

Vastgoedmakelaardij

Inhoudstabel

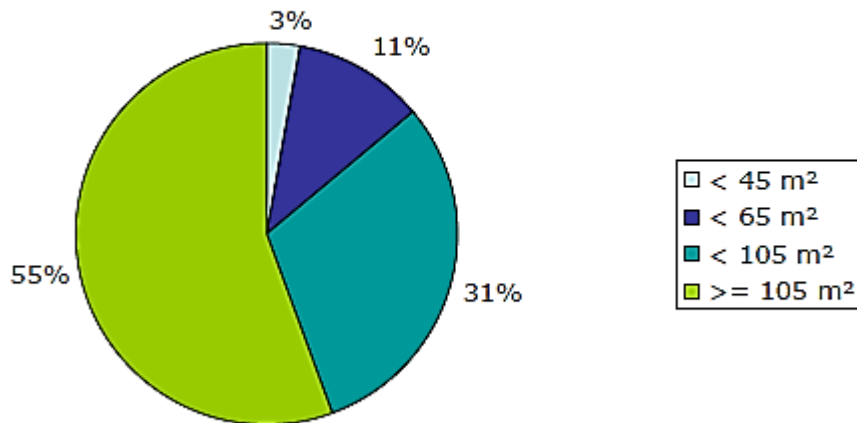
1. Situering van de vastgoedsector	3
1.1 Facts and figures	3
1.2 Vastgoedmakelaar	5
1.3 Hypotheekverstrekker	5
1.3 Notaris	5
1.4 Vastgoedpromotor	6
1.5 Vastgoedexpert	7
1.6 Vastgoedmakelaar en andere factoren	7
1.7 Definities	7
2. Beroepsorganisaties	9
2.1 Vastgoedmakelaar - Bemiddelaar	9
2.2 Vastgoedmakelaar - beheerder	9
2.3 BIV	9
2.3.1 Toetredingsvoorwaarden	9
2.3.2 Deontologie	10
2.3.3 Deontologie - inhoud	10
2.4 CIB	11
2.5 Van werving over productie tot realisatie	11
2.5.1 Werving bemiddelingsopdracht	11
2.5.2 Productie bemiddelingsdossier	12
2.5.3 Realisatie compromis	13
2.6 Realisatie huurovereenkomst	14
2.7 Realisatie huurovereenkomst	14
2.7.1 Contacten met de verkoper	14
2.7.2 Opdracht tot verkoop	15
2.7.3 Aanleg dossier	15
2.7.4 Bemiddeling	15
2.7.5 Contacten met kopers	15
2.7.6 Onderhandelingen:	15
2.7.7 Verkoop	15
2.7.8 Nazorg-afhandeling:	16

3. Vastgoedmakelaarbeheerder	17
3.1 Terminologie vastgoedmakelaar-syndicus	17
3.2 Wettelijk kader	17
3.3 Organen in mede-eigendom	17
3.3.1 Algemene vergadering	17
3.3.2 Syndicus	17
3.4 Organen van de VME	18
3.4.1 RVM en rekeningcommisaris.....	18
3.5 Beslissingsmeerderheden	18
3.6 informatieplicht bij verkoop	19
3.7 Deontologie van de beheerder	19
3.7.1 Gemeenschappelijke bepalingen	19
4. Kantoororganisatie en tarificatie – marketing – management	20
4.1 Marketing van een vastgoedkantoor	20
4.1.1 Verplichte vermeldingen.....	21
4.1.2 Samenvatting.....	21
4.2 Management van een vastgoedkantoor.....	21

1. Situering van de vastgoedsector

1.1 Facts and figures

- Patrimonium: is een groep van wooneenheden die van één en dezelfde eigenaar zijn
 bebouwde oppervlakte per wooneenheid



PRIJSEVOLUTIES : 1955-2005

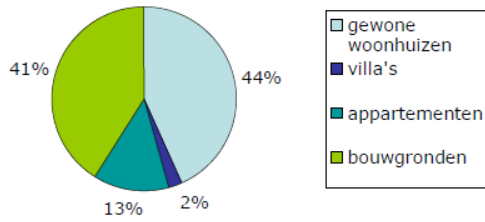
Index	1955	2005	
Consumptieprijsen	100	610	3,60%
Huizen	100	2400	6,55%
Appartementen	100	2200	6,40%
Bouwgrond	100	2100	6,30%
Landbouwgrond	100	650	3,80%

- Vastgoedprijzen stegen fors de laatste 10 jaar in het buitenland
- 3% van het aantal onroerende goederen wisselde in 2008 van eigenaar, lage rotatiegraad
- 60% via makelaar, 10% via notaris, 30% door particulier zelf

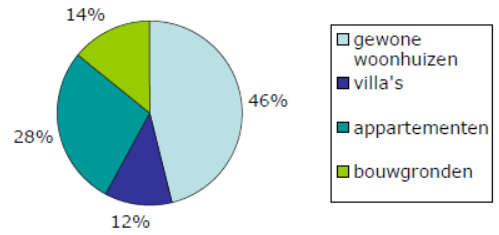
Verkopen van onroerende goederen (1975-2008)

