

BEROEPSKWALIFICATIE

Vastgoedbemiddelaar overnames

////////////////////////////////////
BK-0457-1

1. Globaal

1.1 TITEL

Vastgoedbemiddelaar overnames

1.2 DEFINITIE

De vastgoedbemiddelaar overnames verleent voor rekening van derden bepalende bijstand teneinde het tot stand komen van een overeenkomst van overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen.

1.3 NIVEAU (VKS EN EQF)

6

1.4 JAAR VAN ERKENNING

versie 1, 2020

2. Competenties

2.1 OPSOMMING COMPETENTIES

Competentie 1:

Werkt samen in een team

- Werkt in multidisciplinair verband samen met beroepsactoren (collega's, notaris, bouwpartners, experts, accountant, fiscalist, jurist, boekhouder, overheid, leverancier, ...)

- Verleent hulp en advies bij problemen
- Bespreekt de uitvoering van de eigen opdrachten met de collega's
- Luistert naar voorstellen en vragen
- Realiseert een aangenaam werkklimaat met de nodige openheid voor de mening van anderen

Met inbegrip van kennis:

- Kennis van communicatietechnieken
- Kennis van managementtechnieken

Competentie 2:

Stuurt activiteiten van een team aan

- Verdeelt taken en verantwoordelijkheden aan de vastgoedassistenten
- Controleert de uitvoering van de opdrachten
- Controleert de naleving van de procedures
- Organiseert en leidt teamvergaderingen
- Volgt de competenties van de medewerkers op

Met inbegrip van kennis:

- Kennis van beroepsreglementering en plichtenleer
- Kennis van communicatietechnieken
- Kennis van managementtechnieken

Competentie 3:

Bouwt een netwerk uit en onderhoudt dit.

- Bouwt relaties met (kandidaat)overnemers, een partnernetwerk, notarissen, boekhouders, lokale overheden op en onderhoudt ze
- Toont zich sociaal geëngageerd en deelt informatie
- Volgt mogelijke kandidaat-verkopers of overnemers en bestaande klanten op
- Hanteert marketingkanalen (bv. sociale media)

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van Engels
- Basiskennis van Frans
- Kennis van beroepsgerichte informatica, beroepsgerichte standaardsoftware, multimedia en communicatiemiddelen
- Kennis van communicatietechnieken
- Kennis van marketingtechnieken en sociale media
- Kennis van economisch recht
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer

Competentie 4:

Ontwikkelt de eigen deskundigheid

- Volgt en analyseert de evolutie van de vastgoed- en bouwmarkt
- Verwerft en verwerkt informatie uit beroepsspecifieke bronnen (rapporten, databases, studiedagen,...)
- Past de informatie toe binnen de eigen werkcontext
- Ontwikkelt strategieën voor persoonlijk leiderschap

- Volgt permanente vorming*

* Art. 37 Plichtenleer: De vastgoedmakelaar ingeschreven in de kolom “vastgoedmakelaar-bemiddelaar” moet minstens tien uren permanente vorming volgen per kalenderjaar. De vastgoedmakelaar ingeschreven in de kolom “vastgoedmakelaar-syndicus” moet minstens tien uren permanente vorming volgen per kalenderjaar. Op die manier moet de vastgoedmakelaar ingeschreven in beide kolommen twintig uren permanente vorming volgen per kalenderjaar, te weten tien uren voor elke kolom. De vastgoedmakelaar zal zijn vormingsprogramma vrij kiezen voor zover dit in verband staat met de beroepsactiviteiten van een vastgoedmakelaar. De vervolmaking moet tevens in het bijzonder rekening houden met de juridische of technische actualiteit.

Met inbegrip van kennis:

- Kennis van beroepsgerichte informatica, beroepsgerichte standaardsoftware, multimedia en communicatiemiddelen
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen

Competentie 5:

Voert de administratie van een organisatie of dienst uit

- Legt een klanten- en gebouwenbestand aan en houdt deze bij
- Behandelt de communicatie en mailing met klanten, notarissen, prospecten,... (e-mail, brieven, telefonisch)
- Maakt vastgoeddossiers aan en documenteert ze
- Analyseert en beheert vastgoeddossiers in al zijn facetten (juridisch, financieel, fiscaal, economisch en bouwtechnisch)
- Bewaakt de juridisch correctheid van overeenkomsten m.b.t. vastgoedtransacties

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van bouwtechnische elementen
- Basiskennis van burgerlijk recht
- Basiskennis van de administratie van een organisatie
- Basiskennis van de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer
- Basiskennis van fiscaal recht (registratie-, successieregelgeving)
- Basiskennis van milieurecht die van toepassing is op vastgoed
- Kennis van anti-discriminatie wetgeving
- Kennis van antiwitwaswetgeving
- Kennis van beroepsgerichte informatica, beroepsgerichte standaardsoftware, multimedia en communicatiemiddelen
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van de stedenbouwkundige regelgeving
- Kennis van de wet op mede-eigendom
- Kennis van de woningbouwwet
- Kennis van methodes voor het schatten van vastgoedtypes
- Kennis van vereenvoudigd en dubbel boekhouden, balans- en jaarrekeninganalyse
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van huurwetgeving
- Grondige kennis van vastgoedrecht
- Grondige kennis van verkooprechten

