

33%

BACHELORDIPLOMA

32

SCHRAPPINGEN

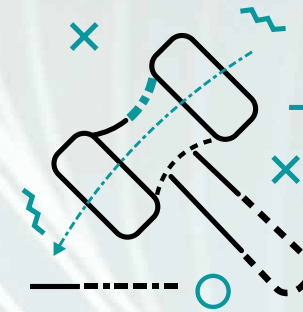
48 JAAR

GEMIDDELDE LEEFTIJD
VAN TITULARISSEN

10.950
VASTGOEDMAKELAARS

408

DOSSIERS ROND
ONWETTIGE
UITOEFENING
GEOPEND



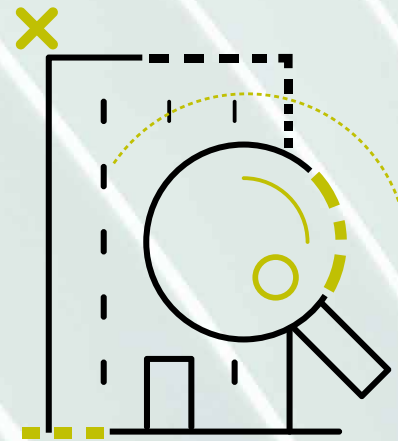
4.670

OPROEPEN
VIA DE HELPDESK

J AARVERSLAG 2021

40.871

UITGEREIKTE
VORMINGSATTESTEN



259

NIEUWE
STAGEMEESTERS

€ 3.408.600,58

TOTAAL ACTIVA

17

ONWETTIGE
BEOEFENAARS
VEROORDEELD

579

NIEUWE
TITULARISSEN

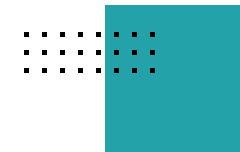
1.941

VASTGOEDMAKELAARS
IN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST

INHOUD

VOORWOORD	4	INFORMATIE- EN ONDERSTEUNING	19
De Minister	4	Vorming	19
Het Bureau	5	E-learning	19
DE VASTGOEDMAKELAAR	8	Communicatie	20
10.950 vastgoedmakelaars	8	Juridische helpdesk	20
Geografische verdeling	9	Ontmoetingen	21
Leeftijd	9	MENSEN EN MIDDELEN	22
Diploma	10	Financiële balans	23
HET BIV	11	Zittingen	25
Missies	11	CONTACT	26
Administratieve beslissingen	12		
TUCHT EN DIENST OPSPORING	14		
Tuchtbeslissingen	14		
Onwettige beoefenaars	17		

VOORWOORD



DE MINISTER

Als minister van Zelfstandigen en KMO's en voogdijminister van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars heb ik de eer het jaarverslag 2021 in te leiden.

DAVID CLARINVAL

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



© David Clarinval

Om samen het jaar 2021 af te sluiten wil ik het BIV en zijn directieteam feliciteren met het werk dat zij verricht hebben sinds hun aantreden, met de uitgevoerde projecten en de zeer positieve resultaten van de tevredenheidsenquête die onder de leden werd gehouden. In vergelijking met de vorige enquête, in 2014, zijn in 2021 steeds meer leden heel tevreden over hun beroepsinstituut en over de dienstverlening aan stagiairs en leden.

Het doet genoeg om te lezen dat 94% van de vastgoedmakelaars vindt dat het BIV een geloofwaardige organisatie is, die nuttig is voor de vastgoedsector en voorziet in de juridische en administratieve behoeften van bijna 9 van de 10 leden (89%). Bovendien vindt 87% dat het BIV efficiënt functioneert.

Ik ben ook verheugd met de inspanningen die het BIV levert om de voorwaarden tot de stage en het opdoen van ervaring door de stagiairs te verbeteren. De gratis vormingen en webinars voor de leden zijn bovendien heel succesvol. Het BIV is immers veel meer dan een controle-organisatie: ze vervult ook een belangrijke preventieve functie door de opleiding die aan de leden wordt verschaft.

Nu veel investeerders hun toevlucht zoeken tot de vastgoedmarkt als vaste waarde, is het belangrijk dat vastgoedmakelaars die bij het BIV zijn ingeschreven door potentiële klanten en de overheid als betrouwbare professionals worden beschouwd.

Ik stel bovendien vast dat het BIV gestaag doorgaat met zijn digitaliseringswerk.

Dit jaar hebben we samen het systeem van de zitpenningen en de financiële vergoedingen voor mandatarissen herzien, zodat er voor de uitbetaling van deze vergoedingen nu een onaanvechtbare juridische basis bestaat.

De term "zitpenningen" verwijst immers naar de vergoeding die aan een lid van een organisatie wordt betaald voor deelname aan de vergaderingen van die organisatie. Maar de betalingen voor voorbereidende taken, voor het dagelijks management of voor andere gebeurtenissen (zoals vertegenwoordigingsopdrachten) mogen in principe niet als "zitpenningen" worden bestempeld. Deze definitie sluit ook het werk uit van de rechtskundige assessoren voor het inleiden van tuchtdossiers. Daarom moest worden voorzien in de mogelijkheid om mandatarissen voor dergelijke prestaties te vergoeden. Dit gebeurde door het koninklijk besluit betreffende de werking van het BIV te wijzigen.