	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008
Gewone woonhuizen										
Aantal	51.561	53.238	60.106	70.253	67.385	69.082	68.990	67.939	67.995	64.442
Totale verkoopprijs (in mln EUR)	968	1.894	1.972	3.192	4.242	5.503	9.101	10.147	11.136	11.117
Gemiddelde verkoopprijs (in EUR)	18.705	35.597	32.801	45.441	62.954	79.951	131.916	149.357	164.019	172.509
Villa's, bungalowen, landhuizen										
Aantal	2.696	2.685	3.181	4.373	3.792	7.977	16.591	16.675	17.128	16.243
Totale verkoopprijs (in mln EUR)	181	275	332	841	849	2.129	4.359	4.766	5.293	5.125
Gemiddelde verkoopprijs (in EUR)	67.074	102.315	104.307	192.361	223.899	266.927	262.708	285.800	309.024	315.512
Appartementen										
Aantal	16.081	14.098	13.658	21.276	22.543	30.047	32.750	36.199	40.033	39.238
Totale verkoopprijs (in mln EUR)	483	588	529	1.356	1.942	2.672	4.629	5.674	6.705	6.834
Gemiddelde verkoopprijs (in EUR)	30.011	41.095	39.023	63.831	72.508	88.943	141.342	156.741	167.491	174.170
Bouwgronden										
Aantal	49.002	32.692	26.003	42.801	32.000	27.175	26.889	25.859	22.726	19.733
Gemiddelde verkoopprijs (in EUR/m²)	8,8	16,9	17,1	21,6	26,9	38,5	70,8	74,3	80,3	83,5

verkopen van onroerende goederen in 1975



verkopen van onroerende goederen in 2008

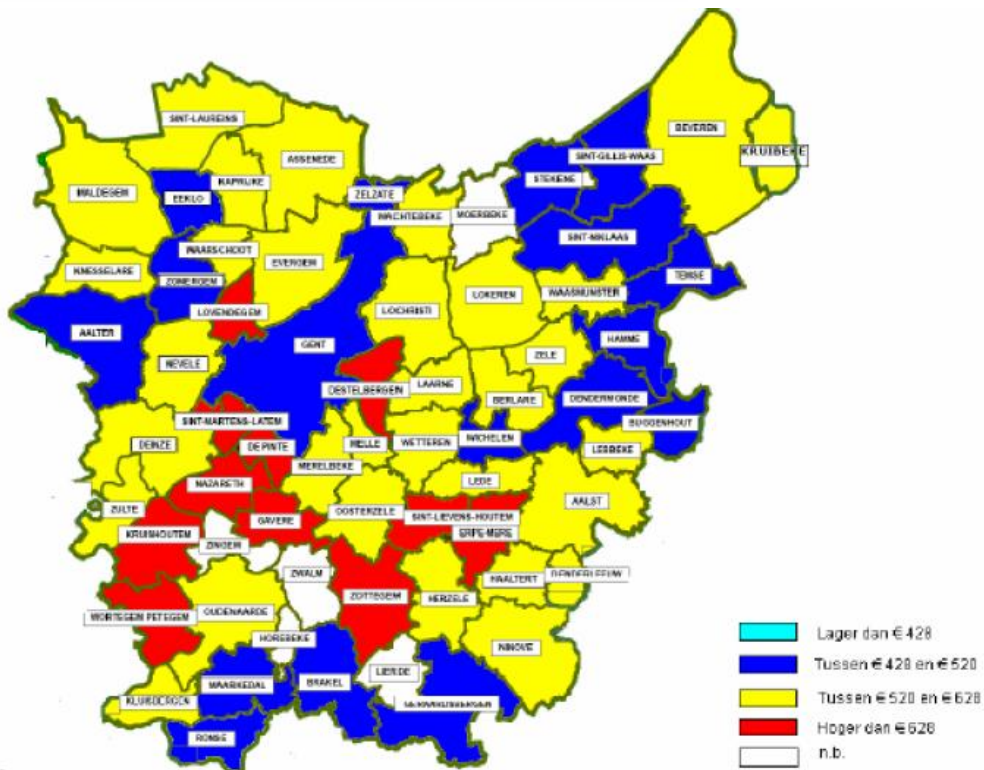


Gemiddelde huurprijs 2001-2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
België	416,52	436,81	459,97	465,89	491,47	510,77	539,55
Brussels Gewest	431,76	466,01	489,95	499,98	524,93	540,12	569,42
Vlaams Gewest	417,40	438,10	462,69	469,96	493,85	512,53	544,31
Waaals Gewest	409,42	424,90	441,09	441,09	471,97	495,88	510,54

Prijzenindex 2000-2007

	2001 index	2002 index	2003 index	2004 index	2005 index	2006 index	2007 index
België	100	105	110	112	118	122	129
Brussels Gewest	100	107	113	115	121	124	131
Vlaams Gewest	100	105	111	112	118	123	130
Waaals Gewest	100	104	108	108	115	121	125



