BIV IPI

JAARVERSLAG

INHOUD

VOORWOORD 4

De Minister 4

Het Bureau 5

DE VASTGOEDMAKELAAR 7

11.004 vastgoedmakelaars 7

Geografische verdeling 8

Leeftijd 8

Diploma 9

BIV 10

Missies 10

Administratieve beslissingen 10

TUCHT 13

Tuchtbeslissingen 13

DIENST OPSPORING 16

De strijd tegen onwettige beoefenaars is primordiaal voor het BIV 16

INFORMATIE EN ONDERSTEUNING 17

Vormingen 17

BIV e-learning 17

Communicatie 18

Juridische helpdesk 18

Ontmoetingen 19

MENSEN EN MIDDELEN 20

Directie en communicatiedienst 20

Middelen (financiële balans) 21

Zittingen, bijeenkomsten en examens 24

CONTACT 25

Hier vind je ons 25

Eléonore Simonet,
Voogdijminister van het BIV,
Minister van Middenstand,
Zelfstandigen en KMO's

De Minister

Als Minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's, en voogdijminister van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), heb ik de eer om het voorwoord te schrijven van jullie jaarverslag van 2025.

Het BIV en het beroep van vastgoedmakelaar (bemiddelaar, syndicus en rentmeester) vormen een essentieel onderdeel van de Belgische vastgoedsector. Na meer dan 30 jaar werking kan het Instituut nog altijd aantonen dat het een structurele meerwaarde creëert: voor de leden, voor de kwaliteit van de dienstverlening en voor het vertrouwen van burgers en bedrijven.

Ik wil het leidende team en alle leden van de Nationale Raad, Uitvoerende Kamers en Kamers van Beroep bedanken voor hun engagement. Ik kijk ernaar uit om de komende jaren constructief en transparant samen te werken.

In december 2025 keurde de regering mijn KMO-plan 2025 goed. Dit ambitieuze actieplan bevat concrete maatregelen om het ondernemersklimaat te versterken, administratieve lasten te verminderen en de concurrentiekracht van al onze KMO's en zelfstandigen te ondersteunen.

Voor de vastgoedsector en het beroep van syndicus omvat mijn plan bovendien verschillende gerichte ingrepen die het beroep moeten moderniseren en instroom moeten bevorderen.

Op vraag van het BIV beginnen we met de aanpassing van de stagetermijnen voor vastgoedmakelaars: onder bepaalde voorwaarden kan het mondeling examen nog na 3 jaar stage afgelegd worden.

Om het beroep van syndicus aantrekkelijker te maken en de kwaliteit alsook de betrouwbaarheid van de syndicusopdracht in appartementsgebouwen structureel te versterken gaan we bovendien:

- zorgen voor een betere vertegenwoordiging van syndici in de tuchtkamers van het BIV, zodat hun specifieke praktijk en verantwoordelijkheid beter worden weerspiegeld;
- een reflectie opstarten over een versoepelde schriftelijke besluitvorming binnen Verenigingen van Mede-eigenaars;
- vrijwilligerswerk in appartementsgebouwen mogelijk maken onder duidelijke voorwaarden;
- meewerken aan het oplossen van praktische knelpunten bij bancaire diensten, onder andere door de wachttijden voor de overdracht van volmachten bij een syndicuswissel te verkorten;
- binnen het Beroepsinstituut een afzonderlijke examencommissie oprichten voor syndici.

Daarnaast blijft de strijd tegen de illegale uitoefening van het beroep, de preventie van witwasrisico's en de permanente bijscholing van de leden een absolute prioriteit.

Naar aanleiding van de recente berichtgeving over malafide praktijken (niet BIV-erkende personen die het beroep onwettig uitoefenen) op de huurmarkt door zogenaamde 'fixers', heb ik het BIV gevraagd om na te gaan of de bestaande controle- en opsporingsprocedures voldoende zijn om deze problematiek aan te pakken en deze waar nodig aan te scherpen.

2026 wordt hoe dan ook het jaar van de uitvoering en van zichtbare resultaten, met het KMO-plan 2025 als leidraad.

Ik ben ervan overtuigd dat we door gezamenlijk en vastberaden werk de geloofwaardigheid, professionaliteit en maatschappelijke relevantie van alle vastgoedmakelaars verder kunnen versterken.

Met dank aan iedereen die zich dagelijks inzet voor de kwaliteit en goede dienstverlening binnen de sector.

Eléonore Simonet,
Voogdijminister van het BIV,
Minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's

De Bureauleden:
***Sandrine Galet**, eerste ondervoorzitter - **Jan Alleman,** tweede ondervoorzitter*
***Patrick Boterbergh,** voorzitter – **Véronique Dugait,** penningmeester*

Het Bureau

Vorming, actualisering en professionalisering

Ruim een jaar geleden namen we ons mandaat op als Bureauleden van het BIV. Vrij snel konden we de violen gelijkstemmen over de ambitieuze projecten waar we de komende 3 jaar samen werk van willen maken. In de loop van dit jaar hopen we deze concreter te kunnen uitwerken. Al onze plannen kaderen uiteraard in een verdere professionalisering van het beroep van vastgoedmakelaar.

