



DE DRIE BEROEPEN VAN VASTGOEDMAKELAAR



Bemiddelaar



Syndicus



Rentmeester





Het beroep van vastgoedmakelaar omvat meer dan alleen huizen verkopen of verhuren. Naast **BEMIDDELAARS** mogen ook **SYNDICI** en **RENTMEESTERS** zich tot dit gereguleerd beroep rekenen.

Er zijn dus drie specialisaties mogelijk, maar wat houden ze juist in?

In deze brochure proberen we daar een zo goed mogelijk antwoord op te geven.

3

Bemiddelaar

DE VASTGOEDMAKELAAR-BEMIDDELAAR komt tussen in de relatie tussen verkoper en koper of verhuurder en huurder, en verbindt deze partijen. De bemiddelaar doet aan prospectie, voert plaatsbezoeken uit, begeleidt prijsonderhandelingen, stelt verkoop- en verhuurdossiers samen, stelt onderhandse verkoopovereenkomsten op enz.

Syndicus

DE VASTGOEDMAKELAAR-SYNDICUS beheert de gemeenschappelijke delen in bv. appartementsgebouwen, denk aan de lift, het dak enz. Hij of zij zorgt ervoor dat het samenleven in een mede-eigendom correct en vlot verloopt en vertegenwoordigt de Vereniging van Mede-eigenaars (VME).

Rentmeester

DE VASTGOEDMAKELAAR-RENTMEESTER neemt het beheer van onroerende goederen over van private eigenaars. Het gaat hier dus om andere taken dan die van syndicus.



Vastgoedmakelaar is een beschermde beroepstitel. Wil je die titel dragen, dan kan je niet om een erkenning van het BIV of het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars heen. Dat is het officiële tucht- en controleorgaan van alle vastgoedmakelaars in ons land.

JE WENST VASTGOEDMAKELAARSACTIVITEITEN UIT TE VOEREN:

- **als bediende**

Je hebt geen inschrijving nodig bij het BIV. De bediende mag de titel vastgoedmakelaar niet dragen en werkt onder toezicht van een vastgoedmakelaar.



Bedienden die ook bestuurder, zaakvoerder of vennoot zijn, worden "op onweerlegbare wijze" vermoed de activiteit als zelfstandige uit te oefenen en hebben wél een BIV-erkenning nodig.

- **als zelfstandige**

Je hebt een inschrijving nodig bij het BIV en dient enkele verplichtingen na te leven.



Weet dat de BIV-erkenning **strikt persoonlijk is** en dus niet overdraagbaar.

De dienst Opsporing van het BIV zorgt ervoor dat nepmakelaars, die dus geen erkenning bezitten, uit de markt worden gehaald.

JE HEBT TOEGANG TOT HET BEROEP...

Je beschikt over het **VEREISTE DIPLOMA**
(bachelor of ondernemersopleiding
tot vastgoedmakelaar)

Je richt je aanvraag als stagiair tot het BIV en wacht
op goedkeuring van de Uitvoerende Kamer

Je aanvraag wordt aanvaard

Je loopt een BIV-stage
(1500 uren - minstens 1 jaar)

Je legt de tweedelige bekwaamheidstest
af (schriftelijk en mondeling)

Als je geslaagd bent:
**inschrijving op het tableau
van titularissen**

Je beschikt over een voltijdse,
PERTINENTE BEROEPSERVARING* van
minstens 6 jaar in een periode van 10 jaar
voorafgaand aan je aanvraag

Je richt je aanvraag rechtstreekse opname op het tableau tot
het BIV en wacht op goedkeuring van de Uitvoerende Kamer

Je aanvraag wordt aanvaard

Je legt de tweedelige bekwaamheidstest
af (schriftelijk en mondeling)

Als je geslaagd bent:
**inschrijving op het tableau
van titularissen**

* Als bediende in een vastgoedkantoor, of als bediende of zelfstandige bij een beoefenaar van een vrij beroep die vastgoedmakelaarsactiviteiten – bemiddeling of beheer - mag stellen. Meer info over de toegang tot het beroep: zie www.biv.be

Vastgoedmakelaar zijn betekent ook dat je een betrouwbare partner bent die aan welbepaalde verplichtingen moet voldoen, dit om enkele belangrijke garanties aan je klanten te kunnen bieden. Het BIV waakt erover dat je o.a. aan deze verplichtingen voldoet:

- de gedragsregels van het beroep respecteren (= Plichtenleer of deontologie);
- verzekerd zijn (verzekering BA en borgstelling);
- een derdenrekening hebben (behalve voor syndici);
- jaarlijks een bepaald aantal vormingsuren volgen afhankelijk of je op één of op beide dekolommen bent ingeschreven (10 of 20 uur);
- ...