Competentie 6:

Onderhandelt en communiceert met de nodige commerciële overtuigingskracht

- Werkt doel-, team-, klant- en innovatiegericht

- Communiceert helder en overtuigend over informatie, ideeën, problemen en oplossingen met derden en klanten
- Past het taalgebruik aan in functie van de klant en de kandidaat-overnemer
- Zorgt voor een open communicatie, met de nodige openheid voor andere gebruiken en de visie van anderen

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van Engels
- Basiskennis van Frans
- Kennis van communicatietechnieken
- Kennis van marketingtechnieken en sociale media
- Kennis van onderhandelingstechnieken

Competentie 7:

Zoekt onroerende goederen en prospecteert klanten

- Zoekt in (gespecialiseerde) media naar geschikt vastgoed (databanken, internet, kranten, huis-aan-huis bladen, notaris,...)
- Zoekt actief naar vastgoed door het verkennen van regio's
- Doet gericht aan marktwerking (bv. mailing)

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer
- Basiskennis van Engels
- Basiskennis van Frans
- Kennis van beroepsgerichte informatica, beroepsgerichte standaardsoftware, multimedia en communicatiemiddelen
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van communicatietechnieken
- Kennis van marketingtechnieken en sociale media
- Kennis van economisch recht
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van huurwetgeving
- Grondige kennis van vastgoedrecht
- Grondige kennis van verkooprechten

Competentie 8:

Bepaalt de noden van de klant en geeft de nodige uitleg

- Luistert naar de wensen van de klant
- Gaat op een vriendelijke, begripvolle en behulpzame manier om met de klant
- Informeert de klant correct en volledig volgens de wettelijke- en deontologische verplichtingen**
- Geeft inlichtingen en advies omtrent de overdracht van een handelsfonds en eventuele verkoop van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen en/of de aankoop van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen

* **Erkende vastgoedmakelaars moeten deontologische regels naleven. Deze regels staan in het reglement van Plichtenleer, ook wel kortweg de Plichtenleer genoemd (op 31 oktober 2018 werd de nieuwe deontologie gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De nieuwe plichtenleer is in werking getreden op 30 december 2018).

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van bouwkunde en renovatietechnieken
- Basiskennis van bouwtechnische elementen
- Basiskennis van burgerlijk recht
- Basiskennis van de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer
- Basiskennis van Engels
- Basiskennis van fiscaal recht (registratie-, successieregelgeving)
- Basiskennis van Frans
- Basiskennis van milieurecht die van toepassing is op vastgoed
- Kennis van analysetechnieken (grafieken, statistische gegevens)
- Kennis van anti-discriminatie wetgeving
- Kennis van antiwitwaswetgeving
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van communicatietechnieken
- Kennis van de stedenbouwkundige regelgeving
- Kennis van de wet op mede-eigendom
- Kennis van de woningbouwwet
- Kennis van methodes voor het schatten van vastgoedtypes
- Kennis van planlezen
- Kennis van vereenvoudigd en dubbel boekhouden, balans- en jaarrekeninganalyse
- Kennis van economisch recht
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van huurwetgeving
- Grondige kennis van vastgoedrecht
- Grondige kennis van verkooprechten

Competentie 9:

Informeert de eigenaars-overlaters bij het overlaten van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen

- Geeft uitleg aan de eigenaars overlaters over de manier van werken bij overdracht van een handelsfonds of vennootschap
- Bezoekt het handelsfonds of de vennootschap om informatie te verzamelen over essentiële punten
- Geeft een eerste advies over de overnameprijs
- Verleent advies over de waarde van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van bouwkunde en renovatietechnieken
- Basiskennis van bouwtechnische elementen
- Basiskennis van burgerlijk recht
- Basiskennis van Engels
- Basiskennis van fiscaal recht (registratie-, successieregelgeving)
- Basiskennis van Frans
- Basiskennis van milieurecht die van toepassing is op vastgoed
- Kennis van analysetechnieken (grafieken, statistische gegevens)
- Kennis van antiwitwaswetgeving
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van communicatietechnieken

- Kennis van de stedenbouwkundige regelgeving
- Kennis van de wet op mede-eigendom
- Kennis van de woningbouwwet
- Kennis van methodes voor het schatten van vastgoedtypes
- Kennis van planlezen
- Kennis van vereenvoudigd en dubbel boekhouden, balans- en jaarrekeninganalyse
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van huurwetgeving
- Grondige kennis van vastgoedrecht
- Grondige kennis van verkooprechten

Competentie 10:

Voert een expertise uit op onroerende goederen om de handelswaarde of huurwaarde te bepalen of doet beroep op een vastgoedexpert

- Gaat, indien mogelijk, bij de verkoper/verhuurder de toestand van het gebouw na
- Voert de beschrijving van het onroerend goed uit (plan, foto's,...) of stelt een externe expert aan
- Leest en interpreteert de plannen van een onroerend goed en bij ontbreken van een plattegrond deze (laten) visualiseren
- Gaat de bouwtechnische aspecten van het onroerend goed na (zeker in verband met de verborgen gebreken)
- Maakt een schatting van de waarde van het onroerend goed aan de hand van een analytische berekening en vergelijkingspunten en bezorgt het juiste advies aan zowel koper als verkoper
- Komt in onderling overleg tot een de marktconforme en concurrentiële vraagprijs en voorwaarden