Zo is permanente vorming zeker een belangrijke pijler. Afgelopen jaar hebben we opnieuw met onder meer de FOD Economie en de CFI samengewerkt voor het aanbieden van drie antiwitwasvormingen voor onze leden. In Vlaanderen hebben we het succesvolle verhaal van de roadshows voortgezet. Centrale onderwerpen waren de toelichting bij onze tuchtwerking alsook de collectieve beroepsaansprakelijkheidsverzekering die een belangrijk beschermingsmechanisme vormt naar consumenten en waarvan vastgoedmakelaars automatisch via het BIV profiteren.

Daarnaast blijven we ons engageren om voldoende vormingen per deelkolom in ons aanbod te voorzien. Ook werd recent bepaald dat er systematisch gebruik zal worden gemaakt van ons visitatierecht om vormingen bij te wonen. Zo kan een betere inschatting gemaakt worden van bv. de duur of inhoud van bepaalde opleidingen. Het is de bedoeling om jaarlijks minstens één vorming van elke vormingsverstrekker bij te wonen en eventuele opmerkingen door te seinen. Zo kunnen we een blijvend kwaliteitsvol en divers vormingsaanbod garanderen.

Het mag duidelijk zijn dat vorming om veel meer gaat dan louter een deontologische verplichting. Het is een garantie om kwaliteitsvol en gedegen advies te kunnen verlenen bij een belangrijke transactie in een complexe en voortdurend veranderende wetgevende context. Om het belang hiervan te onderstrepen werd een proactieve controleactie op de vormingsplicht bij onze leden uitgevoerd.

Eveneens werd de weg geplaveid voor een actualisering van de deontologie. Deze speelt een essentiële rol voor het waarborgen van een wettelijk correct en integer verloop van de beroepsuitoefening. Een regelmatige actualisering is onontbeerlijk om de regels in overeenstemming te brengen met de huidige professionele praktijk maar ook met recente evoluties zoals bv. artificiële intelligentie. Een herwerking kan ook bepaalde artikels ingevolge

de rechtspraak van de Uitvoerende Kamer verduidelijken. De actualisering van de deontologie, die in 2025 is gestart, zal hopelijk spoedig uitwerking kennen.

Zeker te vermelden is de verdere opwaardering van het syndicusberoep. Gezien het aantal syndici kwetsbaar blijft, moet de instroom vergroten. We trokken naar drie Vlaamse hogescholen met onze *Syndic Experience Day,* een sectorinitiatief waarbij bachelorstudenten vastgoed konden proeven van de diversiteit van het beroep. Andere mogelijke oplossingen om het tekort aan te pakken zijn het faciliteren van de syndicustaken en aandacht voor de syndicus bij de implementatie van nieuwe wetgeving. Diverse pistes liggen op tafel en worden verder onderzocht en doorgesproken zowel binnen de werkgroep Beheerders van het BIV als bij de bevoegde ministeriële kabinetten.

Verder zijn de werkmethoden binnen het Instituut het afgelopen jaar geleidelijk aan geharmoniseerd. Als federaal instituut is het belangrijk dat onze diensten en werkgroepen meer en meer naar elkaar toe groeien en geharmoniseerd werken, dit in het belang van alle vastgoedmakelaars. Zo werd dit afgelopen jaar reeds binnen de werkgroep Vorming geconcretiseerd.

Ook in 2026 ijveren we verder voor de vastgoedprofessionals zodat zij op een moderne, efficiënte en professionele manier kunnen blijven opereren.

Tot slot wensen we in dit voorwoord onze voogdijminister, mevrouw Eléonore Simonet evenals haar voltallige kabinet te bedanken voor de constructieve samenwerking.

De Bureauleden

Patrick Boterbergh, *voorzitter*
Sandrine Galet, *eerste ondervoorzitter*
Jan Alleman, *tweede ondervoorzitter*
Véronique Dugait, *penningmeester*