- 5miljoen woningen
- 78% eigenaars
- Gemiddelde verkoopprijs, 175.000€
- Verkoopprijs van villa: 315.000€
- Gemiddelde verkoopprijs bouwgrond, 95€ per m²
- Gemiddelde huurprijs 550€/m
- Gemiddelde prijsstijging 6.5% per jaar, waarvan 3.6% index evolutie
- 200.000 verkoopstransacties, waarvan 60% makelaar
- Gemiddelde omzet makelaar 80.000€

1.2 Vastgoedmakelaar

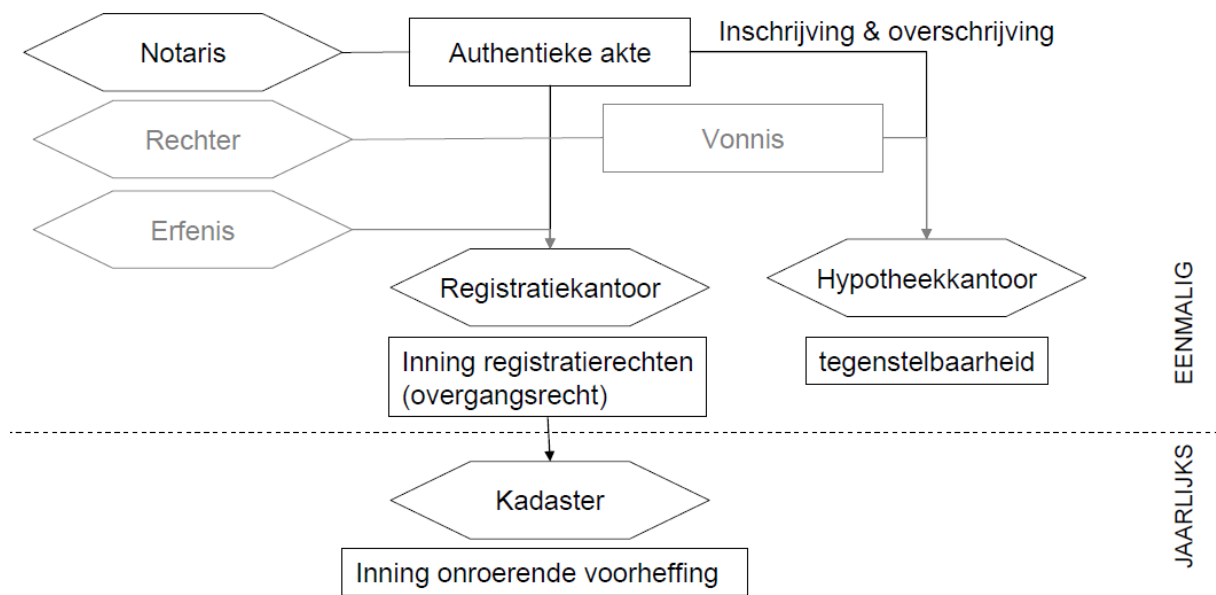
- Vastgoedmakelaar beschermd beroep sinds 1993, in titel en uitvoering
- Bemiddelaar bij verkoop, verhuring
- Beheerder van onroerend goed
- Vrij en intellectueel beroep

1.3 Hypotheekverstrekker

- Hypotheekverstrekker: verstrekt financiering met vastgoed als onderpand, op basis van waardebepaling
- Hypotheek heeft een voorrecht op een onroerend goed, het heeft voorrang tegenover andere schuldeisers
- Hypotheeklening of hypothecair krediet
- Hypothecaire akte of hypothecair mandaat (geeft toestemming om op gelijk welk moment als u uw lening niet kan terugbetalen, een hypotheeklening te starten op uw eigendom)
- Venale waarde: is een andere uitdrukking voor de normale verkoopwaarde van een onroerend goed
- Gelegenheidswaarde: de waarde die een specifiek persoon aan het pand hecht
- Schenkingswaarde: stemt overeen met de bedongen schattingswaarde van de schenking, mag niet hoger zijn dan de prijs die op het ogenblik van de schenking voor de aankoop van de betrokken goederen op de markt zou moeten worden betaald
- Gedwongen verkoopwaarde: waarde bij een open verkoop (ligt lager dan gelegenheidsverkoop)

1.3 Notaris

- Notaris:
 - o Openbaar ambtenaar, koninklijke benoeming
 - o Beschermt beroep
 - o Onderhandse en openbare verkopen
 - o Aktes verlijden
 - o Registratiekantoor int eenmalig eigendomsovergangsrecht en informeert kadaster, kadaster zorgt voor inning onroerende voorheffing
 - o Verkoop voor vrij en onbelast, eventueel met handlichting van bestaande hypotheke
 - o Inschrijving op hypotheekkantoor verzekert tegenstelbaarheid aan derden



