

Vastgoedmakelaar – bemiddelaar , BIV Erkend.

Een 'vastgoedmakelaar-bemiddelaar' is een persoon die, onder het statuut van zelfstandige, activiteiten uitoefent met betrekking op bemiddeling of beheer van onroerende goederen. De vastgoedmakelaar mag vrij samenwerken of in associatie met andere vastgoedmakelaars met het oog op de uitoefening van gereguleerde activiteiten. Het is hem verboden dit te doen met een derde die een dergelijke activiteit zonder toelating uitoefent.

Hierna hebben we het over de 'vastgoedmakelaar-bemiddelaar', vermeld als 'vastgoedmakelaar'.



BIV erkenning.

Een vastgoedmakelaar beschikt over een BIV-erkenning. Hij of zij is een expert die de wetgeving en de deontologie moet naleven. Dit houdt onder meer in dat ze:

- Over een sterk fundament beschikken dankzij door hun studies. Je moet minstens over een 'bachelor diploma' beschikken, ofwel over een diploma 'ondernemingsopleiding vastgoedmakelaar' en een stage doorlopen, gevolgd door een geslaagd schriftelijke en mondelinge examens.
- Werken met wettelijk beschermde derdenrekening.
- Beschikken over een beroepsverzekering en borgstelling.
- Gebonden zijn aan informatie- en onderzoek plicht.
- Onderworpen zijn aan deontologische controle.
- Verplicht zijn om zich jaarlijks bij te scholen.

Al die zaken garanderen de consument een feilloze vastgoedtransactie. Het BIV controleert de naleving van die regelgeving en haalt overtreders en nepmakelaars uit de markt.

Wie als bediende voor een erkend vastgoedmakelaar werkt, heeft zelf geen BIV-erkenning nodig en valt steeds onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van een BIV makelaar.

Bedienden die ook bestuurder, zaakvoerder of vennoot zijn, worden daarentegen onweerlegbaar vermoed de activiteit als zelfstandige uit te oefenen en hebben wel een BIV-erkenning nodig.

Onderzoeks- en informatieplicht – dossiersamenstelling.

Een pand verkopen is geen kinderspel. De wettelijke verplichtingen wijzigen regelmatig en de administratieve verplichtingen worden steeds talrijker.

Voor elke zaak (verkoop) stelt de vastgoedmakelaar een dossier samen dat zo volledig mogelijk moet zijn. Hij is verantwoordelijk voor de bewaring van alle documenten en akten die hij, voor de behandeling van de hem toevertrouwde zaak, van zijn opdrachtgever ontvangen heeft (of voor deze bestemd zijn). Hij moet ze aan zijn opdrachtgever teruggeven zodra hij ze niet meer nodig heeft.

Bevattelijke contracten.

Elke opdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst van bepaalde duur. Het bedrag van het ereloon wordt schriftelijk vastgesteld tussen de partijen.

De vastgoedmakelaar moet contracten gebruiken die duidelijk en ondubbelzinnig opgesteld zijn. Bij het bepalen van zijn ereloon houdt de vastgoedmakelaar rekening met de complexiteit van de opdracht, met zijn bijzondere kwalificaties en de algemene kosten eigen aan de opdracht. De vastgoedmakelaar mag geen enkele beloning of ander voordeel ontvangen met betrekking tot zijn opdracht en buiten weten van zijn opdrachtgever.

Publiciteit voeren.

De vastgoedmakelaar staat zelf in voor de te voeren publiciteit. Het moet hierbij duidelijk zijn dat het om een vastgoedmakelaar gaat. De in deze publiciteit vermelde verkoopprijs moet steeds de prijs zijn die in gemeenschappelijk overleg met de opdrachtgever is vastgesteld.

Schatting.

Wanneer hem een bemiddelingsopdracht toevertrouwd wordt, staat de vastgoedmakelaar vanuit zijn marktkennis de opdrachtgever bij in de schatting van de reële waarde van het goed. Hij mag zich niet, onder invloed van de wensen van de verkoper, laten leiden tot een abnormaal hoge schatting om aldus een verkoopopdracht te verkrijgen.

Presentatie en vertegenwoordiging.