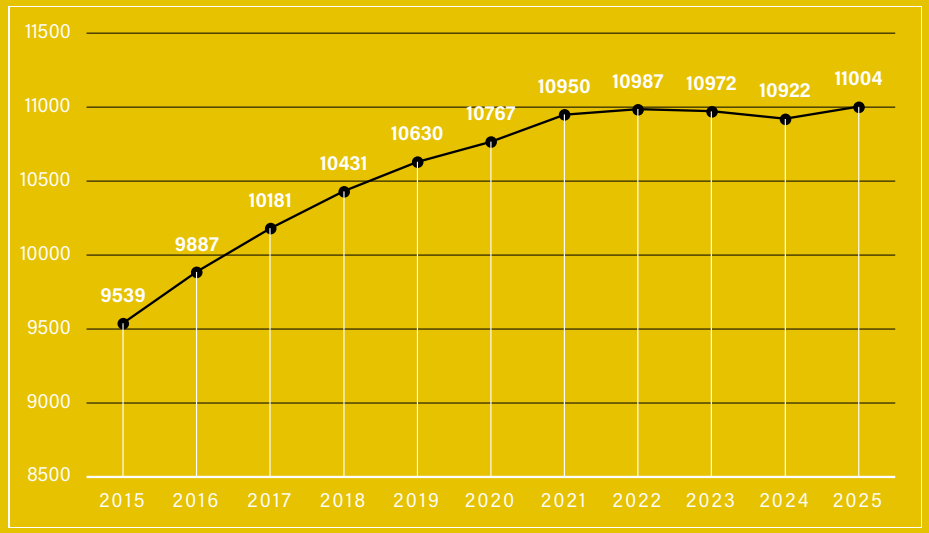
DE VASTGOEDMAKELAAR

11.004 vastgoedmakelaars

6.366 NL
4.638 FR

7.263 (66 %)
MANNEN

3.741 (34 %)
VROUWEN

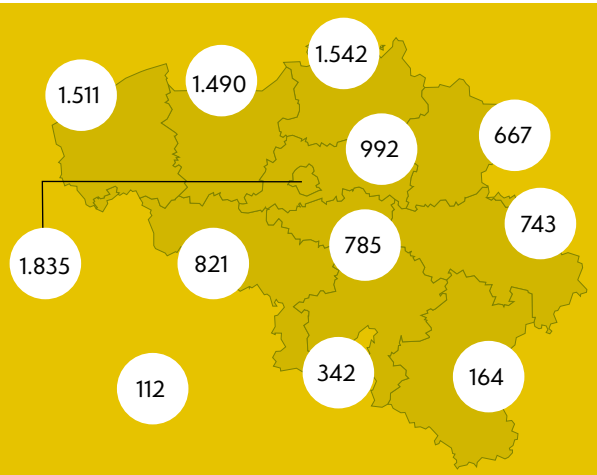


8.768 TITULARISSEN	5.081 NL 3.687 FR	6.528 B 1.729 BS 511 S
2.204 STAGIAIRS	1.276 NL 928 FR	1.990 B 53 BS 161 S
32 OCCASIONELE BEOEFENAARS(*)	9 NL 23 FR	32 B
8.550 BEMIDDELAARS	5.088 NL 3.462 FR	
1.782 BEMIDDELAARS-SYNDICI	958 NL 824 FR	
672 SYNDICI	320 NL 352 FR	

(*) Occasionele beoefenaars zijn vastgoedmakelaars die in een andere Europese lidstaat zijn gevestigd en die occasioneel in België bemiddelen (na een voorafgaandelijke 'verklaring tot occasionele uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar in België' te hebben afgelegd).

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

Geografische verdeling

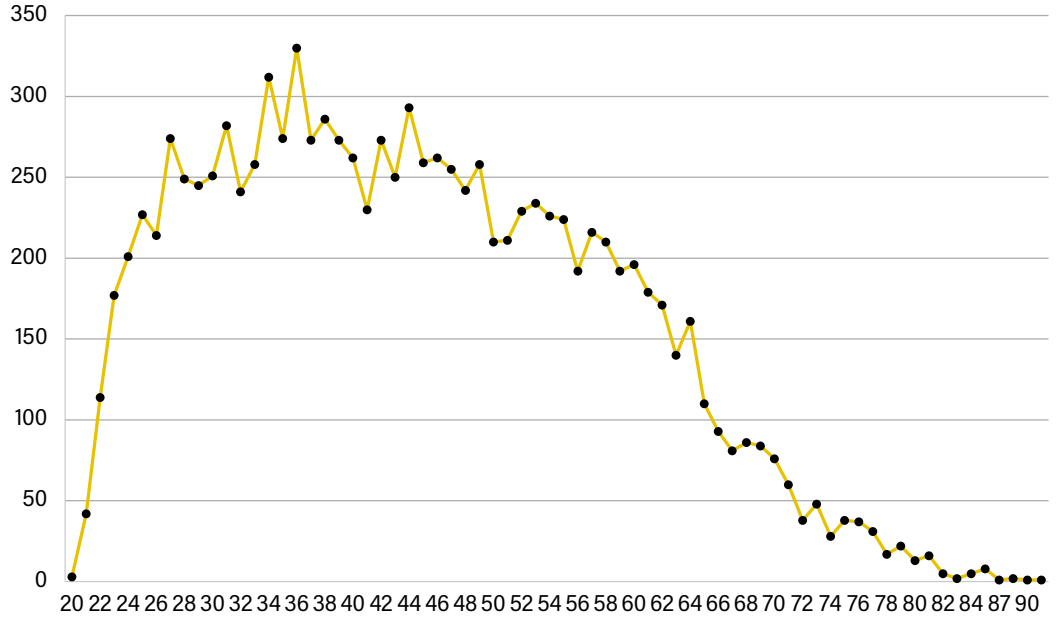


Brussels Gewest	1.835
Antwerpen	1.542
West-Vlaanderen	1.511
Oost-Vlaanderen	1.490
Vlaams-Brabant	992
Henegouwen	821
Waals-Brabant	785
Luik	743
Limburg	667
Namen	342
Luxemburg	164
buitenland	112

Leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de titularis-vastgoedmakelaar is **47** jaar. De stagiair-vastgoedmakelaar is gemiddeld **33** jaar.