De mogelijkheid om mandatarissen te vergoeden voor andere prestaties dan vergaderen is uitsluitend voorbehouden voor de Voorzitters van de Uitvoerende Kamers, de rechtskundige assessoren en de leden van het Bureau. Dit is te rechtvaardigen door het feit dat deze mandatarissen regelmatig taken vervullen die geen vergaderingen zijn. Denk aan de mandatarissen van het Bureau die belast zijn met het dagelijks bestuur van het BIV, voor de rechtskundige assessoren en de Voorzitters van de Uitvoerende Kamers. Hun functies omvatten ook "solitair" werk, voorafgaand of na de vergaderingen van de Uitvoerende Kamers, of waar zelfs geen vergaderingen op volgen. Voor de andere mandatarissen, de leden van de Nationale Raad, de leden die zitting hebben in de Uitvoerende Kamers en de aangeduide derden, blijven zitpenningen de enige mogelijke vergoeding.

Voor alle mandaten is een maximaal vergoedingsplafond bepaald. Vroeger bestond er geen plafond voor de vergoeding van mandatarissen die taken verrichtten als rechtskundige assessoren of als Voorzitters van de Uitvoerende Kamers. Deze nieuwe regel zal zorgen voor een ruimere spreiding van de dossiers over de mandatarissen.

De procedure voor de goedkeuring van het jaarbudget werd verbeterd om te zorgen voor een nauwere samenwerking tussen de minister en het BIV in het kader van de goedkeuringsprocedure. Het Bureau moet ook een strategische nota ter ondersteuning van zijn begrotingsvoorstel aan de Nationale Raad voorleggen.

Ik dank het directieteam van het Instituut voor de constructieve samenwerking.

Het koninklijk besluit inzake de verplichte verzekering van vastgoedmakelaars zou in 2022 moeten worden goedgekeurd. We zullen ook het evenwicht tussen mannen en vrouwen binnen uw beroep en binnen het Instituut bespreken, alsook de "modernisering" van de regels die gelden voor de uitoefening van het beroep met betrekking tot de Europese vereisten, meer bepaald de uitoefening van een intellectueel beroep door een rechtspersoon of in het kader van een rechtspersoon. Ik ben ook benieuwd naar de resultaten van uw studie over het beroep van syndicus. Dit beroep geldt officieel als een knelpuntberoep.

Ik verheug me op de start van een nieuw jaar van samenwerking.

Laten we in 2022 samen blijven werken aan het verlenen van kwaliteitsdiensten.



HET BUREAU



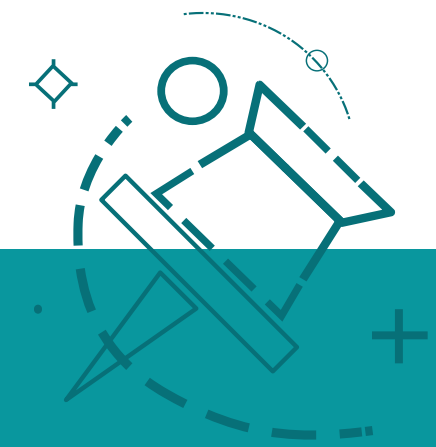
De Bureauleden : Olivier Morobé, eerste ondervoorzitter - Nicolas Watillon, voorzitter - Sandrine Galet, tweede ondervoorzitter - Frederiek Thiers, penningmeester.

Op 9 februari 2021 hebben we officieel ons mandaat als Bureauleden van het BIV aangevat, nadat de leden van de Nationale Raad ons enkele dagen eerder in die hoedanigheid hadden verkozen. We voelden ons bevoorrecht dat we deze taak mochten opnemen, ten dienste van zovele collega-vastgoedmakelaars die ons hun vertrouwen hadden geschonken. Voor hen willen we ons dan ook maximaal inzetten en zullen we alle kansen grijpen om onze sector verder te professionaliseren. Geprikkeld door enthousiasme konden we dan ook snel onze doelstellingen

bepalen die we deze beleidsperiode willen realiseren.

Eén van die doelstellingen is het blijvend bewaken van de stagekwaliteit. Na impuls van onze voorgangers werd er begin 2019 een digitale stagetool gelanceerd. Deze tool wordt blijvend geëvalueerd en zodoende werden ook afgelopen jaar nog enkele verfijningen aangebracht die onze leden ten goede zijn gekomen.

Daarnaast concentreerden we ons in 2021 op een wijziging van het stagerement. De actualisatie van dit reglement is belangrijk gezien



**MAXIMALE
INSPANNINGEN
LEVEREN
OM HET BEROEP
VERDER TE
PROFESSIONALISEREN**

de recente ontwikkelingen van de voorbije jaren, maar ook gezien de sturende rol en verantwoordelijkheid van de stagemesters. Omdat het BIV een Instituut is dat luistert naar haar leden en hen zo veel mogelijk wil betrekken, organiseerden we in juni een bevraging waarmee we peilden naar de ervaringen bij 500 stagiairs en 450 stagemesters. Hun waardevolle feedback werd meegenomen naar de werkgroep Stage, die de actualisatie verder uitwerkte. Het vernieuwde stagerement zal dit voorjaar door de Nationale Raad worden gestemd.