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van bouwkunde en renovatietechnieken
- Basiskennis van bouwtechnische elementen
- Basiskennis van milieurecht die van toepassing is op vastgoed
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van de stedenbouwkundige regelgeving
- Kennis van methodes voor het schatten van vastgoedtypes
- Kennis van planlezen

Competentie 11:

Analyseert de cijfers van de onderneming en bepaalt haar waarde

- Analyseert, interpreteert en evalueert de resultatenrekening en de balansen en werkt op basis hiervan een advies uit
- Analyseert het handelshuurcontract en onderhandelt eventueel met de eigenaar van het onroerend goed over een verlenging van de bestaande huurovereenkomst of over het verkrijgen van een nieuwe huurovereenkomst
- Onderzoekt het dossier op hypothecaire inschrijvingen, fiscale en andere schulden
- Bepaalt de waarde van het handelsfonds of de vennootschap
- Maakt een concreet voorstellingsdossier

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van bouwkunde en renovatietechnieken
- Basiskennis van bouwtechnische elementen
- Basiskennis van burgerlijk recht
- Basiskennis van fiscaal recht (registratie-, successieregelgeving)
- Basiskennis van milieurecht die van toepassing is op vastgoed
- Kennis van analysetechnieken (grafieken, statistische gegevens)
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van de stedenbouwkundige regelgeving
- Kennis van de wet op mede-eigendom
- Kennis van de woningbouwwet
- Kennis van methodes voor het schatten van vastgoedtypes
- Kennis van planlezen
- Kennis van vereenvoudigd en dubbel boekhouden, balans- en jaarrekeninganalyse
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van huurwetgeving
- Grondige kennis van vastgoedrecht
- Grondige kennis van verkooprechten

Competentie 12:

Formaliseert de aanvraag makelaarsopdracht

- Verzamelt gegevens en achtergrondinformatie
- Identificeert het type, de grootte, de staat en locatie van het onroerend goed, onroerende rechten en/of handelsfondsen
- Gaat vertrouwelijk om met informatie
- Maakt afspraken met de klant
- Volgt wijzigingen in de situatie van de klant op i.f.v. wijzigende noden
- Bespreekt de contractuele voorwaarden zodanig dat de opdracht duidelijk is voor de klant
- Ziet toe op het naleven van de wettelijke en contractuele verplichtingen door de klant

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van burgerlijk recht
- Basiskennis van de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer
- Basiskennis van Engels
- Basiskennis van fiscaal recht (registratie-, successieregelgeving)
- Basiskennis van Frans
- Basiskennis van milieurecht die van toepassing is op vastgoed
- Kennis van anti-discriminatie wetgeving
- Kennis van antiwitwaswetgeving
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van communicatietechnieken
- Kennis van de stedenbouwkundige regelgeving
- Kennis van de wet op mede-eigendom
- Kennis van methodes voor het schatten van vastgoedtypes
- Kennis van onderhandelingstechnieken
- Kennis van economisch recht
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van huurwetgeving
- Grondige kennis van vastgoedrecht

- Grondige kennis van verkooprechten

Competentie 13:

Stelt een overnamedossier samen en werkt volgens de procedures van de organisatie en de vigerende reglementering

- Gebruikt kantoorsoftware
- Verzamelt en controleert gegevens en (wettelijke) documenten en raadpleegt hiervoor websites, overheidsinstanties, notarissen en boekhouders enz.
- Past vigerende wet- en regelgeving toe
- Ziet er op toe dat het dossier volledig is en neemt hiertoe de nodige stappen om de noodzakelijke documenten te voorzien

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van burgerlijk recht
- Basiskennis van de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer
- Basiskennis van fiscaal recht (registratie-, successieregelgeving)
- Basiskennis van milieurecht die van toepassing is op vastgoed
- Kennis van antiwitwaswetgeving
- Kennis van beroepsgerichte informatica, beroepsgerichte standaardsoftware, multimedia en communicatiemiddelen
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van de stedenbouwkundige regelgeving
- Kennis van de wet op mede-eigendom
- Kennis van de woningbouwwet
- Kennis van vereenvoudigd en dubbel boekhouden, balans- en jaarrekeninganalyse
- Kennis van economisch recht
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van huurwetgeving
- Grondige kennis van vastgoedrecht
- Grondige kennis van verkooprechten

Competentie 14:

Zet promotieacties voor vastgoed op rekening houdend met de procedure van de organisatie en de vigerende reglementering

- Werkt eventueel samen met een publiciteitsagentschap
- Werkt in samenspraak een commerciële strategie uit
- Formuleert wensen m.b.t. stijl van de campagne, doelgroep, budget, timing,...
- Sluit contracten af met adverteerders
- Stelt advertenties op en plaatst ze in nationale tijdschriften, regionale kranten, huis-aan-huisbladen, via regionale televisie, op portal sites, sociale media,...
- Bewaakt de waarheidsgetrouwheid van de verspreide informatie
- Houdt de vraag en het aanbod op de eigen website, portal sites, etalage e.d. bij
- Stelt flyers op, organiseert openhuizendagen,...
- Verwerkt foto- of videomateriaal in affiches, websites,...
- Maakt gebruik van technologische ondersteuning ter bevordering van de visualisering van plannen of plattegronden