- Kadaster, registratie, hypotheekkantoor

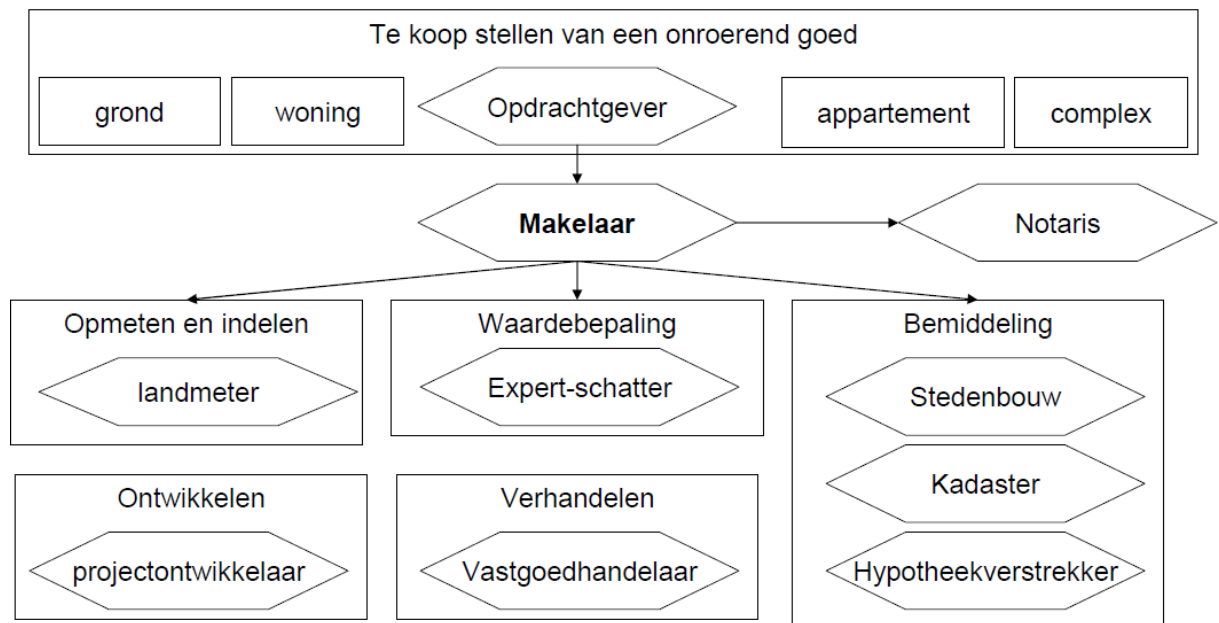
1.4 Vastgoedpromotor

- Vastgoedpromotor: houdt zich op eigen risico bezig met de bouw van een vastgoedproject met als doel het te verkopen aan een of meer aankopers
 - o Vastgoedhandelaar, koopt en verkoopt als beroep
 - Voor eigen rekening
 - Beroepsverklaring bij registratiekantoor met borgstelling
 - Reeks wederverkopen (voor van een verlaagd tarief te kunnen profiteren)
 - Verlaagd registratietarief
 - o Projectontwikkelaar, sleutel op de deur bouwer
 - Financiert en promoot nieuwbouwvastgoed
 - Wet breyne beschermt bouwer, koper op plan
 - Verkavelaar deelt in kavels en zorgt voor kavelwerken
- Wet breyne:
 - o Bij het sluiten van de overeenkomst mag het voorschot maximaal 5 % van de totale prijs bedragen
 - o Strikte betalingsmodaliteiten: het saldo is opeisbaar in gedeelten die niet hoger mogen liggen dan de prijs van de reeds uitgevoerde werken;
 - o Een vooraf vastgestelde totaalprijs
 - o De oplevering gebeurt verplicht in 2 fasen: een voorlopige en een definitieve, waar minimum 1 jaar tussen moet liggen
 - o Er wordt bovendien een verplichte waarborg voorzien die kan gaan tot 100 %
 - o Strenge aansprakelijkheidsregels: de verkoper is niet alleen aansprakelijk wegens verborgen gebreken, ook de tienjarige aansprakelijkheid voor zware, zelfs zichtbare gebreken, rust op hem

1.5 Vastgoedexpert

- Vastgoedexpert:
 - o Nog niet erkende beroepstitel
 - o Schaderegelaar bepaalt vervangwaarde, brand, waterschade, huurschade..
 - o Plaatsbeschrijvingen: gedateerd, omstandig, tegensprekelijk
 - o Energiedeskundige
 - o Waardebepalingen

1.6 Vastgoedmakelaar en andere factoren



1.7 Definities

- Registratiekantoor: De oprichtingsakte moet verplicht worden geregistreerd in een registratiekantoor van de FOD Financiën. Zodra de akte authentiek is, moet ze binnen vijftien dagen geregistreerd worden door een notaris. Deze termijn wordt verlengd tot vier maanden als het gaat om een onderhandse akte
- Tegenstelbaarheid: documenten kunnen voorleggen om ongelijk te bewijzen
- Handlichting: een ander woord voor "opheffing" of "schrapping" van een hypotheek
- Plaatsbeschrijving: een schriftelijke vaststelling van de feitelijke situatie van de woning bij aanvang van de huur
- Registratierecht: NOFUCKINGIDEA
- Onroerende voorheffing: een heffing op onroerende goederen. Dit kunnen gronden, gebouwen, of sommige soorten van bedrijfsuitrusting (materieel en outillage) zijn. Het is een jaarlijkse belasting die berekend wordt op het geïndexeerde kadastraal inkomen van onroerende goederen.
- Het is verboden een handel in onroerend goed als vastgoedmakelaar uit te baten en de beroepstitel van vastgoedmakelaar te voeren zonder over een erkenning te beschikken
- Onderhandse verkoop: overeenkomst tussen 2 partijen
- Openbare verkoop: per opbod, meestal gedwongen