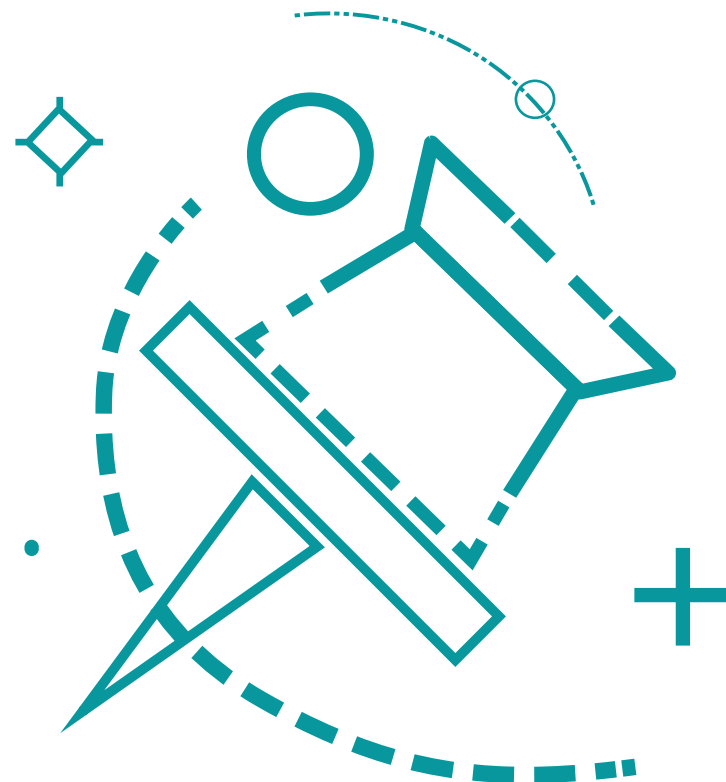
HET BUREAU (vervolg)

Eenmaal goedgekeurd bij koninklijk besluit zal het nieuwe stagerglement gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad.

Ook digitalisering is een blijvend aandachtspunt. De laatste jaren werd er al flink gedigitaliseerd, denk aan de inschrijvingsprocedure om vastgoedmakelaar te worden of aan de creatie van een kennisdatabank op onze website. Maar daar stoppen de acties en ambities uiteraard niet. Zo werden in 2021 de nodige stappen gezet om een gloednieuwe BIV-website te lanceren. We zullen daarbij meer inzetten op beeld zodat de site aantrekkelijker wordt voor zowel onze leden als consumenten. We analyseerden bovendien een ruime groep bezoekers om hun noden en verwachtingen te detecteren. Onze nieuwe site zal intuïtiever werken en alle info zal makkelijk vindbaar zijn.

Het is tevens de bedoeling dat er verder wordt ingezet op de digitalisering van allerhande formulieren. Zo kunnen leden al sinds augustus in hun BIV-account een weglating aanvragen en ondertekenen via de e-ID. Op termijn zullen alle formulieren gedigitaliseerd worden. Daarnaast worden verdere digitaliseringsmogelijkheden binnen andere BIV-departementen onderzocht, maar ook daarbuiten liggen er mogelijkheden om onze leden bij te staan bij het vervullen van hun talloze professionele verplichtingen. Zo willen we o.a. dat ze toegang verkrijgen tot bepaalde overheidsdatabanken, zoals bv. het UBO-register, in het kader van hun anti-witwasverplichtingen. Dit alles ter professionalisering van ons mooie beroep!

Ook communicatie vormt een permanente uitdaging. Tijdens de onzekere periodes die onze sector heeft gekend in de coronapandemie is meer dan ooit gebleken dat onze leden én de consumenten nood hebben aan correcte en duidelijke informatie, die op korte termijn moet worden aangeleverd. Een opdracht die we samen met beroepsorganisaties CIB Vlaanderen en Federia succesvol hebben vervuld, want in moeilijke tijden is het uiteraard van belang om als sector eensluidend de stem te laten horen.



Afgelopen jaar gingen we door met het uitsturen van talloze corona-nieuwsbrieven en nieuwsflashes, maar daar bleef het niet bij. We informeerden onze leden voortdurend over de vastgoedactualiteit en we brachten ook regelmatig sensibiliserende tuchtrechtspraak naar voor in onze publicaties. We publiceerden tevens infobrochures – beschikbaar in vier talen - rond de werking van het Instituut en rond het traject om vastgoedmakelaar te worden. Ook lieten we in het najaar een screening uitvoeren van onze sociale media door een gespecialiseerde partner. Op basis van de aangereikte adviezen zullen we doelgerichter aanwezig kunnen zijn op deze kanalen.

In september maakten we de resultaten bekend van onze grote tevredenheidsbevraging die bij 300 leden werd afgenomen. De laatste keer dat een dergelijke bevraging werd georganiseerd was in 2014. Hoog tijd dus om opnieuw de vinger aan de pols te houden. Vijf BIV-diensten werden aan deze kritische oefening onderworpen. Wat bleek? De BIV-dienstverlening is goed gekend en de tevredenheidsgraad ligt hoog. Het aandeel zeer tevreden is voor sommige diensten in vergelijking met acht jaar geleden zelfs nog toegenomen. Dat stemde ons tevreden, maar ook nederig. We moeten dit goede niveau samen met de medewerkers en mandatarissen aanhouden en we beseffen dat er altijd verdere verbetering mogelijk is.

Eind september dan konden we ons volledig vernieuwde onthaal plechtig inhuldigen in het bijzijn van de heer Clarinval, onze voogdijminister. Deze verwezenlijking is weliswaar een verdienste van het voorgaande Bureau maar als huidig bestuur kunnen we hier alleen maar verheugd om zijn. Wie binnenkomt op het BIV stapt een warm, open huis binnen waar je nog steeds menselijk en vakkundig wordt onthaald in een moderne setting.