Ongeacht of het om titularissen of stagiairs gaat, stellen we vast dat de bemiddelaar gemiddeld **43** is, de syndicus gemiddeld **46** en de bemiddelaar-syndicus gemiddeld **52.**



Diploma

37 %
BACHELOR

- 4,5 % BOUW
- 34,7 % VASTGOED
- 21,5 % BEDRIJFSBEHEER
- 39,3 % ANDERE

17 %
MASTER

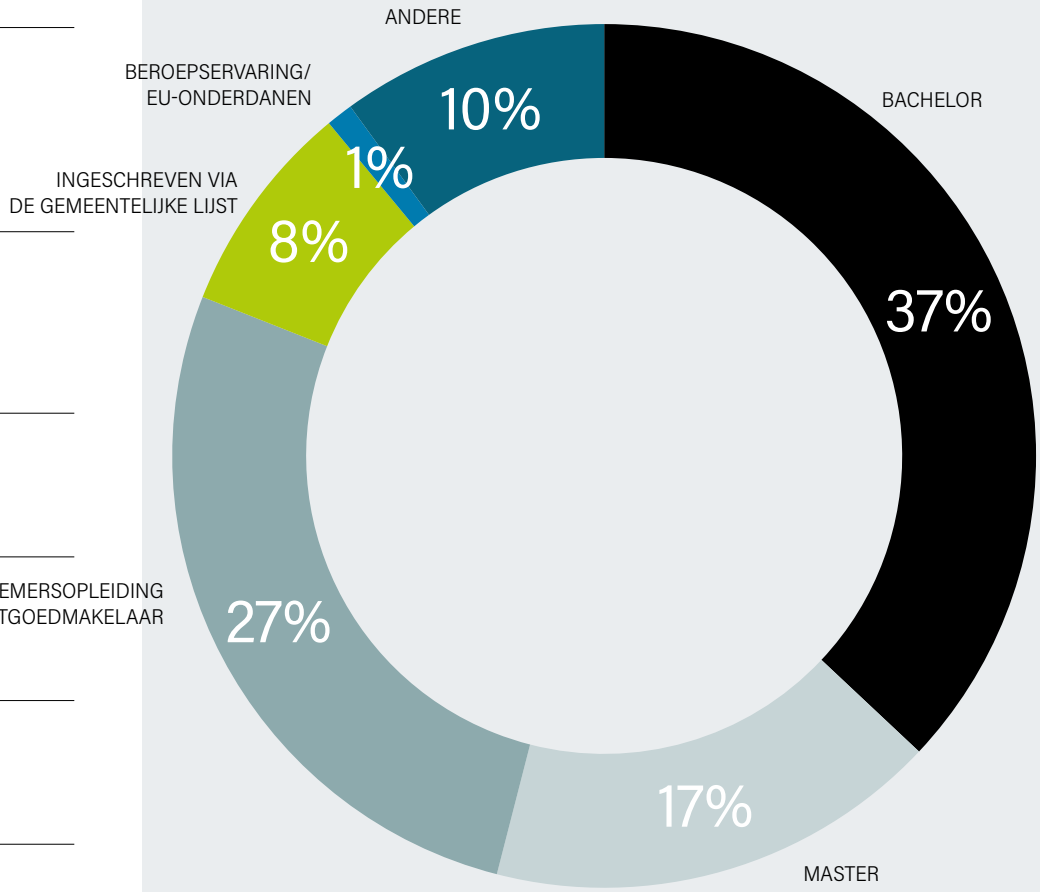
- 13,7 % ECONOMISCH
- 14,8 % RECHTEN
- 71,5 % ANDERE

27 %
ONDERNEMERSOPLEIDING VASTGOEDMAKELAAR

8 %
INGESCHREVEN VIA DE GEMEENTELIJKE LIJST (1993-1995)

1 %
BEROEPSERVARING/EU-ONDERDANEN

10 %
ANDERE



Garantie voor een betrouwbare en professionele sector

Missies

Het Instituut heeft drie opdrachten te vervullen:

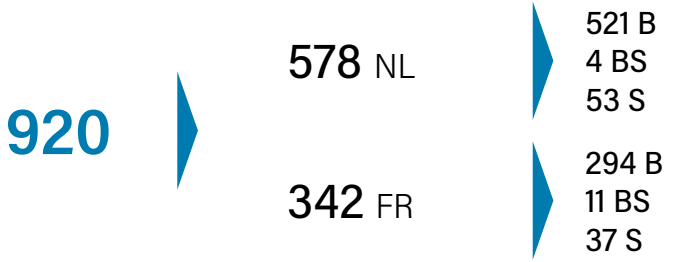
- de toegang tot het beroep controleren en de ledenlijsten bijhouden;
- toezien op de naleving van de deontologie en tuchtrechtelijk optreden in geval van niet-naleving;
- mensen die het beroep onwettig uitoefenen uit de markt halen.