Met inbegrip van kennis:

- Kennis van beroepsgerichte informatica, beroepsgerichte standaardsoftware, multimedia en communicatiemiddelen
- Kennis van communicatietechnieken
- Kennis van marketingtechnieken en sociale media
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van vastgoedrecht

Competentie 15:

Zoekt gericht naar potentiële kandidaat-overdragers en potentiële kandidaat-overnemers van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen

- Zoekt in (gespecialiseerde) media naar geschikt vastgoed (databanken, internet, kranten, huis-aan-huis bladen,...)
- Zoekt actief naar vastgoed door het verkennen van regio's
- Doet gericht aan marktwerking (bv. mailing)
- Zoekt doelgericht naar kandidaat-overnemers
- Legt een lijst aan van potentiële kopers
- Licht de kandidaat-overnemers financieel door

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van burgerlijk recht
- Kennis van anti-discriminatie wetgeving
- Kennis van antiwitwaswetgeving
- Kennis van beroepsgerichte informatica, beroepsgerichte standaardsoftware, multimedia en communicatiemiddelen
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van onderhandelingstechnieken
- Kennis van vereenvoudigd en dubbel boekhouden, balans- en jaarrekeninganalyse
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van vastgoedrecht

Competentie 16:

Informeert valabele kandidaat-overnemers

- Maakt een afspraak met al dan niet zelf geselecteerde potentiële kandidaat-overnemers
- Bespreekt de wensen van potentiële kandidaat-overnemers
- Onderzoekt de financiële mogelijkheden van potentiële kandidaat-overnemers
- Organiseert het bezoek aan het handelsfonds of het bedrijf met de potentiële koper en voert een proactieve begeleiding
- Laat de geheimhoudingsovereenkomst of confidentialiteitsbrief voor het overhandigen van bepaalde informatie (boekhouding, handelshuur, vergunningen,...) ondertekenen
- Overhandigt de nodige documenten aan de potentiële kandidaat-overnemers en/of geeft eventueel zelf een toelichting hierover

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van bouwkunde en renovatietechnieken
- Basiskennis van bouwtechnische elementen
- Basiskennis van burgerlijk recht
- Basiskennis van de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer
- Basiskennis van Engels

- Basiskennis van fiscaal recht (registratie-, successieregelgeving)
- Basiskennis van Frans
- Kennis van analysetechnieken (grafieken, statistische gegevens)
- Kennis van anti-discriminatie wetgeving
- Kennis van antiwitwaswetgeving
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van communicatietechnieken
- Kennis van onderhandelingsstechnieken
- Kennis van vereenvoudigd en dubbel boekhouden, balans- en jaarrekeninganalyse
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van huurwetgeving
- Grondige kennis van vastgoedrecht
- Grondige kennis van verkooprechten

Competentie 17:

Assisteert en adviseert de klant tot de transactie afgerond is

- Ontvangt en analyseert biedingen en bespreekt/overlegt deze met de verkoper
- Onderhandelt en treedt bemiddelend of verbindend op tussen partijen met een (eventueel) tegengesteld belang om tot een overeenkomst te komen
- Identificeert mogelijke obstakels in de onderhandeling van de transactie en anticipeert door het proactief nemen van de gepaste actie(s)
- Adviseert i.v.m. opschortende voorwaarden en bijzondere clausules waarbij de belangen van alle partijen behartigd worden
- Beantwoordt vragen en bespreekt het dossier met experts zoals advocaten, accountants, fiscalisten, bedrijfsrevisoren,...
- Stelt oplossingen voor bij problemen
- Verstrekt informatie over de verdere stappen na het afsluiten van de overnameovereenkomst
- Adviseert en begeleidt de opmaak van een intentieverklaring
- Coördineert en volgt een due diligence of audit op
- Maakt overnameovereenkomsten op conform de reglementering
- Maakt nieuwe handelshuurovereenkomsten op en betekent de ontwerpakte van overdracht van de handelshuur en zorgt voor de registratie ervan plus de eventuele plaatsbeschrijving
- Werkt samen met de betrokken instanties om het dossier af te ronden (notaris, hypotheekverstrekker, boekhouder,...)
- Volgt de betaling, inclusief voorschotten, op en faciliteert eventueel zodat voorschot of waarborg op een derdenrekening kunnen overgemaakt worden
- Ziet er op toe dat bij sleuteloverhandiging de gemaakte afspraken zijn nagekomen voorafgegaan door een eventueel pandbezoek
- Volgt de procedure van registratie handelshuurovereenkomst op, vooraleer het dossier definitief af te sluiten
- Bewaakt de voortgang en werkt obstakels weg om het dossier af te ronden

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van bouwkunde en renovatietechnieken
- Basiskennis van bouwtechnische elementen
- Basiskennis van burgerlijk recht
- Basiskennis van de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer

- Basiskennis van Engels
- Basiskennis van fiscaal recht (registratie-, successieregelgeving)
- Basiskennis van Frans
- Basiskennis van milieurecht die van toepassing is op vastgoed
- Kennis van anti-discriminatie wetgeving
- Kennis van antiwitwaswetgeving
- Kennis van beroepsgerichte informatica, beroepsgerichte standaardsoftware, multimedia en communicatiemiddelen
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van communicatietechnieken
- Kennis van de meest courante kantoorsoftware
- Kennis van de stedenbouwkundige regelgeving
- Kennis van de wet op mede-eigendom
- Kennis van de woningbouwwet
- Kennis van methodes voor het schatten van vastgoedtypes
- Kennis van onderhandelingstechnieken
- Kennis van planlezen
- Kennis van economisch recht
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van huurwetgeving
- Grondige kennis van vastgoedrecht
- Grondige kennis van verkooprechten

Competentie 18:

Coacht de opdrachtgever m.b.t. toekomstige ontwikkelingen of mogelijkheden in het kader van herinvestering, rendementen e.d.

- Treedt op als informatiepunt voor alle vastgoedvragen en verwijst desgevallend door
- Geeft inlichtingen over premies, subsidies en fiscaliteit
- Adviseert inzake financieringsbronnen en instanties
- Verstreckt informatie over vigerende reglementeringen
- Adviseert i.v.m. bouwtechnische mogelijkheden

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van bouwkunde en renovatietechnieken
- Basiskennis van bouwtechnische elementen
- Basiskennis van burgerlijk recht
- Basiskennis van fiscaal recht (registratie-, successieregelgeving)
- Basiskennis van milieurecht die van toepassing is op vastgoed
- Kennis van analysetechnieken (grafieken, statistische gegevens)
- Kennis van anti-discriminatie wetgeving
- Kennis van antiwitwaswetgeving
- Kennis van beroepsgerichte informatica, beroepsgerichte standaardsoftware, multimedia en communicatiemiddelen
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van de stedenbouwkundige regelgeving
- Kennis van de wet op mede-eigendom
- Kennis van de woningbouwwet
- Kennis van methodes voor het schatten van vastgoedtypes
- Kennis van planlezen

- Kennis van economisch recht
- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van huurwetgeving
- Grondige kennis van vastgoedrecht
- Grondige kennis van verkooprechten

2.2 BESCHRIJVING COMPETENTIES ADHV DE DESCRIPTORELEMENTEN

Kennis

- Basiskennis van bouwkunde en renovatietechnieken
- Basiskennis van bouwtechnische elementen
- Basiskennis van burgerlijk recht
- Basiskennis van de administratie van een organisatie
- Basiskennis van de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer
- Basiskennis van Engels
- Basiskennis van fiscaal recht (registratie-, successieregelgeving)
- Basiskennis van Frans
- Basiskennis van milieurecht die van toepassing is op vastgoed

- Kennis van analysetechnieken (grafieken, statistische gegevens)
- Kennis van anti-discriminatie wetgeving
- Kennis van antiwitwaswetgeving
- Kennis van beroepsgerichte informatica, beroepsgerichte standaardsoftware, multimedia en communicatiemiddelen
- Kennis van beroepsreglementering en plichtenleer
- Kennis van beroepsspecifieke bronnen
- Kennis van communicatietechnieken
- Kennis van de meest courante kantoorsoftware
- Kennis van de stedenbouwkundige regelgeving
- Kennis van de wet op mede-eigendom
- Kennis van de woningbouwwet
- Kennis van managementtechnieken
- Kennis van marketingtechnieken en sociale media
- Kennis van methodes voor het schatten van vastgoedtypes
- Kennis van onderhandelingstechnieken
- Kennis van planlezen
- Kennis van vereenvoudigd en dubbel boekhouden, balans- en jaarrekeninganalyse
- Kennis van economisch recht

- Grondige kennis van de beroepsreglementering en plichtenleer
- Grondige kennis van huurwetgeving
- Grondige kennis van vastgoedrecht
- Grondige kennis van verkooprechten