In 2022 willen we maximale en ambitieuze inspanningen blijven leveren om onze leden te ondersteunen en het beroep verder te professionaliseren. We blijven voorzien in accurate informatie en boeiende vormingen, we blijven luisteren naar de bezorgdheden van onze leden, we blijven onze reglementering verdedigen binnen Europa en we blijven nepmakelaars opsporen en laten vervolgen. Voor onze leden, consumenten en alle betrokken partijen.

De Bureauleden :



Nicolas Watillon,
voorzitter



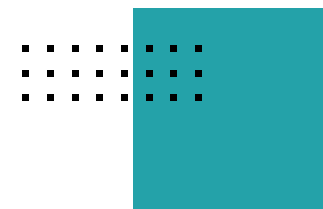
Olivier Morobé,
eerste
ondervoorzitter



Sandrine Galet,
tweede
ondervoorzitter

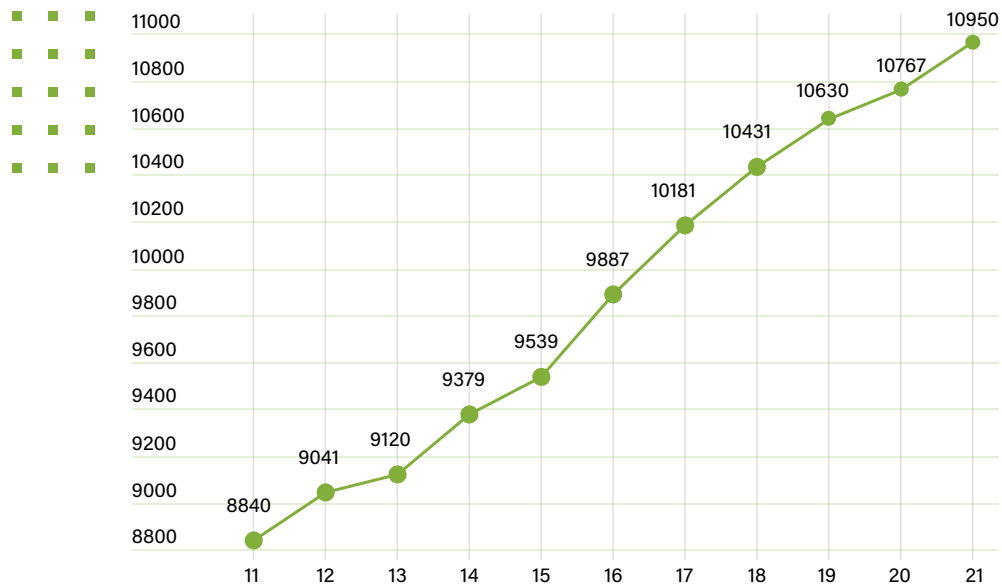


Frederiek Thiers,
penningmeester



DE VASTGOEDMAKELAAR

10.950 VASTGOEDMAKELAARS



6.324 NL

4.626 FR

7.369

MANNEN (67,3 %)

3.581

VROUWEN (32,7 %)

8.533
TITULARISSEN

2.377
STAGIAIRS

40
OCCASIONELE
BEOEFENAARS *

4.936 NL
3.597 FR

1.381 NL
996 FR

7 NL
33 FR

5.265 B
2.923 BS
345 S

2.159 B
110 BS
108 S

40 B

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

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



7.464

BEMIDDELAARS

4.434 NL
3.030 FR

453

SYNDICI

216 NL
237 FR

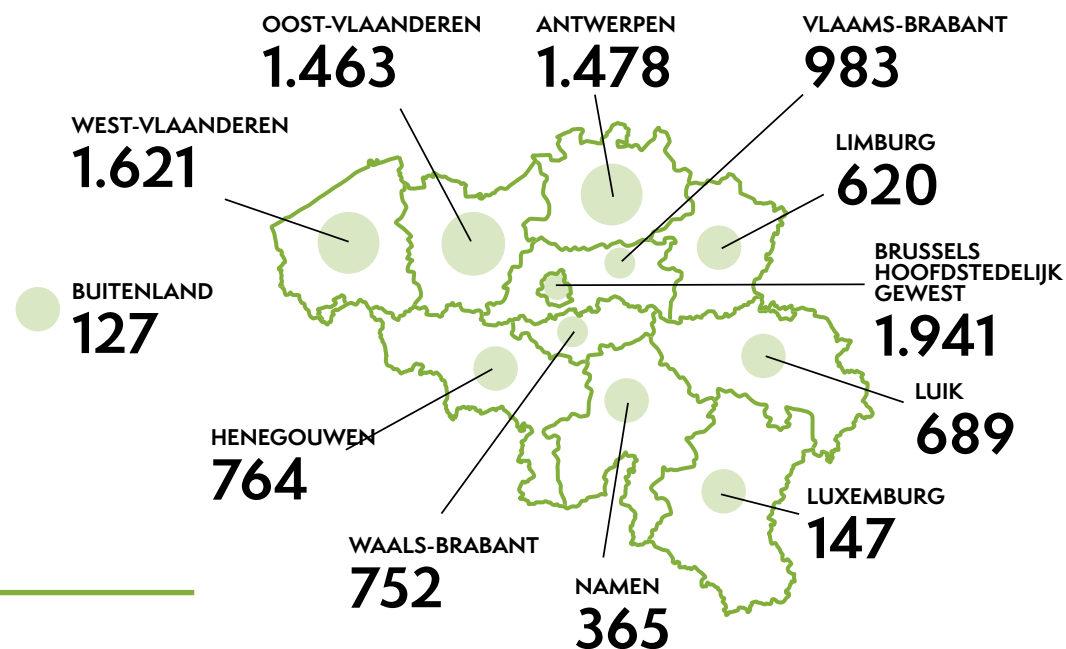
3.033

BEMIDDELAARS-SYNDICI

1.674 NL
1.359 FR

GEOGRAFISCHE VERDELING

Het aantal vastgoedmakelaars per regio.