- Een authentieke akte biedt, in vergelijking met een onderhandse akte
 - o Zekerheid
 - o Dat het document echt is
 - o Dat niemand er achteraf iets aan veranderd heeft
 - o Dat de personen van wie de namen onder het document staan werkelijk degenen zijn geweest die het hebben ondertekend
 - o Dat het is ondertekend op de genoemde datum (dat er dus niet achteraf een eerdere datum is ingevuld)
- Nieuwbouwwaarde: is de kostprijs van het bouwwerk bij volledige nieuwbouw volgens de regels van de kunst en met materialen die normaal gebruikelijk zijn op het ogenblik van de schatting
- Dagwaarde: wat is het onroerend goed waard op dat exact moment
- Intrinsieke waarde: is de werkelijke waarde van de constructie zijnde de nieuwbouwwaarde min de sleet met daarbij de waarde van de naakte grond
- Venale waarde: is de waarde van de gehele eigendom bekomen of te bekomen bij een "verkoop uit de hand"
- Huurwaarde: het bedrag dat de huurder verschuldigd is aan de verhuurder als redelijke tegenprestatie voor gebruik volgens het bestemmingsplan van het vastgoedobject
- Beleggingswaarde: NOFUCKINGIDEA
- Openbare verkoopwaarde: deze waarde vertegenwoordigt de prijs die men kan bekomen bij een "vrijwillige openbare" verkoop. De verkoper kan hierbij steeds het resultaat van de verkoop evalueren en eventueel de verkoop inhouden
- Gedwongen verkoopwaarde: is de waarde van de eigendom die kan worden bekomen bij een openbare verkoop waarbij er steeds een definitieve toewijzing is, dit na het laatste hoger bod en het afsluiten van de procedure tot de openbare verkoop
- Mandaat: is de bevoegdheid om in naam van een ander te handelen, maar zonder de daarbij horende verantwoordelijkheid

2. Beroepsorganisaties

2.1 Vastgoedmakelaar - Bemiddelaar

- Vastgoedmakelaar houdt zich bezig met: verkoop, ruil, aankoop, verhuring, overdracht
- Onroerend goed: onroerend door aard of quasi onlosmakelijk, door bestemming of door het voorwerp waarop ze betrekking hebben
- Onroerende rechten: persoonlijke rechten (huur, pacht, koop, schenking) en zakelijke rechten (opstal, natrekking, erfpacht, hypotheek, erfdienstbaarheden)
- Handelsfonds: geheel van bestanddelen om een onderneming te runnen met inbegrip van logo, naam, cliënteel

2.2 Vastgoedmakelaar - beheerder

- Syndicus: handelen in het kader van beheer en behoud
 - o Gemene delen
 - o Gedwongen mede eigendom of groepen van gebouwen
 - o Wet op mede eigendom van dwingend recht
 - o Administratief technisch en financieel beheer voor de vereniging van mede eigenaars
 - o Syndicus als uitvoerend orgaan, algemene vergadering als beslissend orgaan
- Rentmeester: vastgoedmakelaar die zich voor rekening van derden bezig houdt met activiteiten inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit van de syndicus

2.3 BIV

- Kaderwet verhaegen: voorziet in eerste instantie in de bescherming van de beroepstitel, waarvan de makelaars sinds 1993 genieten, ging gepaard met oprichting BIV
- BIV: beroepsinstituut van vastgoedmakelaars
 - o Nationale raad (wetgevend orgaan)
 - o Bureau (uitvoerend orgaan)
 - o Uitvoerende kamers
 - o Kamers van beroep (rechtsprekende organen)

2.3.1 Toetredingsvoorwaarden

- BIV: beroepsinstituut van vastgoedmakelaars
- Toelatingsvoorwaarden BIV:
 - o Bewijs van aansluiting sociale kas als zelfstandige
 - o Houder van erkend diploma
 - o Bewijs goed gedrag en zeden
- Stage met stagecontract van minstens 200 werkende dagen gespreid over maximum 3 jaar op het kantoor van de stagemeeester wordt beëindigd na slagen in schriftelijke & mondelinge bekwaamheidstest

2.3.2 Deontologie

- Bindende gedragscode
 - o Strafwetboek vb fraude/verduistering van derdengelden
 - o Wet op de Mede-eigendom
 - o Burgerlijk wetboek vb Wet op de Marktpraktijken
 - o Anti-witwaswetgeving
 - o Privacy wetgeving
 - o Racismebestrijding
- Vastgelegd bij KB in 2006
- Toekomstig CEPI (european council of real estate professions)
- Eer en waardigheid aan de basis
- Geen strafrecht, wel tuchtrecht met mogelijkheid tot waarschuwing, blaam, schorsing en schrapping
- Juridische tekst bestaande uit 86 artikelen + 2 richtlijnen mbt beroepsaansprakelijkheidsverzekering en derdenrekening