Wanneer een verkoper van een onroerend goed een overeenkomst aangaat met een vastgoedmakelaar voor de verkoop ervan, houdt dat in dat hij of zij het pand in de kijker zal zetten. Zo zal hij of zij het goed op de website van het vastgoedkantoor zetten, op de sociale media pagina's van het kantoor en op diverse portaalwebsites. Dat wordt gedaan met professionele foto's, een virtueel bezoek of eventueel een video.

De vastgoedmakelaar neemt het contact met potentiële kopers over van de verkoper en organiseert de bezichtigingen ter plaatse. De verkoop- en bouwtechnische kennis van de makelaar komt hierbij goed van pas. Daarnaast beschikt hij of zij over voldoende financiële en fiscale kennis om info te kunnen verstrekken rond hypothecaire kredieten, premies, ... zodat geïnteresseerden goed geïnformeerd weten dat het pand, al dan niet, tot hun mogelijkheden behoort en zij de aankoop kunnen aangaan.

Onderhandeling.

Wanneer er een bod binnenkomt zal de vastgoedmakelaar dat transparant overmaken aan de opdrachtgever, en de bieder(s) op de hoogte brengen van het gevolg dat de opdrachtgever aan dat bod heeft gegeven. De vraagprijs is in de meeste gevallen immers een uitnodiging om te onderhandelen over de prijs. Wanneer de verkoper het uitgebrachte bod aanvaardt komt de verkoop tot stand.

De vastgoedmakelaar zal/kan dan de onderhandse verkoopovereenkomst (compromis), opstellen op basis van zijn eerder opgemaakt dossier. Dat document vormt de basis voor de authentieke akte die later bij de notaris wordt verleden.

Derdenrekening

De vastgoedmakelaar is verplicht om de gelden die hij in het kader van zijn beroepsactiviteit ontvangt ten behoeve van klanten of derden onder te brengen op een derdenrekening. Sinds 1 augustus 2018 is de derdenrekening een wettelijke verplichting. Dat houdt onder meer in dat de voorschotten voor een verkoop buiten de boedel van de makelaar vallen, ook bij een mogelijk faillissement. Daardoor kan er geen beslag op worden gelegd en kan de verkoper er zeker van zijn dat de voorschotten hem zullen toekomen.

De vastgoedmakelaar mag het geld op de derdenrekening geenszins gebruiken om privé-aankopen of andere kosten te betalen. Verder mag er geen krediet worden toegestaan op de derdenrekening en mag ze nooit een debetsaldo vertonen. Het BIV ziet erop toe dat makelaars deze regels niet overtreden en voert daarom op geregelde tijdstippen controles uit.

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Alle BIV-leden, alle vastgoedmakelaars dus, zijn automatisch verzekerd via de collectieve polis die het BIV afsluit met een verzekeringsmaatschappij. Zo is elk BIV-lid automatisch/gegarandeerd in orde met de wettelijk verplichte verzekerings- en borgstellingsplicht. De premie voor de BIV-polis is in de jaarlijkse BIV-bijdrage geïntegreerd.

[Meer over deze Beroepsaansprakelijkheidsverzekering :](https://www.biv.be/kb/biv/verzekering/de-biv-verzekering-uitgelegd#:~:text=Alle%20BIV%2Dleden%2C%20alle%20vastgoedmakelaars,de%20jaarlijkse%20BIV%2Dbijdrage%20ge%C3%AFntegreerd.)

<https://www.biv.be/kb/biv/verzekering/de-biv-verzekering-uitgelegd#:~:text=Alle%20BIV%2Dleden%2C%20alle%20vastgoedmakelaars,de%20jaarlijkse%20BIV%2Dbijdrage%20ge%C3%AFntegreerd.>

<https://www.biv.be/kb/biv/verzekering/de-biv-verzekering-uitgelegd#:~:text=Alle%20BIV%2Dleden%2C%20alle%20vastgoedmakelaars,de%20jaarlijkse%20BIV%2Dbijdrage%20ge%C3%AFntegreerd.>

[MEER ALGEMENE INFO](https://www.biv.be/)

<https://www.biv.be/>