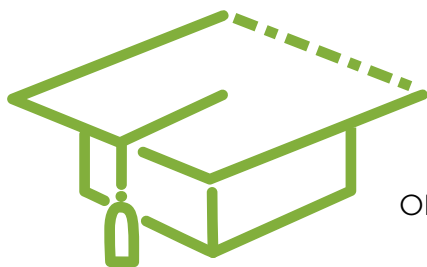


LEEFTIJD

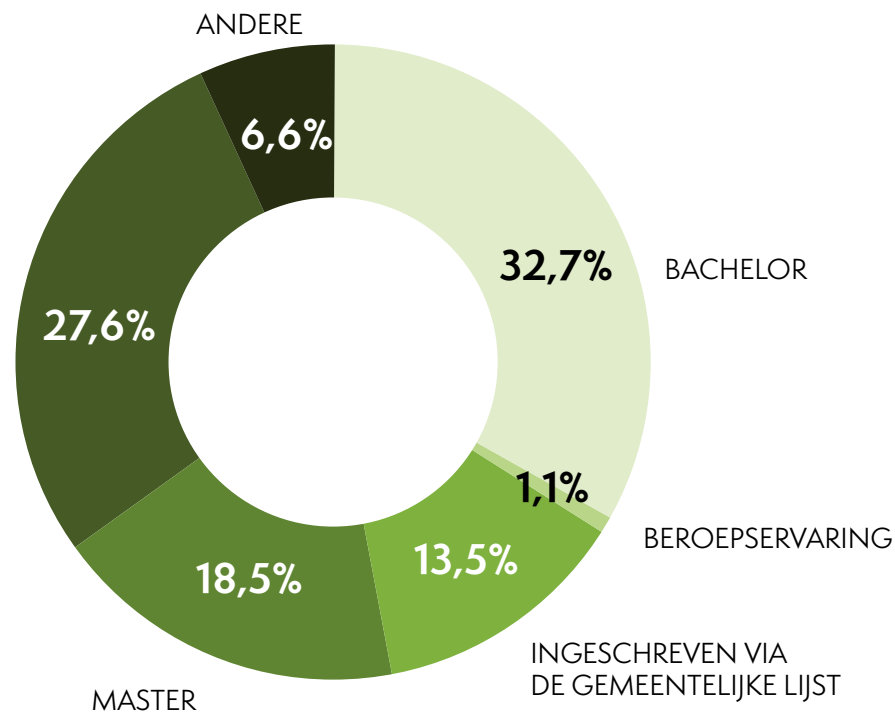
De gemiddelde leeftijd van de titularis-vastgoedmakelaar is **48 JAAR**. De stagiair-vastgoedmakelaar is gemiddeld 33 jaar.

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 52.

DIPLOMA



ONDERNEMERSOPLEIDING
VASTGOEDMAKELAAR



32,7%
BACHELOR

- 5,4% BOUW
- 29,5% VASTGOED
- 21,9% BEDRIJFSBEHEER
- 43,2% ANDERE

18,5%
MASTER

- 14,8% ECONOMISCH
- 16,3% RECHTEN
- 68,9% ANDERE

27,6%
ONDERNEMERSOPLEIDING
VASTGOEDMAKELAAR

13,5%
INGESCHREVEN VIA
DE GEMEENTELIJKE LIJST (1993-1995)

1,1%
BEROEPSERVARING

6,6%
ANDERE

BIV

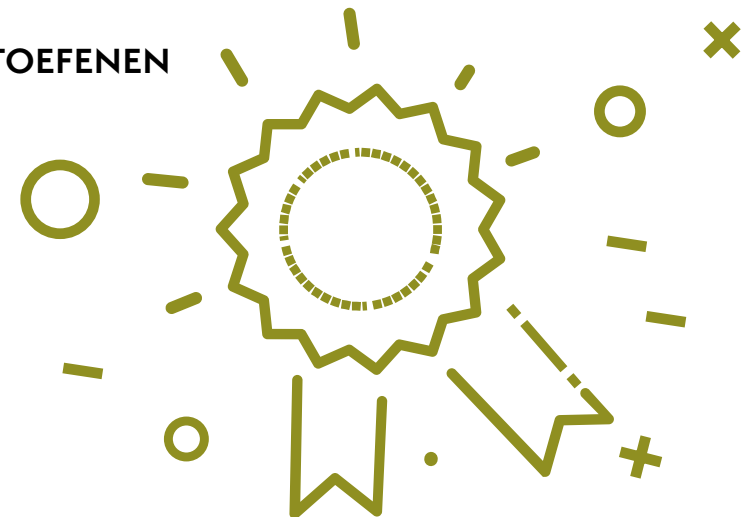
Garantie voor een betrouwbare en professionele sector