2.3.3 Deontologie - inhoud

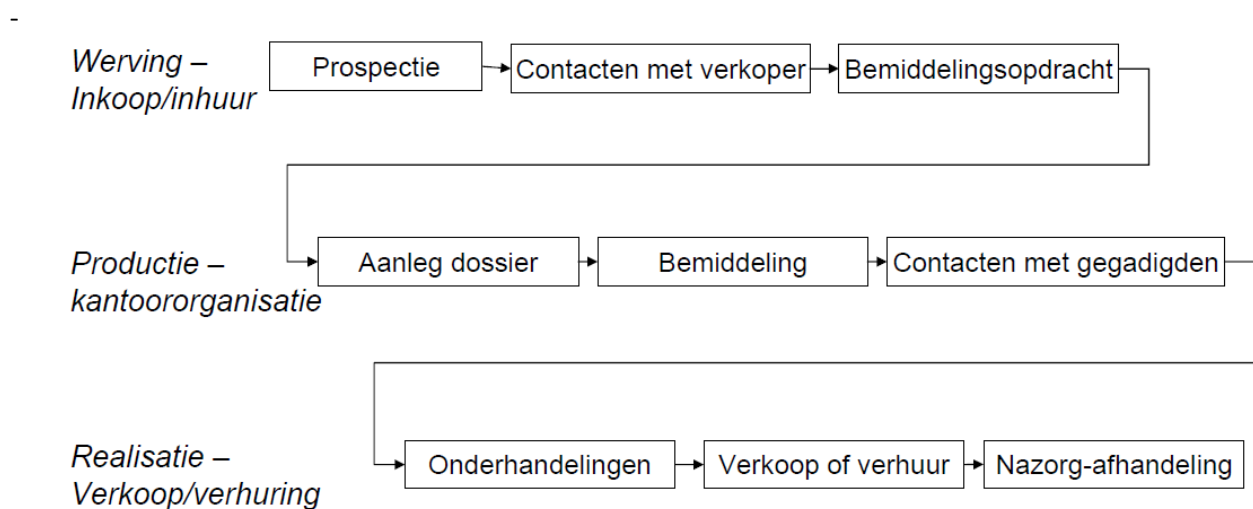
- Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid
 - o Persoonlijke aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid, alsook voor medewerkers onder gezag
 - o Verplichte BPA, contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid
- Privacy
 - o Respect voor privacy van opdrachtgever en gegadigde
- Discretieplicht
 - o Medewerking met gerechtelijke onderzoeken
- Duidelijke overeenkomsten
 - o Schriftelijk voorstel van overeenkomst met respect WMPC
- Waardige en professionele relatie tot opdrachtgever
 - o Professionele omgang met opdrachtgever (stalking, verifiëren wat opdrachtgever meegeeft, onderzoek bekwaamheid opdrachtgevers, vrije keuze van vb notaris)
- Collegiale houding naar andere makelaars
- Informatieverstrekking als vastgoedmakelaar
 - o Geen onrechtmatige titels “erkend vastgoedmakelaar”
 - o Verplichte vermeldingen op documenten, site en promotiemiddelen
- Tarificatie moet waarborgen
 - o Rentabiliteit
 - o Waardigheid
 - o Onafhankelijke uitoefening
- Enkel opdrachtgever mag ereloon betalen
 - o Geen percentjes
 - o Geen huurders die verhuurereeloon betalen
- Geen belangenconflict met opdrachtgever
 - o Meerwaarde als ereloon is niet toegestaan
- Financiële bewegingen
 - o Verplichte derdenrekening voor derdengeld
 - o Afhouding ereloon van voorschot is toegestaan mits akkoord met opdrachtgever
 - o Verplichte borgstelling van derdengelden via BA

- Verplichte kwijting van elke betaling
- Continue beroepsvolmaking,
 - Minimum 10 uur per jaar
- Belangenconflicten vermijden
- Samenwerking in elk tuchtonderzoek

2.4 CIB

- CIB: confederatie immobiliënberoepen
- Het verschil tussen tuchtrecht en strafrecht is gelegen in de aard van de geschenden norm, het tuchtrecht reageert op de schending van een groepsnorm, strafrecht reageert op de schending van een voor ieder geldende gedragsnorm

2.5 Van werving over productie tot realisatie



2.5.1 Werving bemiddelingsopdracht

- Makelaar moet steeds de rechts en handelingsbekwaamheid controleren
- Bemiddeling is middelenverbintenis, geen resultaatverbintenis, meestal no cure no pay, exclusiviteit is gangbaar
- WMPC: wet op de marktpraktijken en consumentenbescherming
- KB bemiddelingsopdrachten
 - Herroepingsbeding (wet gaat voor op contract)
 - Maximale duurtijd van 6 maand igv exclusiviteit
 - Opzeggingsbeding
 - Schadevergoeding van maximaal 75%
 - 1 artikel voor wat betreft ereloon en gerelateerde kosten
 - Ereloon is incl btw
- Tarificatie is vrij
- Syndique kan worden vrijgesteld van btw
- WMPC is voor opdrachtgevers – consumenten, niet beroepsopdrachtgevers
- Geschreven akte is nodig voor opdracht van meer dan 375€
- Informatiefiche bij verkoop