BIV

Administratieve beslissingen

De cijfers omtrent de nieuwe inschrijvingen op de lijst van stagiairs tonen een stijging met 13% tegenover het jaar voordien. De meeste stagiairs zijn als bemiddelaar actief. Het aantal nieuwe ingeschreven stagiairs dat enkel op de syndicuskolom staat, kende een stijging met 23%.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS **2025**



NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS **2024**

Wie zijn stage beëindigd heeft en geslaagd is voor de praktische bekwaamheidstest - die uit een schriftelijke en een mondelinge proef bestaat - wordt ingeschreven op het tableau van titularissen. We tellen goed 8% meer titularissen dan in 2024. Ook de meeste titularissen zijn enkel als bemiddelaar actief. Het aantal nieuwe titularissen dat louter als syndicus actief is, blijft stabiel.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2025

562

- 324 NL
  - 298 B
  - 0 BS
  - 26 S
- 238 FR
  - 197 B
  - 3 BS
  - 38 S

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2024

518

- 247 NL
  - 218 B
  - 0 BS
  - 29 S
- 271 FR
  - 230 B
  - 2 BS
  - 39 S

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

Inschrijvingen op het tableau van titularissen op basis van beroepservaring

Sinds 1 februari 2024 is het mogelijk om op basis van beroepservaring toegang te krijgen tot de praktische bekwaamheidstest van het BIV. Deze mogelijkheid is gekoppeld aan specifieke voorwaarden en de beroepservaring moet met de nodige bewijsstukken gestaafd worden. De vereiste beroepservaring bestaat eruit vastgoedmakelaarsactiviteiten uitgeoefend te hebben - op voltijdse basis - in de hoedanigheid van bediende, gedurende tenminste 6 jaar (al dan niet onderbroken) tijdens de 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving. Wanneer de aanvraag goedgekeurd wordt door de Uitvoerende Kamer, kan de praktische bekwaamheidstest worden afgelegd. Wordt de aanvraag geweigerd, dan heeft de kandidaat de optie om een inschrijving te vragen op de lijst van stagiairs, voor zover hij of zij aan de toelatingsvoorwaarden tot de stage voldoet of om op een later tijdstip opnieuw een aanvraag in te dienen op basis van beroepservaring als de kandidaat van mening is op dat moment wel te voldoen aan de voorwaarden die zijn vastgelegd in de wet.

INGEDIENDE AANVRAGEN 2025

131

78	BEROEPSERVARING AANGETOOND
46	BEROEPSERVARING NIET AANGETOOND
5	AFSTAND TOT DE AANVRAAG
1	KAMER ONBEVOEGD
1	HEROPENING DEBAT

INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN*

70

49	BEMIDDELAARS
19	SYNDICI
2	BEMIDDELAARS-SYNDICI

*na het slagen voor de praktische bekwaamheidstest

In 2025 werden er in totaal 243 nieuwe stagemeesters ingeschreven. Een stagemeester moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. Afgelopen jaar telden we in totaal overigens 3.288 stagemeesters (862 op de beide kolommen, 2.280 enkel als bemiddelaar en 146 enkel als syndicus).

NIEUWE INGESCHREVEN STAGEMEESTERS

243

- 169 NL
  - 147 B
  - 7 BS
  - 15 S
- 74 FR
  - 60 B
  - 7 BS
  - 7 S

In 2025 vroegen 980 leden hun weglatingen aan (van één of beide deelkolommen), een gelijkaardig cijfer aan dat van 2024. Er is wel een toename van het aantal weglatingen van leden die enkel op de bemiddelaarskolom zijn ingeschreven en een afname (18%) van de weglatingen van leden die louter op de syndicuskolom zijn ingeschreven.

AANTAL WEGLATINGEN

980

- 573 NL
  - 416 B
  - 77 BS
  - 80 S
- 407 FR
  - 267 B
  - 74 BS
  - 66 S

Alles samen werden er 4.047 administratieve beslissingen genomen ((weder)inschrijvingen, weglatingen, ...).

AANTAL ADMINISTRATIEVE BESLISSINGEN

4.047

- 2.787 NL
- 1.260 FR

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

AANTAL ONTVANGEN BEROEPEN

72

- 31 NL
- 41 FR

AANTAL BESLISSINGEN

85

- 33 NL
- 52 FR

Tuchtbeslissingen

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer van het BIV opende 1.340 dossiers op basis van een klacht of op initiatief van het BIV. Aan Franstalige kant werden 668 dossiers geopend.

TOTAAL AANTAL GEOPENDE DOSSIERS		KLACHTEN EXTERN (officiële instanties, consumenten, makelaars, ...)		PROACTIEVE DOSSIERS (INTERN)* (referendarissen, vorming, niet- betalen bijdrage, ...)
2.008	1.340 NL	**788** NL	454 B 334 S	**552** NL**
	668 FR	**342** FR	148 B 194 S	**326** FR**

* We maken een onderscheid tussen klachten die ons extern bereiken en dossiers die op initiatief van het BIV zelf worden opgestart. Zowel door de Uitvoerende Kamer als door de Chambre Exécutive werd in 2025 op vraag van het Bureau een grootschalige controleactie inzake het naleven van de vormingsplicht uitgevoerd.

** De proactieve dossiers houden geen rechtstreeks verband met een deelkolom of activiteit van de vastgoedmakelaar.

TOTAAL AANTAL TUCHTBESLISSINGEN		TOTALE DOSSIERS ZONDER GEVOLG		
402	283 NL	**1.477**	939 NL	610 B 329 S
	119 FR		538 FR	321 B 217 S

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

Na het dossier onderzocht te hebben, kan de rechtskundige assessor (een onafhankelijk advocaat, benoemd door de minister van Middenstand, die de tenlastelegging onderzoekt en informatie verzamelt) beslissen om dit zonder gevolg te laten. Hier kunnen diverse redenen voor 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 ongegrondverklaring afhankelijk maken van het respecteren van bepaalde voorwaarden door de betrokkene. Hij kan tevens aanbevelingen formuleren die hij nuttig acht.