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

Het beroep van vastgoedmakelaar is populair, dat tonen de cijfers aan omtrent de nieuwe inschrijvingen op de Lijst van stagiairs, die licht gestegen zijn tegenover het jaar voordien. De meeste stagiairs zijn enkel als bemiddelaar actief. Het aantal ingeschreven stagiairs dat enkel op de syndicuskolom is ingeschreven kende evenwel een stijging met bijna 40%.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS 2021

2021

935
STAGIAIRS

589 NL
346 FR

848 B
30 BS
57 S

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS 2020

2020

918
STAGIAIRS

592 NL
326 FR

839 B
38 BS
41 S

Wie zijn stage beëindigd heeft en geslaagd is voor de bekwaamheidstest - die uit een schriftelijke en een mondeling proef bestaat - wordt ingeschreven op het Tableau van titularissen. We tellen aanzienlijk meer nieuwe titularissen dan in 2020. Ook de meeste titularissen zijn enkel als bemiddelaar actief. Het aantal nieuwe titularissen dat louter als syndicus actief is, nam met bijna 35% toe. We benadrukken dat het aantal leden, dat enkel syndicusactiviteiten uitoefent, evenwel precair blijft.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2021

2021

579
TITULARISSEN

326 NL
253 FR

501 B
15 BS
63 S

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2020

2020

480
TITULARISSEN

252 NL
228 FR

418 B
15 BS
47 S

NIEUW INGESCHREVEN STAGEMEESTERS

259
STAGEMEESTERS

135 NL
124 FR

167 B
77 BS
15 S

In 2021 werden er in totaal 259 nieuwe stagemesters ingeschreven. Een stagemester moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. In 2021 telden we in totaal overigens 3.132 stagemesters (1.385 op de beide kolommen, 1.672 enkel als bemiddelaar en 75 enkel als syndicus).

AANTAL WEGLATINGEN

1.080
WEGLATINGEN

664 NL
416 FR

563 B
162 BS
355 S

In 2021 werden 1.080 weglatingen aangevraagd (op één of beide deelen), dat waren er ongeveer 15% minder dan in 2020. Vooral het aantal weglatingen op de beide deelenkolommen en op de syndicus-deelkolom namen af.

AANTAL ADMINISTRatieve BESLISSINGEN

3.843
BESLISSINGEN

2.528 NL
1.315 FR

Alles samen werden er 3.843 administratieve beslissingen genomen ((weder)inschrijvingen, weglatingen, ...).

AANTAL BEROEPEN

68
BEROEPEN

33 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 2020.

AANTAL BESLISSINGEN

92
BESLISSINGEN

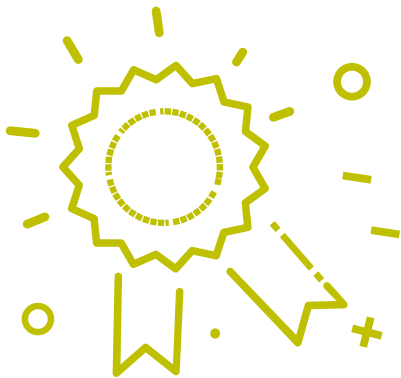
47 NL
45 FR

AANTAL ZITTINGEN

32
ZITTINGEN

21 NL
11 FR

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



TUCHT EN DIENST OPSPORING



TUCHTBESLISSINGEN

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer van het BIV opende 1.013 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 487 dossiers geopend. Het aantal geopende dossiers bleef stabiel in vergelijking met 2020. De weg naar het Instituut wordt vlot gevonden.

TOTAAL AANTAL GEOPENDE DOSSIERS



DOORVERWIJZINGEN NAAR DE UITVOERENDE KAMER



DOSSIERS WAAROVER BESLIST WERD



AANTAL TUCHTBESLISSINGEN



AANTAL SEPONERINGEN





De rechtskundig assessor kan na zijn onderzoek beslissen om de klacht 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.

SCHRAPPINGEN

32 ▶ 19 NL
13 FR

WAARSCHUWINGEN

63 ▶ 58 NL
5 FR

SCHORSINGEN

151 ▶ 106 NL
45 FR

VRIJSPRAKEN

25 ▶ 22 NL
3 FR

BERISPINGEN

50 ▶ 33 NL
17 FR

ANDERE*

52 ▶ 36 NL
16 FR

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

TOTAAL AANTAL CONTROLES

408 ▶ 347 NL
61 FR

VERMANING RA

208 ▶ 196 NL
12 FR

LOPENDE DOSSIERS

65 ▶ 50 NL
15 FR

OPROEPING UK

41 ▶ 17 NL
24 FR

ZONDER GEVOLG

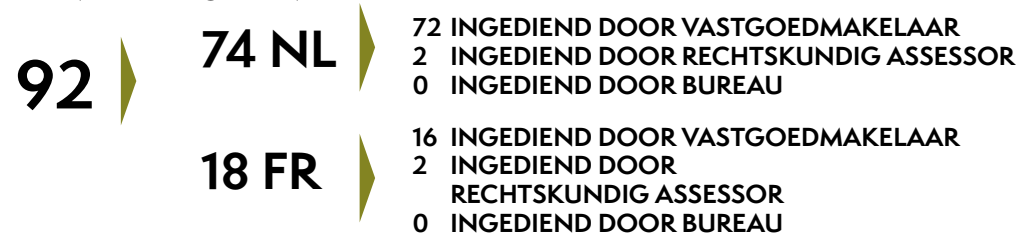
94 ▶ 84 NL
10 FR

Zoals hoger vermeld, brengen ook de controles die door de rechtskundig assessor worden ingesteld, en die door onze referendarissen in de vastgoedkantoren worden uitgevoerd, heel wat dossiers met zich mee. Aan Nederlandstalige zijde waren dat er 347. Van de bevindingen bij het onderzoek maakt de referendaris een verslag op, dat aan de rechtskundige assessor wordt overgemaakt. Indien er lichte tekortkomingen worden vastgesteld, dan zal aan de vastgoedmakelaar worden gevraagd zich te 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 gewichtiger inbreuken werden vastgesteld, dan wordt de vastgoedmakelaar door de rechtskundige assessor naar de Uitvoerende Kamer doorverwezen.