- Verhaalbelastingen (belastingen die worden verdeeld onder diegenen die voordeel hebben uit de dienstverlening, zoals een belasting om een aanleg van een riool te financieren)
- Onroerend erfgoed (omvat alles wat te maken heeft met archeologie, monumenten, landschappen, varend erfgoed en heraldiek)
- Rooilijn (tot waar uw perceel komt)
- Voorkooprechten (voorrang krijgen indien perceel wordt verkocht)
- Bodemverontreiniging (kijken bij ovam indien bodem ontreinigd is)
- Stookolietanks
- Onteigeningsmaatregelen
- EPC (energie prestatie certificaat)
- Elektrische keuring (niet bindend, positief of negatief resultaat, who cares, het is gecheckt geweest)
- Conformiteitsattest (De eigenaar-verhuurder kan de conformiteit van een huurwoning aan de geldende normen laten nagaan en vastleggen in een officiële verklaring van de gemeentelijke overheid: hiermee bevestigt die dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is. Op het attest wordt ook de maximale woningbezetting vermeld.)
- Postinterventiedossier (bevat verscheidene documenten die men nodig heeft bij eventuele latere werken aan een gebouw)
- Informatiefiche bij verhuur
 - Vlaamse Wooncode, conformiteitsattest
 - Onteigeningsmaatregelen
 - EPC
 - Woninghuur, handelshuur, pacht, gemeen huurrecht
 - Duurtijd
 - (deels of geheel) private bestemming
 - Lastenverrekening
 - Plaatsbeschrijving

2.5.2 Productie bemiddelingsdossier

- Bemiddelingsdossier
 - Beschrijving van het onroerend goed, liggingsplan, indelingsplan, fotoreportage
 - Schattingsverslag
 - Bemiddelingsopdracht
 - Eigendomsakte
 - Publicitaire fiches, etalage-affiche, brochure voor kandidaat kopers, etc
- Verhuurdossier
 - Plaatsbeschrijving
 - Conformiteitsattest
 - EPC
- Verkoopdossier
 - Kadastrale gegevens (legger, plan), Kadastraal Inkomen, Onroerende voorheffing
 - Stedenbouwkundige inlichtingen
 - Hypothecaire staat
 - Bodemattest
 - Elektriciteitsattest

- EPC
- Evt Postinterventiedossier
- Evt dossier mede-eigendom
- Etc.