Cognitieve vaardigheden

- Werkt in multidisciplinair verband samen met beroepsactoren (collega's, notaris, bouwpartners, experts, accountant, fiscalist, jurist, boekhouder, overheid, leverancier, ...)
- Verleent hulp en advies bij problemen
- Bespreekt de uitvoering van de eigen opdrachten met de collega's
- Luistert naar voorstellen en vragen
- Realiseert een aangenaam werkklimaat met de nodige openheid voor de mening van anderen
- Verdeelt taken en verantwoordelijkheden aan de vastgoedassistenten
- Controleert de uitvoering van de opdrachten
- Controleert de naleving van de procedures
- Organiseert en leidt teamvergaderingen
- Volgt de competenties van de medewerkers op
- Bouwt relaties met (kandidaat)overnemers, een partnernetwerk, notarissen, boekhouders, lokale overheden op en onderhoudt ze
- Toont zich sociaal geëngageerd en deelt informatie
- Volgt mogelijke kandidaat-verkopers of overnemers en bestaande klanten op
- Hanteert marketingkanalen (bv. sociale media)
- Volgt en analyseert de evolutie van de vastgoed- en bouwmarkt
- Verwerft en verwerkt informatie uit beroepsspecifieke bronnen (rapporten, databases, studiedagen,...)
- Past de informatie toe binnen de eigen werkcontext
- Ontwikkelt strategieën voor persoonlijk leiderschap
- Volgt permanente vorming*
- Legt een klanten- en gebouwenbestand aan en houdt deze bij
- Behandelt de communicatie en mailing met klanten, notarissen, prospecten,... (e-mail, brieven, telefonisch)
- Maakt vastgoeddossiers aan en documenteert ze
- Bewaakt de juridisch correctheid van overeenkomsten m.b.t. vastgoedtransacties
- Werkt doel-, team-, klant- en innovatiegericht
- Past het taalgebruik aan in functie van de klant en de kandidaat-overnemer
- Zorgt voor een open communicatie, met de nodige openheid voor andere gebruiken en de visie van anderen
- Zoekt in (gespecialiseerde) media naar geschikt vastgoed (databanken, internet, kranten, huis-aan-huis bladen, notaris,...)
- Zoekt actief naar vastgoed door het verkennen van regio's
- Doet gericht aan marktwerking (bv. mailing)
- Luistert naar de wensen van de klant
- Gaat op een vriendelijke, begripvolle en behulpzame manier om met de klant
- Informeert de klant correct en volledig volgens de wettelijke- en deontologische verplichtingen**
- Geeft inlichtingen en advies omtrent de overdracht van een handelsfonds en eventuele verkoop van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen en/of de aankoop van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen
- Geeft uitleg aan de eigenaars overlaters over de manier van werken bij overdracht van een handelsfonds of vennootschap
- Bezoekt het handelsfonds of de vennootschap om informatie te verzamelen over essentiële punten
- Geeft een eerste advies over de overnameprijs
- Verleent advies over de waarde van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen

- Gaat, indien mogelijk, bij de verkoper/verhuurder de toestand van het gebouw na
- Voert de beschrijving van het onroerend goed uit (plan, foto's,...) of stelt een externe expert aan
- Leest en interpreteert de plannen van een onroerend goed en bij ontbreken van een plattegrond deze (laten) visualiseren
- Gaat de bouwtechnische aspecten van het onroerend goed na (zeker in verband met de verborgen gebreken)
- Maakt een schatting van de waarde van het onroerend goed aan de hand van een analytische berekening en vergelijkingspunten en bezorgt het juiste advies aan zowel koper als verkoper
- Komt in onderling overleg tot een de marktconforme en concurrentiële vraagprijs en voorwaarden
- Onderzoekt het dossier op hypothecaire inschrijvingen, fiscale en andere schulden
- Bepaalt de waarde van het handelsfonds of de vennootschap
- Maakt een concreet voorstellingsdossier
- Verzamelt gegevens en achtergrondinformatie
- Identificeert het type, de grootte, de staat en locatie van het onroerend goed, onroerende rechten en/of handelsfondsen
- Gaat vertrouwelijk om met informatie
- Maakt afspraken met de klant
- Volgt wijzigingen in de situatie van de klant op i.f.v. wijzigende noden
- Bespreekt de contractuele voorwaarden zodanig dat de opdracht duidelijk is voor de klant
- Ziet toe op het naleven van de wettelijke en contractuele verplichtingen door de klant
- Gebruikt kantoorsoftware
- Verzamelt en controleert gegevens en (wettelijke) documenten en raadpleegt hiervoor websites, overheidsinstanties, notarissen en boekhouders enz.
- Past vigerende wet- en regelgeving toe
- Ziet er op toe dat het dossier volledig is en neemt hiertoe de nodige stappen om de noodzakelijke documenten te voorzien
- Werkt eventueel samen met een publiciteitsagentschap
- Werkt in samenspraak een commerciële strategie uit
- Formuleert wensen m.b.t. stijl van de campagne, doelgroep, budget, timing,...
- Sluit contracten af met adverteerders
- Stelt advertenties op en plaatst ze in nationale tijdschriften, regionale kranten, huis-aan-huisbladen, via regionale televisie, op portal sites, sociale media,...
- Bewaakt de waarheidsgetrouwheid van de verspreide informatie
- Houdt de vraag en het aanbod op de eigen website, portal sites, etalage e.d. bij
- Stelt flyers op, organiseert openhuizendagen,...
- Verwerkt foto- of videomateriaal in affiches, websites,...
- Maakt gebruik van technologische ondersteuning ter bevordering van de visualisering van plannen of plattegronden
- Zoekt in (gespecialiseerde) media naar geschikt vastgoed (databanken, internet, kranten, huis-aan-huis bladen,...)
- Zoekt actief naar vastgoed door het verkennen van regio's
- Doet gericht aan marktwerking (bv. mailing)
- Zoekt doelgericht naar kandidaat-overnemers
- Legt een lijst aan van potentiële kopers
- Licht de kandidaat-overnemers financieel door
- Maakt een afspraak met al dan niet zelf geselecteerde potentiële kandidaat-overnemers
- Bespreekt de wensen van potentiële kandidaat-overnemers