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

AANTAL BEROEPEN



ZWAARDERE SANCTIE



BESLISSINGEN IN BEROEP



**ONONTVANKELIJK/
ZONDER VOORWERP**



BEVESTIGING VAN DE SANCTIE



HERROEPING VAN DE SANCTIE



LICHTERE SANCTIE



DE DIENST OPSPORING HAALT ONWETTIGE BEOEFENAARS UIT DE MARKT

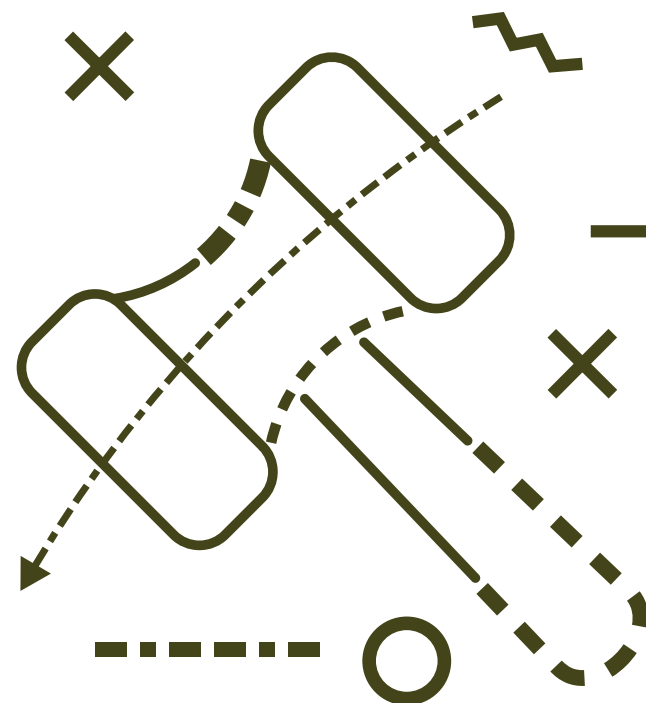
DE STRIJD TEGEN ONWETTIGE BEOEFENAARS IS PRIMORDIAAL VOOR HET BIV

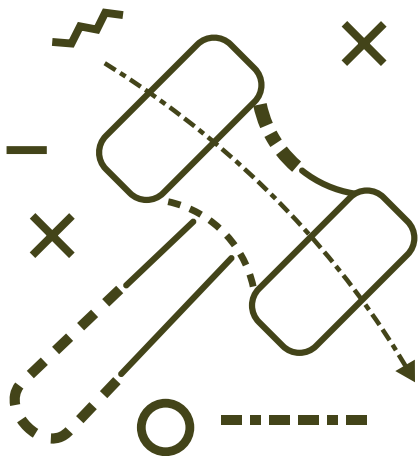
Tegenover de 10.950 erkende vastgoedmakelaars die de deontologische code onderschreven hebben, vormingsverplichtingen hebben en over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering beschikken, staat een kleine maar hardnekkige groep van nepmakelaars, die de wet- en regelgeving met de

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

GEOPENDE DOSSIERS IN 2021

408  203 NL
205 FR





In 2021 werden **408** dossiers omtrent illegale makelaardij geopend. Dat zijn er bijna 30 meer dan in 2020 (380). 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 382 inspectieverslagen op.

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

Gebeurt dat niet, dan onderneemt het BIV gerechtelijke stappen. Ook in 2021 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 2021 werden **17** van de 19 vonnissen en arresten uitgesproken in het voordeel van het BIV. In één geval ging de betrokkene over tot regularisatie nadat de zaak al aanhangig was gemaakt bij de rechtbank, maar de rechtbank oordeelde dat er geen gevaar op recidive was. In een ander dossier oordeelde de rechtbank dat de vennootschap in kwestie geen aanbrengrer van onroerende goederen was, waardoor ze werd vrijgesproken.

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 2021 werden aan Nederlandstalige zijde 1.076 nieuwe vormingen en 17 nieuwe vormingsverstrekkers erkend. Aan Franstalige kant telden we 309 nieuwe erkende vormingen en 7 nieuwe erkende vormingsverstrekkers. We reikten allemaal samen 40.871 vormingsattesten uit. Sinds de oprichting van ons vormingsplatform Edux eind 2015 werden aan beide taalkanten 194 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 Breyné, samenstellen van een waterdicht verkoopdossier, ...), huurovereenkomsten (Vlaamse, Brusselse en Waalse huurwetgeving), deontologie, mede-eigendom enz. 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 26.002 BIV e-learningcursussen succesvol afgelegd, waarvan 14.694 ter Nederlandstalige zijde en 11.308 aan Franstalige kant.