Het BIV kan via zijn rechtsprekende organen tuchtsancties opleggen als je inbreuken begaat op de deontologie.

Het vastgoedmakelaarsberoep is dus **goed omkaderd**, waardoor consumenten bij een vastgoedtransactie op **betrouwbare partners** kunnen terugvallen.



Het BIV is veel meer dan een controleorgaan!

VORMING, COMMUNICATIE, EEN JURIDISCHE INFOLIJN, DIGITALE TOOLS...
STAAN VOOR JOU TER BESCHIKKING.

VASTGOEDMAKELAAR-
BEMIDDELAAR

Profiel

Taken

Verloning





De vastgoedmakelaar-bemiddelaar is de tussenpersoon in de relatie tussen de verkoper en de koper, of tussen de verhuurder en de huurder, en brengt deze partijen samen.

De bemiddelaar verleent beslissende bijstand namens derden zodat een koop- of huurovereenkomst tot stand kan komen.

BEMIDDELAAR PROFIEL

Beschik je over deze eigenschappen of competenties, of ben je bereid om deze te verwerven?

Dan is de job van vastgoedmakelaar-bemiddelaar beslist iets voor jou!

- Je bent een sociaal iemand die snel de noden en wensen van klanten begrijpt;
- Je kan gestructureerd en nauwkeurig werken;
- Je beschikt over een grondige juridische kennis (vastgoedrecht, verkooprechten, antidiscriminatiewetgeving, antiwitwaswetgeving, mede-eigendom, huurwetgeving, stedenbouwkundige wetgeving, fiscaal recht ...);
- Je kan goed overweg met gespecialiseerde kantoorsoftware;
- Je bent sterk in onderhandelen;
- Je krijgt er energie van om klanten juridisch, bouwtechnisch, fiscaal ... van het juiste advies te voorzien.



BEMIDDELAAR TAKEN

Enkele niet-exhaustieve voorbeelden uit het diverse takenpakket van een vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

- opvolgen en analyseren van ontwikkelingen in de vastgoed- en bouwsector;
- prospecteren bij klanten en inkoopacties verrichten;
- een waterdicht verkoop- of verhuurdossier opstellen (bestaande uit o.a.: kadastrale legger en kadastraal plan, stedenbouwkundige informatie, bodemattest, EPC, PID);
- publiciteit maken voor het te verkopen of te verhuren vastgoed (foto's, beschrijving, ...);
- het organiseren en begeleiden van plaatsbezoeken;
- het verkoop- of verhuurcontract opmaken;
- in nauw contact staan met klanten, notarissen, prospecten ...



BEMIDDELAAR VERLONING

Percentage of forfait, meestal volgens resultaat en per opdracht. Is er geen resultaat, en wordt het pand dus niet verkocht, dan wordt er geen commissie betaald.

Sinds het nieuwe KB Vastgoedbemiddelingsovereenkomsten, in voege sinds 1/02/2024, moet je als bemiddelaar een lijst met de vereiste attesten (EPC-certificaat, bodemattest, ...) als bijlage toevoegen aan de bemiddelingsovereenkomst. Het is mogelijk om de kostprijs van deze attesten alsook je administratieve kosten om deze attesten in te zamelen te factureren op voorwaarde dat de bemiddelingsovereenkomst hierin expliciet voorziet.

Meer info op www.biv.be.