Als de assessor van oordeel is dat de feiten een zwaarwichtige deontologische tekortkoming inhouden, wordt de vastgoedmakelaar in kwestie opgeroepen voor de Uitvoerende Kamer. Het is zo dat meerdere klachten tegen eenzelfde vastgoedmakelaar soms worden gebundeld. In dergelijke samengevoegde tuchtdossiers wordt vaak tot één beslissing gekomen.

Wat de in totaal 402 uitspraken betreft, konden de Kamers hetzij vrijspreken (3%), hetzij een tuchtsanctie opleggen. Inzake tuchtsancties ging het om schrappingen (12%) en schorsingen (57%), maar ook om berispingen (10%) en waarschuwingen (7%). Verder telden we 11% uitspraken ondergebracht onder de categorie 'andere'*. De Kamers kunnen overigens geen schadevergoeding opleggen. Dat kan enkel een burgerlijke rechtbank.

* voorbeelden hiervan zijn een opschorting van de uitspraak, een heropening van het debat, een verzoek tot inzage van de motivering...

Zoals eerder vermeld, zorgen ook de controles die door de rechtskundig assessor worden ingesteld, en die door onze referendarissen in de vastgoedkantoren worden uitgevoerd, voor heel wat dossiers. Van de bevindingen bij het onderzoek maakt de referendaris een verslag op, dat aan de rechtskundig assessor wordt overgemaakt. Indien er lichte tekortkomingen worden vastgesteld, dan zal aan de vastgoedmakelaar worden gevraagd zich te conformeren met de regelgeving en daarvan het bewijs te leveren. In het geval er gewichtigere inbreuken werden vastgesteld, dan wordt de vastgoedmakelaar door de rechtskundig assessor naar de Uitvoerende Kamer doorverwezen.

SCHRAPPINGEN

48 16 NL / 32 FR

SCHORSINGEN

228 178 NL / 50 FR

BERISPINGEN

39 31 NL / 8 FR

WAARSCHUWINGEN

28 20 NL / 8 FR

VRIJSPRAKEN

13 10 NL / 3 FR

ANDERE*

46 28 NL / 18 FR

TOTAAL AANTAL CONTROLES

621 398 NL / 223 FR

LOPENDE DOSSIERS

214 56 NL / 158 FR

ZONDER GEVOLG

143 133 NL / 10 FR

VERMANING RECHTSKUNDIG ASSESSOR

214 183 NL / 31 FR

OPROEPING UK/CE

50 26 NL / 24 FR

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

AANTAL BEROEPEN

51 40 NL 11 FR

INGEDIEND DOOR VASTGOEDMAKELAAR

46 35 NL 11 FR

INGEDIEND DOOR RECHTSKUNDIG ASSESSOR

5 5 NL 0 FR

INGEDIEND DOOR BUREAU

0 0 NL 0 FR

BESLISSINGEN IN BEROEP

57 50 NL 7 FR

BEVESTIGING VAN DE SANCTIE

17 14 NL 3 FR

LICHTERE SANCTIE

34 31 NL 3 FR

ZWAARDERE SANCTIE

1 0 NL 1 FR

ONONTVANKELIJK/ ZONDER VOORWERP

0 0 NL 0 FR

HERROEPING VAN DE SANCTIE*

5 5 NL 0 FR

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

De dienst Opsporing haalt onwettige beoefenaars uit de markt.

In 2025 werden **957** controles omtrent illegale makelaardij uitgevoerd. Dat is een stijging met 13% tegenover 2024. De effecten van de ingebruikname van een performantere tool door de betrokken dienst blijven doorwerken. Gezien deze tool een administratieve vereenvoudiging opleverde, hebben onze privédetectives meer tijd vrij om naast reactief ook proactief op te treden. Deze controles werden uitgevoerd ingevolge klachten van consumenten of vastgoedmakelaars of door inspanningen van onze privédetectives. Vorig jaar maakten zij **751** inspectieverslagen op.

In 2025 werden 17 vonnissen of arresten uitgesproken waarvan er 14 in het voordeel van het BIV waren. Tegen één vonnis gingen we in beroep. Bij twee andere vonnissen was er volgens ons wel degelijk sprake van illegale uitoefening maar volgde de rechtbank die redenering niet. Toch tekende het Instituut geen hoger beroep aan omdat de betrokken personen naderhand BIV-erkend werden zodat er geen sprake meer was van illegale makelaardij.

De strijd tegen onwettige beoefenaars is primordiaal voor het BIV

Tegenover de 11.004 erkende vastgoedmakelaars die de deontologische code onderschreven hebben, vormingsverplichtingen moeten naleven 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. Het BIV zet in op de opsporing en vervolging van deze nepmakelaars.

