



Commissie voor de toegang tot en het hergebruik van bestuursdocumenten

Afdeling openbaarheid van bestuur

9 januari 2026

ADVIES 2026-007

met betrekking tot de weigering van inzage in documenten
met betrekking tot de rol van het Beroepsinstituut voor de
Vastgoedmakelaars

(CTB/212/2025)

Sleutelwoorden : Minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's –
documenten m.b.t. de rol van het BIV – beschikken over documenten

1. Een overzicht van de feiten

1.1. Per e-mail van onbekende datum verzoekt X de Minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's om het volgende:

“Bij deze breng ik u formeel op de hoogte van het beroep dat ik heb ingesteld bij de rechtskundig assessor-generaal van het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV), overeenkomstig artikel 20 §4 van de Wet van 11 februari 2013.

Het betreft dossier T16894, waarbij mijn klacht tegen een erkende vastgoedmakelaar-syndicus zonder gevolg werd geklasseerd ondanks diverse, gedocumenteerde en ernstig te nemen tekortkomingen in het beheer van een mede-eigendom. De aangevoerde gronden in mijn beroepsschrift tonen volgens mij aan dat de beslissing ontoereikend gemotiveerd is en dat het tuchtrecht in deze sector in toenemende mate wordt herleid tot zelfregulering zonder daadwerkelijke normhandhaving.

1. Falen van de zelfregulering

Mijn dossier is helaas geen alleenstaand geval. In de praktijk blijkt dat:

- ernstige tekortkomingen van syndici zelden tot effectieve tuchtsancties leiden;*
- structurele ondercapaciteit of systematisch wanbeheer wordt gerelativeerd, soms met verwijzing naar irrelevante persoonlijke omstandigheden;*
- mede-eigenaars, die geen andere tuchtinstantie hebben dan het BIV, onvoldoende worden beschermd;*
- de drempel voor “klasseren zonder gevolg” zorgwekkend laag ligt, zelfs bij objectief vaststelbare fouten.*

De kern van de problematiek is dat het huidige systeem van interne beoordeling en zelftoezicht door het BIV structureel onvoldoende onafhankelijk en onvoldoende doeltreffend functioneert, waardoor de wettelijke bedoeling – bescherming van mede-eigenaars en consumenten – deels illusoir wordt.

Aangezien de sector intussen miljoenen Belgen raakt die in mede-eigendom wonen, lijkt hervorming eerder urgent dan theoretisch.

2. Verzoek op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur

In het licht van bovenstaande vraag ik u, krachtens de toepasselijke wetgeving inzake openbaarheid van bestuur, om inzage en afschrift van de volgende documenten:

1. Alle communicatie, richtlijnen, instructies of beleidslijnen tussen uw kabinet en/of administratie en het BIV – in het bijzonder inzake:

- de rol van het BIV in het toezicht op syndici,*
- het mechanisme van zelfregulering,*
- verwachtingen omtrent de tuchtrechtelijke aanpak van structureel wanbeheer.*

2. Alle documenten, notities of adviezen die betrekking hebben op evaluaties van de werking van het BIV in zijn tuchtrechtelijke bevoegdheid.

3. Eventuele berichten of beleidsvoorbereidende documenten over hervorming van het toezicht op syndici of het bredere vastgoedmakelaarsberoep.

Deze informatie is noodzakelijk om te kunnen beoordelen in welke mate het huidig beleid beantwoordt aan de wettelijke doelstellingen en of bijkomend extern of onafhankelijk toezicht aangewezen is.”

1.2. Per e-mail van 16 december 2025 deelt de Minister de aanvrager het volgende mee:

“Gelet op het principe van de scheiding der machten kan ik, in het kader van mijn voogdij over het BIV, niet tussenkomen in de tuchtrechtspraak.

Onder deze omstandigheden zijn er dan ook geen specifieke documenten beschikbaar die zouden beantwoorden aan uw vraag.”