COMMUNICATIE

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

94

AANTAL MAGAZINES (BIV-NEWS EN IPI-NEWS)

8

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

12

AANTAL UITGESTUURDE PERSBERICHTEN

2

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

2.161

AANTAL BEANTWOORDE OPROEPEN
FRANSTALIGE JURIDISCHE HELPDESK

2.509



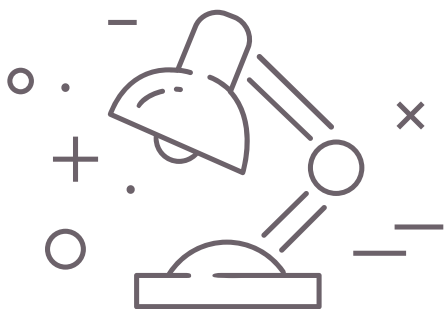
ONTMOETINGEN



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. Door de coronapandemie kon deze uitreiking in 2021 slechts vier keer live plaatsvinden. De overige nieuwe titularissen kregen hun naamborden en certificaten per post toegestuurd.

In 2021 mochten we **326** nieuwe Nederlandstalige titularissen welkom heten op het Tableau. Aan Franstalige zijde waren dat er **253**.

Afgelopen jaar organiseerden we aan beide taalzijden diverse webinars voor stagemesters rond het gebruik van de stagetool. Ook werd aan Nederlandstalige kant een stagemestervorming op locatie georganiseerd, waarmee de deelnemers 6 uur permanente vorming konden verdienen.



DIRECTIE EN COMMUNICATIEDIENST

DIRECTIECOMITÉ

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

DEPARTEMENT COMMUNICATIE EN VORMING

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

FINANCIËLE BALANS

Onze rekencommissarissen en onze bedrijfsrevisor hebben hun verslag met betrekking tot de rekeningen over het boekjaar 2021 overhandigd en dit overeenkomstig de hun toevertrouwde opdracht tot nazicht van de jaarrekeningen. Deze rekeningen werden door de Nationale Raad op 31 maart 2022 goedgekeurd.

€ 3.408.600,58

TOTAAL ACTIVA

€ 1.009.299,15

TOTAAL VASTE ACTIVA

€ 4.200.396,58 / -€ 3.191.097,43
TERREINEN EN GEBOUWEN AFSCHRIJVINGEN

€ 2.277.403,99 / -€ 2.277.403,99
INSTALLATIES, MACHINES & UITRUSTINGEN AFSCHRIJVINGEN

€ 204.529,82 / -€ 204.529,82
MEUBILAIR AFSCHRIJVINGEN

€ 2.399.301,43

TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA

€ 127.821,91 € 210,47
VORDERINGEN OP HOOGSTENS 1 JAAR OVERLOPENDE REKENINGEN

€ 322.843,80 € 1.948.425,25
LEVERANCIERS MET DEBETSALDO LIQUIDE MIDDELEN

€ 3.408.600,58

TOTAAL PASSIVA

€ 2.374.203,50

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

€ 70.128,58 € 1.648.309,29
BESCHIKBARE RESERVES OVER TE DRAGEN WINSTEN

€ 0,00 € 655.765,63
BESTEMMINGSFONDS SOCIAAL PASSIEF

€ 1.034.397,08

TOTAAL VAN DE SCHULDEN

€ 585.670,71 € 447.248,56
HANDELSCHULDEN SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN,
SOCIALE LASTEN

€ 1.477,81 & BEZOLDIGINGEN
OVERLOPENDE REKENINGEN

RESULTAATREKENING

€ 9.870.679,61
TOTAAL OPBRENGSTEN

€ 8.931.792,52
LEDENBIJDRAGEN +
DOSSIERKOSTEN

€ 114.697,60
RAPPELKOSTEN + RECUPERATIE
GERECHTSKOSTEN

€ 61,05
FINANCIËLE OPBRENGSTEN

€ 693.676,28
DIVERSE ONTVANGSTEN

€ 29.852,19
UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

€ 100.599,97
OPBRENGSTEN HUUR
& HUURLASTEN

€ 9.870.679,61
TOTAAL KOSTEN

€ 5.642.426,81
DIVERSE GOEDEREN EN
DIENSTEN

€ 677.871,46
ZITPENNINGEN

€ 57.672,60
VERPLAATSINGSONKOSTEN

€ 2.788.559,89
BEZOLDIGINGEN

€ 4.387,90
FINANCIËLE KOSTEN

€ 125.638,62
BELASTINGEN & ROERENDE
VOORHEFFING

€ 954.646,72
AFSCHRIJVINGEN
INVESTERINGEN

€ 13.102,38
UITZONDERLIJKE UITGAVEN

€ -393.626,77
OVER TE DRAGEN VERLIES 2021



ZITTINGEN, BIJENKOMSTEN EN EXAMENS

AANTAL ZITTINGEN UITVOERENDE KAMERS
EN KAMERS VAN BEROEP

50 (NL) + 56 (FR)

AANTAL BIJENKOMSTEN NATIONALE RAAD

8

AANTAL SCHRIFTELIJKE EXAMENMOMENTEN**

265

** 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.*

AANTAL BIJENKOMSTEN BUREAU

43

AANTAL COMPETENTIETESTMOMENTEN*

458

AANTAL MONDELINGE EXAMENMOMENTEN**

38 (NL) + 28 (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



@biv_ipi