UITGEVOERDE CONTROLES IN 2025

957

569 NL

388 FR

Als de dienst Opsporing een controle uitvoert, betekent dit nog niet dat er naar de rechtbank wordt getrokken. In eerste instantie vraagt en krijgt ze informatie. Als na onderzoek blijkt dat het toch geen onwettige uitoefening betreft, bv. omdat de betrokkene als bediende tewerkgesteld is in een vastgoedkantoor, omdat de syndicus een mede-eigenaar blijkt te zijn, of omdat de vennootschapsstructuur wettelijk in orde blijkt te zijn, dan kan het dossier snel worden afgesloten. Als er daarentegen sprake is van illegale uitoefening, dan kan de nepmakelaar gerechtelijk vervolgd worden, wat in de praktijk neerkomt op een onmiddellijke stopzetting van de illegale activiteit, vaak gekoppeld aan een dwangsom, die tot wel 5.000 euro per inbreuk per dag kan oplopen.

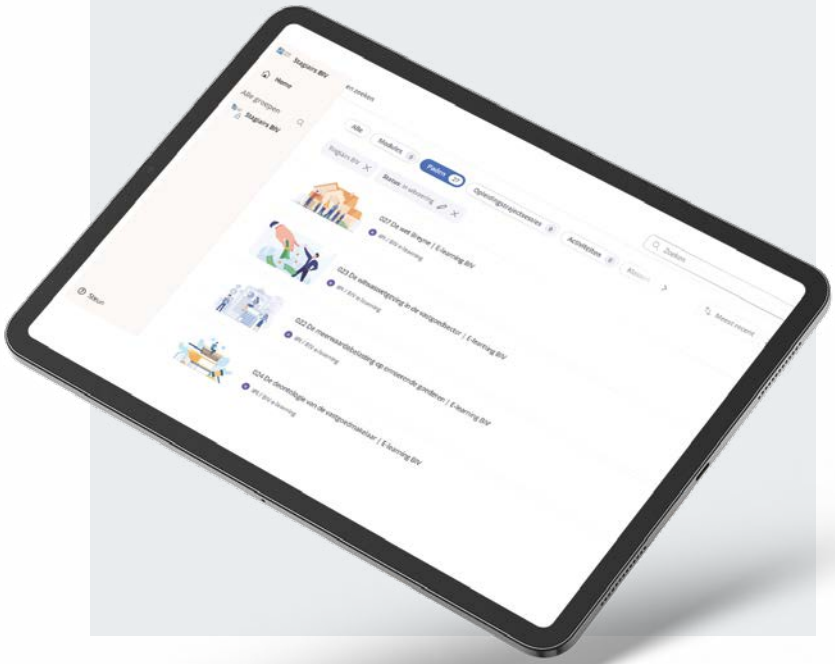
INFORMATIE EN ONDERSTEUNING

Vormingen

In een snel veranderende vastgoedwereld moeten onze leden hun kennis permanent bijscholen. Daarom zorgt de werkgroep Vorming dat er een kwalitatief en gediversifieerd vormingsaanbod voorhanden is.

In 2025 werden aan Nederlandstalige zijde **928** nieuwe vormingen en 21 nieuwe vormingsverstrekkers erkend. Aan Franstalige kant telden we **445** nieuwe erkende vormingen en 14 nieuwe erkende vormingsverstrekkers. We reikten allemaal samen **42.202** vormingsattesten uit. Sinds de oprichting van ons vormingsplatform Edux (eind 2015) werden aan beide taalkanten 312 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 onze website.



BIV e-learning

De BIV e-learningcursussen zijn verplicht te volgen door stagiairs. De onderwerpen zijn uiteenlopend. Zo kan het gaan om verkoop (Wet Breyne, samenstellen van een waterdicht verkoopdossier, ...), huurovereenkomsten, deontologie, mede-eigendom, anti-discriminatie... De cursussen wordt regelmatig geactualiseerd, om ze in overeenstemming te brengen met de vigerende wetgeving.

Communicatie

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

90

AANTAL UITGESTUURDE PERSBERICHTEN

6

AANTAL MAGAZINES (BIV-NEWS EN IPI-NEWS)

8

Juridische helpdesk

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

AANTAL BEANTWOORDE OPROEPEN NEDERLANDSTALIGE JURIDISCHE HELPDESK

1.262

AANTAL BEANTWOORDE OPROEPEN FRANSTALIGE JURIDISCHE HELPDESK

2.382

Ontmoetingen

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

In 2025 mochten we **367** nieuwe Nederlandstalige titularissen welkom heten op het Tableau. Aan Franstalige zijde waren dat er **291.**

Afgelopen jaar organiseerden we aan beide taalzijden talloze vormingen voor stagemeesters en stagiairs rond het gebruik van de stagetool. In de verschillende landsdelen werden in samenwerking met o.a. de FOD Economie en de CFI specifieke antiwitwasvormingen georganiseerd. In Vlaanderen vonden er roadshows plaats waar het bestuur en enkele medewerkers van het BIV actuele vastgoedtopics gingen toelichten. En we trokken ook naar de Vlaamse hogescholen die een vastgoedbachelor aanbieden met onze *Syndic Experience Day,* waarbij studenten volop konden kennismaken met de diversiteit van het syndicusberoep.