1.3. Per e-mail van 24 december 2025 richt de aanvrager een verzoek tot heroverweging aan de Minister:

“Ik bevestig de goede ontvangst van uw antwoord op ons schrijven van 2 december 2025. Hoewel ik akte neem van uw reactie, kan ik hiermee – zowel naar inhoud als naar vorm – niet akkoord gaan. Ik verzoek u daarom om dit dossier opnieuw in overweging te nemen. Conform de regelgeving heb ik de Commissie in cc geplaatst.

Ik wens hierbij uitdrukkelijk te verduidelijken dat het geenszins de bedoeling is dat u als voogdijminister van het BIV zou tussenkomen in de tuchtrechtspraak. Dit valt buiten het gevraagde kader en de bevoegdheidsverdeling.

Mijn verzoek betreft uitsluitend de inzage en mededeling van bestuursdocumenten afkomstig van de voogdijminister en/of de bevoegde bestuursinstantie, waarin beleidslijnen, afspraken en richtsnoeren inzake zelfregulering en goede werking van het BIV worden toegelicht.

[...]

Gelet op uw voogdijbevoegdheid en verantwoordelijkheid inzake de opvolging van de goede werking van het BIV, ga ik ervan uit dat er documenten bestaan die de gehanteerde beleidslijnen en bestuurlijke afspraken inzake zelfregulering formaliseren of minstens documenteren.

Daarom verzoek ik u vriendelijk om dit dossier – indien nodig via de bevoegde administratie – opnieuw te onderzoeken en mij te informeren over de beschikbaarheid en overdracht van de gevraagde bestuursdocumenten.”

1.4. Bij e-mail van dezelfde dag verzoekt de aanvrager ook de Commissie voor de toegang tot en het hergebruik van bestuursdocumenten, afdeling openbaarheid van bestuur (hierna: Commissie), om een advies.

2. De ontvankelijkheid van het verzoek om advies

De aanvrager heeft voldaan aan de vereiste van artikel 8, § 2, van de wet van 11 april 1994 betreffende de openbaarheid van bestuur (hierna: “de wet van 11 april 1994”) door gelijktijdig een verzoek tot heroverweging bij de administratieve instantie en een verzoek tot advies bij de Commissie in te dienen.

3. Betreffende de grond van de zaak

3.1. Artikel 32 van de Grondwet en de wet van 11 april 1994 huldigen principieel het recht van toegang tot alle bestuursdocumenten waarover een administratieve instantie beschikt. De toegang tot bestuursdocumenten kan slechts worden geweigerd wanneer één of meer wettelijke uitzonderingsgronden ingeroepen kunnen of moeten worden, en wanneer die uitzonderingsgronden bovendien op afdoende wijze gemotiveerd worden. Daarenboven moeten de wettelijke uitzonderingsgronden beperkend geïnterpreteerd worden (zie o.a. Grondwettelijk Hof, arrest nr. 167/2018 van 29 november 2018).

3.2. Een administratieve instantie is er slechts toe gehouden om inzage te geven voor zover zij zelf beschikt over de gevraagde informatie.

Indien de betrokken administratieve instantie niet beschikt over de gevraagde informatie, zal zij overeenkomstig artikel 5 van de wet van 11 april 1994 de betrokkene moeten doorverwijzen naar de instantie die wel over die informatie beschikt, voor zover het gaat om bestaande informatie.

Of een instantie beschikt over de gevraagde informatie, is ten dele een feitenkwestie. Het komt in de eerste plaats aan de administratieve instantie toe om daarover te beoordelen.

De aanvrager wenst inzage van documenten van algemene aard inzake de rol van het BIV inzake het toezicht op syndici. De Minister voert aan dat zij niet tussenkomst in dit aspect van de activiteiten van het BIV.

De wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar en het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut

van Vastgoedmakelaars lijken inderdaad aan de Minister geen specifieke voogdijbevoegdheid met betrekking tot de toezicht op syndici te voorzien.

Het lijkt bijgevolg niet onaannemelijk dat de Minister niet over de door de aanvrager gewenste bestuursdocumenten zou beschikken. De Minister kan dit evenwel nog bijkomend onderzoeken in het licht van de verduidelijkingen in het verzoek tot heroverweging van de aanvrager.

Brussel, 9 januari 2026,

S. JOCHEMS
Secretaris

L. DONNAY
Voorzitter