- Onderzoekt de financiële mogelijkheden van potentiële kandidaat-overnemers
- Organiseert het bezoek aan het handelsfonds of het bedrijf met de potentiële koper en voert een proactieve begeleiding
- Laat de geheimhoudingsovereenkomst of confidentialiteitsbrief voor het overhandigen van bepaalde informatie (boekhouding, handelshuur, vergunningen,...) ondertekenen
- Overhandigt de nodige documenten aan de potentiële kandidaat-overnemers en/of geeft eventueel zelf een toelichting hierover
- Ontvangt en analyseert biedingen en bespreekt/overlegt deze met de verkoper
- Adviseert i.v.m. opschortende voorwaarden en bijzondere clausules waarbij de belangen van alle partijen behartigd worden
- Verstreckt informatie over de verdere stappen na het afsluiten van de overnameovereenkomst
- Adviseert en begeleidt de opmaak van een intentieverklaring
- Maakt overnameovereenkomsten op conform de reglementering
- Maakt nieuwe handelshuurovereenkomsten op en betekent de ontwerpakte van overdracht van de handelshuur en zorgt voor de registratie ervan plus de eventuele plaatsbeschrijving
- Werkt samen met de betrokken instanties om het dossier af te ronden (notaris, hypotheekverstrekker, boekhouder,...)
- Volgt de betaling, inclusief voorschotten, op en faciliteert eventueel zodat voorschot of waarborg op een derdenrekening kunnen overgemaakt worden
- Ziet er op toe dat bij sleuteloverhandiging de gemaakte afspraken zijn nagekomen voorafgegaan door een eventueel pandbezoek
- Volgt de procedure van registratie handelshuurovereenkomst op, vooraleer het dossier definitief af te sluiten
- Treedt op als informatiepunt voor alle vastgoedvragen en verwijst desgevallend door
- Geeft inlichtingen over premies, subsidies en fiscaliteit
- Verstreckt informatie over vigerende reglementeringen

*Art. 37 Plichtenleer: De vastgoedmakelaar ingeschreven in de kolom “vastgoedmakelaar-bemiddelaar” moet minstens tien uren permanente vorming volgen per kalenderjaar. De vastgoedmakelaar ingeschreven in de kolom “vastgoedmakelaar-syndicus” moet minstens tien uren permanente vorming volgen per kalenderjaar. Op die manier moet de vastgoedmakelaar ingeschreven in beide kolommen twintig uren permanente vorming volgen per kalenderjaar, te weten tien uren voor elke kolom. De vastgoedmakelaar zal zijn vormingsprogramma vrij kiezen voor zover dit in verband staat met de beroepsactiviteiten van een vastgoedmakelaar. De vervolmaking moet tevens in het bijzonder rekening houden met de juridische of technische actualiteit.

**Erkende vastgoedmakelaars moeten deontologische regels naleven. Deze regels staan in het reglement van Plichtenleer, ook wel kortweg de Plichtenleer genoemd (op 31 oktober 2018 werd de nieuwe deontologie gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De nieuwe plichtenleer is in werking getreden op 30 december 2018).

Probleemoplossende vaardigheden

- Analyseert en beheert vastgoeddossiers in al zijn facetten (juridisch, financieel, fiscaal, economisch en bouwtechnisch)
- Communiqueert helder en overtuigend over informatie, ideeën, problemen en oplossingen met derden en klanten
- Analyseert, interpreteert en evalueert de resultatenrekening en de balansen en werkt op basis hiervan een advies uit
- Analyseert het handelshuurcontract en onderhandelt eventueel met de eigenaar van het onroerend goed over een verlenging van de bestaande huurovereenkomst of over het verkrijgen van een nieuwe huurovereenkomst

- Onderhandelt en treedt bemiddelend of verbindend op tussen partijen met een (eventueel) tegengesteld belang om tot een overeenkomst te komen
- Identificeert mogelijke obstakels in de onderhandeling van de transactie en anticipeert door het proactief nemen van de gepaste actie(s)
- Beantwoordt vragen en bespreekt het dossier met experts zoals advocaten, accountants, fiscalisten, bedrijfsrevisoren,...
- Stelt oplossingen voor bij problemen
- Coördineert en volgt een due diligence of audit op
- Bewaakt de voortgang en werkt obstakels weg om het dossier af te ronden
- Adviseert inzake financieringsbronnen en instanties
- Adviseert i.v.m. bouwtechnische mogelijkheden

Motorische vaardigheden

Omgevingscontext

- De vastgoedbemiddelaar overnames voert de werkzaamheden uit binnen de markt van bedrijfspanden. Hij/zij opereert hoofdzakelijk lokaal en beheerst de lokale markt.
- De vastgoedbemiddelaar overnames zal veelvuldige verplaatsingen uitvoeren binnen een specifieke regio.
- De vastgoedbemiddelaar overnames heeft geen nine to five job. Er wordt dan ook 's avonds en in het weekend gewerkt. Hij/zij moet zich dus flexibel kunnen opstellen.
- De vastgoedbemiddelaar overnames oefent het beroep uit in contact met klanten en stemt het werk af op de wensen van de klant. De vastgoedbemiddelaar overnames moet in staat zijn om met verschillende klanttypen om te gaan en is daarbij in staat de behoefte van de klant juist in te schatten. Dit vraagt vastgoedbemiddelaar overnames een profilering naar (een beperkt aantal) klanttypen en (klant)aanpak op maat. Waarbij de klant, bijvoorbeeld afhankelijk van leeftijd of financiële situatie, wisselende rollen kan aannemen. Dit vergt een open, communicatieve en sociale instelling en de vaardigheid om met uiteenlopende persoonlijkheden om te gaan.
- De vastgoedbemiddelaar overnames werkt, indien nodig, in een internationale context.