Directie en communicatiedienst

DIRECTIECOMITÉ

JURGEN VANSTEENE	juridisch directeur (NL)
OLIVIER AOUST	juridisch directeur (FR)
STEFAAN JONCKHEERE	financieel en logistiek directeur

DIENST OPSPORING

BRUNO KERCKHOF	directeur

DIENST STAGE

ELLEN DEJONCKHEERE	directeur

DIENST COMMUNICATIE EN VORMING

STEVEN LEE	directeur en communicatieverantwoordelijke FR - sl@ipi.be
ANNE-SOPHIE BAUSIÈRE	medewerker communicatie en vorming FR - asb@ipi.be
DORIEN STEVENS	communicatieverantwoordelijke NL - ds@biv.be
JONAS KOTO NGBABO	digital content creator - jk@biv.be
SARAH DELOBBE	digital manager - sde@ipi.be

Middelen (financiële balans)

De rekencommissarissen en de bedrijfsrevisor hebben hun verslag met betrekking tot de rekeningen over het boekjaar 2025 overhandigd en dit overeenkomstig de hun toevertrouwde opdracht tot nazicht van de jaarrekeningen. Deze rekeningen werden door de Nationale Raad op 25 maart 2026 goedgekeurd.

ACTIVA

VASTE ACTIVA	TERREINEN EN GEBOUWEN		€ 4.411.082,31
		AFSCHRIJVINGEN	-€ 3.534.682,92
	INSTALLATIES, MACHINES & UITRUSTINGEN		€ 2.998.768,12
		AFSCHRIJVINGEN	-€ 2.998.768,12
	MEUBILAIR		€ 205.896,07
		AFSCHRIJVINGEN	-€ 205.896,07
		TOTAAL VASTE ACTIVA	**€ 876.399,39**
VLOTTENDE ACTIVA	VORDERINGEN OP HOOGSTENS 1 JAAR		€ 99.230,40
	LEVERANCIERS MET DEBETSALDO		€ 208.142,45
	OVERLOPENDE REKENINGEN		€ 0,00
	LIQUIDE MIDDELEN		€ 1.942.663,80
		TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	**€ 2.250.036,65**
		TOTAAL ACTIVA	**€ 3.126.436,04**

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN	OVER TE DRAGEN WINSTEN	€ 1.732.784,26
	SOCIAAL PASSIEF	€ 536.813,07
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**€ 2.269.597,33**
SCHULDEN	HANDELSSCHULDEN	€ 314.901,97
	SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, SOCIALE LASTEN & BEZOLDIGINGEN	€ 541.936,74
	OVERLOPENDE REKENINGEN	€ 0,00
	TOTAAL VAN DE SCHULDEN	**€ 856.838,71**
	TOTAAL PASSIVA	**€ 3.126.436,04**

RESULTAATREKENING

OPBRENGSTEN	LEDENBIJDRAGEN + DOSSIERKOSTEN	€ 10.209.750,70
	RAPPELKOSTEN + RECUPERATIE GERECHTSKOSTEN	€ 86.987,20
	FINANCIËLE OPBRENGSTEN	€ 87.332,79
	DIVERSE ONTVANGSTEN	€ 691.607,58
	UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN	€ 115.603,12
	OPBRENGSTEN HUUR & HUURLASTEN	€ 129.070,51
	TOTAAL OPBRENGSTEN	**€ 11.320.351,90**

KOSTEN	DIVERSE GOEDEREN EN DIENSTEN	€ 6.112.900,29
	ZITPENNINGEN	€ 823.771,06
	VERPLAATSINGSONKOSTEN	€ 69.096,06
	BEZOLDIGINGEN	€ 3.636.101,07
	FINANCIËLE KOSTEN	€ 2.599,59
	BELASTINGEN & ROERENDE VOORHEFFING	€ 210.585,70
	AFSCHRIJVINGEN INVESTERINGEN	€ 156.197,10
	UITZONDERLIJKE UITGAVEN	€ 17.970,34
	OVER TE DRAGEN WINST 2025	€ 291.130,69
	TOTAAL KOSTEN	**€ 11.320.351,90**

Zittingen, bijeenkomsten en examens

AANTAL BIJEENKOMSTEN UIT-VOERENDE KAMERS EN KAMERS VAN BEROEP

68 ZITTINGEN (NL)
+ **83** ZITTINGEN (FR)

AANTAL BIJEENKOMSTEN BUREAU

42 ZITTINGEN

AANTAL BIJEENKOMSTEN NATIONALE RAAD

9

AANTAL SCHRIFTELIJKE EXAMENMOMENTEN*

52

AANTAL MONDELINGE EXAMENMOMENTEN*

33 (NL) + **29** (FR)

* Aan het einde van de stage wordt een praktische bekwaamheidstest afgelegd. Deze bestaat eerst uit een schriftelijke proef. Wie hiervoor slaagt, legt vervolgens een mondelinge proef 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

02 505 38 50

info@biv.be

/immoBIV (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)

@biv_ipi

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel

Verantwoordelijk uitgever: Patrick Boterbergh
Realisatie: Dorien Stevens, Anne-Sophie Bausière, Steven Lee, Jonas Koto Ngbabo
Layout: Graphic Plugin, © BIV 2026