VASTGOEDMAKELAAR- SYNDICUS



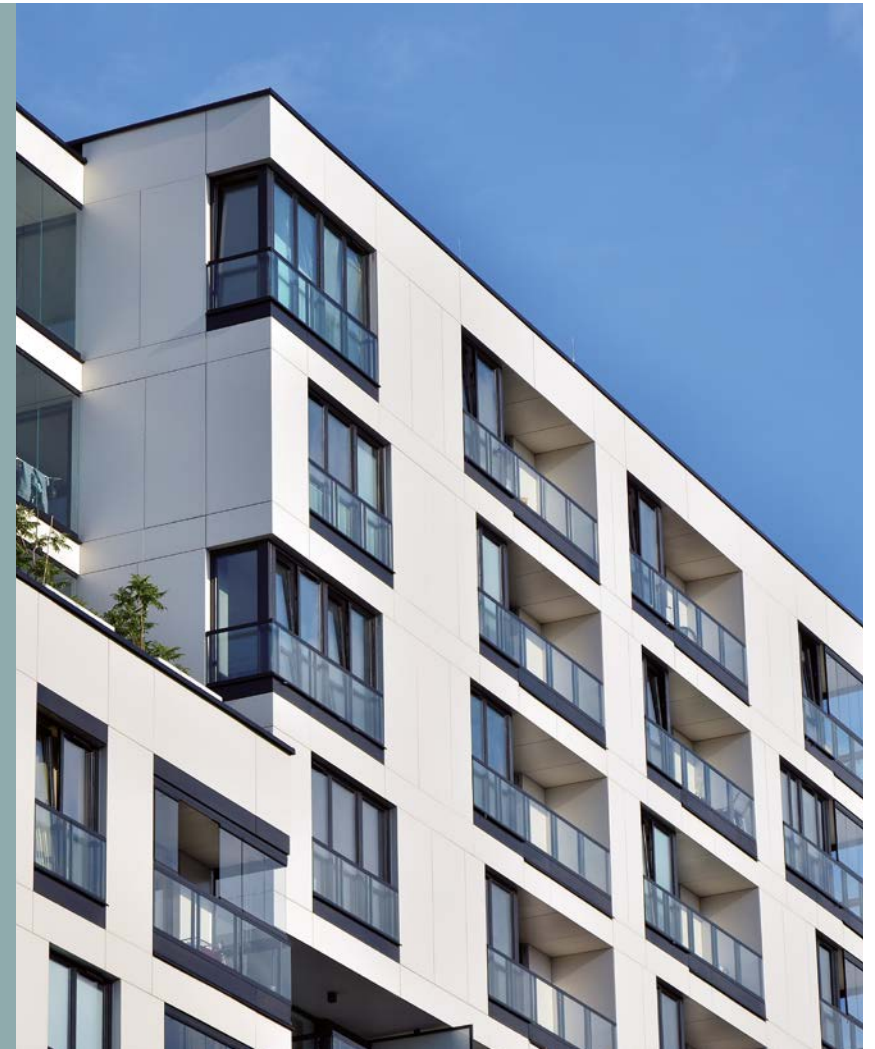
Profiel



Taken



Verloning





De vastgoedmakelaar-syndicus beheert de gemeenschappelijke delen van mede-eigendommen in appartementsgebouwen of groepen gebouwen in gedwongen mede-eigendom.

Syndicus is een **knelpuntberoep!**

SYNDICUS PROFIEL

Beschik je over deze eigenschappen of competenties, of ben je bereid om deze te verwerven?

Dan is de job van vastgoedmakelaar-syndicus beslist iets voor jou!

- Je kan vlot en helder communiceren. Je kan dus complexe zaken op een begrijpelijke manier toelichten;
- Je kan mensen verzoenen om zo tot werkbare beslissingen te komen;
- Je beschikt over de nodige autoriteit om knopen door te hakken;
- Je bent multidisciplinair onderlegd en dus een krak op technisch, administratief en boekhoudkundig vlak;
- Je beschikt over een goede juridische kennis (wet op mede-eigendom, burgerlijk recht, economisch recht, vastgoedrecht, verkooprechten, huurwetgeving ...);
- Je kan goed plannen en multitasken;
- Je kan goed overweg met allerlei gespecialiseerde software;
- Je bent stressbestendig.



SYNDICUS TAKEN

Gezien het takenpakket van een syndicus zich op verschillende fronten afspeelt, hebben we deze opgesplitst al naargelang het type beheer. Hieronder enkele niet-exhaustieve voorbeelden.

Administratief beheer

- verzamelen van de nodige gegevens en basisdocumenten van de gebouwen (bouwplannen, prijsbestekken, statuten en bijlagen, huishoudelijk reglement enz.);
- voorbereiden (eigenaars oproepen, agenda opmaken, ...) en begeleiden (volmachten controleren, stemrondes houden, ...) van de algemene vergadering (AV) van mede-eigenaars;
- de voorzitter en de algemene vergadering helpen om tot werkbare beslissingen te komen;
- een verslag opstellen aan het einde van de AV en dit doorsturen naar de betrokken partijen + de genomen beslissingen uitvoeren;
- optreden als tussenpersoon bij contractuele relaties: offertes aanvragen, de verschillende opties bekijken, contracten afsluiten en beheren.



SYNDICUS TAKEN...