Handelingscontext

- Een vastgoedmakelaar kan de titel van “vastgoedmakelaar-bemiddelaar”, “vastgoedmakelaar-syndicus” of “vastgoedmakelaar-rentmeester” dragen en het beroep effectief uitvoeren na erkenning door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)
- Hij zal zijn beroep dienen uit te voeren conform de Plichtenleer en zich kwijten van de verplichtingen die aan zijn BIV-erkenning verbonden zijn. Die erkenning is strikt persoonlijk.
- Wie als bediende voor een erkend vastgoedmakelaar werkt heeft geen BIV-erkenning nodig en valt steeds onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van een erkend makelaar.
- De vastgoedbemiddelaar overnames moet luisteren naar de wensen van de klant en zich inleven in de situatie van de klant (voor en tijdens het bezoeken van het handelsfonds of de vennootschap) om een optimale dienstverlening te kunnen aanbieden.
- De vastgoedbemiddelaar overnames moet accuraat werken (efficiënt werken).
- De vastgoedbemiddelaar overnames neemt een open, flexibele en pluralistische houding aan ten opzichte van een snel evoluerende samenleving.

- De vastgoedbemiddelaar overnames moet initiatief tonen en blijk geven van doorzettingsvermogen en verantwoordelijkheidszin.
- De beroepsbeoefenaar moet discreet omgaan met de informatie.
- De beroepsbeoefenaar moet steeds een adviserende oplossingsgerichte ingesteldheid hebben.
- De duurtijd voor het onderhandelingsproces kan soms lang duren en kan intensief van aard zijn. Een jaar om een transactie rond te krijgen is geen uitzondering.
- De beroepsbeoefenaar stelt zich collegiaal op ten opzichte van de concullega's.

Autonomie

Is zelfstandig in

- het onthaal van klanten
- het voeren van (pro)actieve prospectie (acties ondernemen om zijn 'portefeuille' uit te breiden) en passieve prospectie (klanten komen zelf naar de vastgoedbemiddelaar overnames toe eenmaal hij naambekendheid en gekende ervaring heeft opgebouwd)
- partijen samenbrengen, bemiddelen en administratie afhandelen om de overdracht tot een goed einde te brengen
- indien nodig, het schatten van de waarde van het vastgoed.
- het aansturen van een team

Is gebonden aan

- de procedures van de organisatie
- vigerende reglementering
- deontologische verplichtingen indien erkend makelaar
- beroepsgeheim en discretieplicht.

Doet beroep op

- de vastgoedexpert (indien nodig) voor het schatten van de correcte waarde van het vastgoed
- op het team van het makelaarskantoor bij problemen die hij/zij zelf niet kan oplossen
- juridisch advies van een advocaat

Verantwoordelijkheid

- Werkt samen in een team
- Stuurt activiteiten van een team aan
- Bouwt een netwerk uit en onderhoudt dit.
- Ontwikkelt de eigen deskundigheid
- Voert de administratie van een organisatie of dienst uit
- Onderhandelt en communiceert met de nodige commerciële overtuigingskracht
- Zoekt onroerende goederen en prospecteert klanten
- Bepaalt de noden van de klant en geeft de nodige uitleg
- Informeert de eigenaars-overlaters bij het overlaten van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen
- Voert een expertise uit op onroerende goederen om de handelswaarde of huurwaarde te bepalen of doet beroep op een vastgoedexpert
- Analyseert de cijfers van de onderneming en bepaalt haar waarde
- Formaliseert de aanvraag makelaarsopdracht

- Stelt een overnamedossier samen en werkt volgens de procedures van de organisatie en de vigerende reglementering
- Zet promotieacties voor vastgoed op rekening houdend met de procedure van de organisatie en de vigerende reglementering
- Zoekt gericht naar potentiële kandidaat-overdragers en potentiële kandidaat-overnemers van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen
- Informeert valabele kandidaat-overnemers
- Assisteert en adviseert de klant tot de transactie afgerond is
- Coacht de opdrachtgever m.b.t. toekomstige ontwikkelingen of mogelijkheden in het kader van herinvestering, rendementen e.d.

2.3 ATTESTEN EN VOORWAARDEN

Wettelijke attesten en voorwaarden

Voor de beroepsuitoefening van 'Vastgoedbemiddelaar overnames' is het beschikken van volgende attesten en/of voldoen aan volgende voorwaarden wettelijk verplicht:

- Diplomavereisten zoals bepaald in Koninklijk besluit van 30 augustus 2013 betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar (B.S. 6 september 2013)
- Erkenning BIV zoals bepaald in Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (B.S., 22 augustus 2013)