Financieel beheer

- bankrekeningen openen op naam van de VME's;
- de gelden van de Vereniging van Mede-eigenaars beheren (budget, uitgavenanalyse, kostenvergelijking, ...);
- voorschotten en provisies opvragen en toezicht houden op de tijdige betaling hiervan;
- bijhouden van de boekhouding van de Vereniging van Mede-eigenaars;
- leveranciers en aannemers betalen.



SYNDICUS TAKEN...

Technisch beheer

- zorgen dat de gebouwen en installaties goed onderhouden blijven en verbeteringen of renovatiewerken voorstellen in overeenstemming met de geldende wetgeving alsook het beheer van onderhoudscontracten;
- klachten en problemen betreffende de gemeenschappelijke delen behandelen en ervoor zorgen dat deze verholpen worden;
- offertes opvragen bij verschillende aannemers, vergelijkingen maken en deze voorleggen aan de AV;
- toezicht houden op de werkzaamheden tot aan de oplevering (administratief, financieel, technisch) en oplevering bijwonen.



SYNDICUS VERLONING

Vaste basisvergoeding plus contractueel overeengekomen aanvullende vergoeding voor extra diensten.

Een syndicus is voor een langere periode aangesteld en is dus zeker van een recurrent en stabiel inkomen.



VASTGOEDMAKELAAR-
RENTMEESTER



Profiel



Taken



Verloning





De vastgoedmakelaar-rentmeester voert in naam van een private eigenaar (natuurlijke of rechtspersoon) het beheer van onroerende goederen uit die niet tot de opdracht van de syndicus behoren.



RENTMEESTER PROFIEL

Beschik je over deze eigenschappen of competenties, of ben je bereid om deze te verwerven?

Dan is de job van vastgoedmakelaar-rentmeester beslist iets voor jou!

- Je wil graag de handen uit de mouwen steken om het patrimonium van je klanten optimaal te laten renderen;
- Je bent beslagen met een goede juridische kennis (wet op de mede-eigendom, burgerlijk recht, economisch recht, vastgoedrecht, verkooprechten, huurwetgeving ...);
- Je beschikt tevens over technische kennis (normen, installaties, wettelijke vereisten ...);
- Je hebt een goede boekhoudkundige kennis;
- Je kan omgaan met problemen en er een gepaste oplossing voor vinden;
- Je kan goed overweg met allerlei gespecialiseerde software.



RENTMEESTER TAKEN

Gezien het takenpakket van de rentmeester zich op verschillende fronten afspeelt, hebben we deze opgesplitst al naargelang het type beheer. Hieronder enkele niet-exhaustieve voorbeelden.

Administratief beheer

- huurcontracten opstellen, erop toezien dat deze worden getekend en de huurwaarborgen regelen;
- waardebeoordelingen maken;
- lopende huurcontracten opvolgen in naam en voor rekening van de eigenaar (bv. innen van huurgelden, verlengen van contracten, ...);
- klanten adviseren over vermogensbeheer en zorgen dat hun gebouwenportefeuille rendeert;
- opvolgen en beheren van verzekeringspolissen en schade (ervoor zorgen dat het gebouw verzekerd is, de verzekeringsmaatschappij verwittigen bij schade, ...).



RENTMEESTER TAKEN...

Financieel beheer

- individuele afrekeningen en facturen voor huurders opstellen;
- betalingsachterstanden opvolgen en de nodige maatregelen nemen;
- de jaarlijkse indexering van de huurprijs toepassen;
- ...



RENTMEESTER TAKEN...

Technisch beheer

- technische problemen/storingen aanpakken;
- waken over de goede staat van het gebouw en verbeteringen of renovatiewerken voorstellen in overeenstemming met de geldende wetgeving;
- toezicht houden op de werkzaamheden tot aan de oplevering.



RENTMEESTER VERLONING

Percentage van de totale maandelijkse huurinkomsten van de vastgoedportefeuille van de klanten.

Het gaat dus om een recurrent en stabiel inkomen.





Het BIV is een instelling van publiek recht (onder voogdij van de minister van Middenstand), die belast is met de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar, instaat voor de bijhorende tuchtrechtelijke controle en illegale beoefenaars uit de markt haalt.



Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel
www.biv.be - info@biv.be - 02/505 38 50

De in deze brochure ter beschikking gestelde informatie mag niet als authentieke overname van de wet-en regelgeving worden beschouwd.

Verantwoordelijke uitgever: Olivier Morobé, eerste ondervoorzitter BIV
Luxemburgstraat 16B te 1000 Brussel.