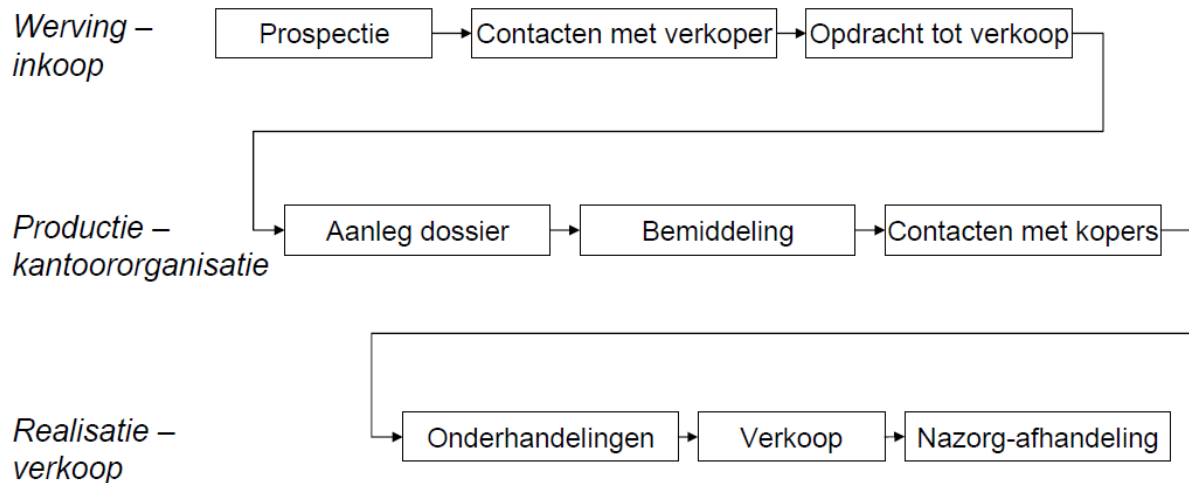
2.5.3 Realisatie compromis

- Compromis:
 - Eenzijdige (bod, optie) versus wederzijdse (compromis) verbintenis
 - Opschortende en ontbindende voorwaarden, minnelijke verbreking
 - Eigendomsovergang
 - Fiscaliteit
 - Abattement en bij-abattement (Wie een huis of bouwgrond aankoopt en op dat moment geen ander tot bewoning bestemd onroerend goed bezit, moet geen registratierechten betalen op de eerste 12.500 euro van de aankoopsom.)
 - Meeneembaarheid (viseert de situatie waarbij een natuurlijke persoon zijn aangekochte hoofdverblijfplaats verkoopt en een nieuwe aankoopt)
 - Meerwaardebelasting (Als u als particulier grond verkoopt wordt u op de meerwaarde belast tegen een tarief van 33 % als de verkoop gebeurt binnen vijf jaar na verwerving. Op de gerealiseerde meerwaarde moet u 16,5 procent belasting betalen.)
 - Pand is verhuurd?
 - Overlijdensdekking (De meeste aanbieders van hypotheeken stellen verplicht dat het risico van overlijden van de hoofdkostwinner afgedekt wordt. Wanneer de hoofdkostwinner komt te overlijden kan dat financiële problemen opleveren voor de overgebleven partner. Met een overlijdensrisicoverzekering wordt er bij overlijden een bedrag uitgekeerd. Dit bedrag wordt dan aangewend om (een deel van) de hypotheek af te lossen.)
- Kopen voor command: anoniem grond kopen, en na het verlijden bekend maken wie je bent
- Beding van aanwas: De kopers komen overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de volle eigendom van het deel van de eerststervende in het goed zal aanwassen bij het deel van de overlevende. Aldus staat elk van de kopers de volle eigendom van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om de volle eigendom van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.
- Lijfrente: een bedrag dat periodiek aan een bepaalde begunstigde wordt uitbetaald. Dit bedrag wordt doorgaans uitbetaald uit een lijfrenteverzekering. Deze lijfrenteverzekering wordt voor de uitkering aangekocht door een eenmalige storting of periodieke premiebetaling.
- Erfpacht: huren voor 25-99 jaar

2.6 Realisatie huurovereenkomst

- Huurwaarborg, niet verplicht
- Registratie: plicht van de huurder bij woninghuur, anders huurder en verhuurder
- Plaatsbeschrijving voor schadeherstel
- Indexatie van huurprijzen
- Onderhoud en herstellingen

2.7 Realisatie huurovereenkomst



2.7.1 Contacten met de verkoper

- Bevraging van de verkoper:
 - o Identiteit van de verkoper(s) (particulier(en)-vennootschap)
 - o Verwachtingen van de verkoper (prijs – duurtijd)
 - o Specifieke overwegingen van de verkoper b.v. schenking, verkoper wenst pand nog een jaar te bewonen, meerwaardebelasting, snelle herverkoop, verkoop onder Wet Breyne, verkoop op lijfrente
 - o Eigendomsakte, basisakte, laatste aanslagbiljet onroerende voorheffing, plannen, huurovereenkomsten
 - o Checklist m.b.t. indeling, inrichting, uitrusting van het onroerend goed
 - o Inlichtingen m.b.t. het onroerend goed : vrij van gebruik ? Schulden ?
 - o Vergund ? Overtredingen ? Rooilijn ? Onteigeningsplannen ?
 - o Dagvaarding ? Voorkooprechten ? Verontreiniging ? Mazouttank ?
 - o Andere makelaar actief ? etc
 - o Verzwarende aspecten b.v. slechte huurder, waterinsijpeling, onbewoonbaarheid/verkrotting/leegstand, ...
- Waardebepaling
- Checks als makelaar:
 - o Controle op eigendomsrecht : eigendomsakte
 - o Controle op ondertekeningsbevoegdheid van de opdrachtgever : wie moet allemaal de opdracht ondertekenen, al dan niet met volmacht(en) of sterkmaking ?
 - o Controle op onroerend goed : kadastrale gegevens (bouwjaar), fiscale gegevens (O.V.), stedenbouwkundige gegevens (gewestplan) en vergunningen

2.7.2 Opdracht tot verkoop

- Toelichting bij de verkoopopdracht:
 - Mandaat of opdracht ? (Co)Exclusief of Niet-exclusief
 - WMPC - KB BO met herroepingsbeding en wederkerige schadebedingen
 - Deontologie (rentabiliteit & waardigheid)
 - Onderhandelingsmarge
 - Duurtijd
 - Opzegmogelijkheden
 - Wanneer is ereloon aan de makelaar verschuldigd ?
 - Afspraken m.b.t. opmaak verkoopdossier en (al dan niet) verrekenen van bijhorende kosten : EPC, Elektrische keuring , Keuring mazouttank, ...

2.7.3 Aanleg dossier

- BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED : liggingsplan, indelingsplan, fotoreportage, plaatsbeschrijving
- AKTES : Eigendomsakte, Basisakte, Verkavelingsakte
- KADASTER : Kadastraal Inkomen, Kadastrale legger/plan
- STEDENBOUW : inlichtingen, vergunningen
- HYPOTHEEKKANTOOR : Hypothecaire staat
- ATTESTEN : Bodemattest, Elektriciteitsattest, EPC
- VERHUUROVEREENKOMSTEN

2.7.4 Bemiddeling

- BEMIDDELINGSINITIATIEVEN
- PUBLICITAIRE INITIATIEVEN EN FICHES
- MAANDELIJKSE INFO AAN VERKOPER

2.7.5 Contacten met kopers

- BEVRAGING VAN DE KOPER
 - Identiteit
 - Specifieke overwegingen b.v. kopen met beding van aanwas, kopen voor vennootschap in oprichting, kopen voor command ...
- CHECKS ALS MAKELAAR
 - Solvabiliteit – hypotheek nodig
 - Bekwaamheid en ondertekningsbevoegdheid koper(s)

2.7.6 Onderhandelingen:

- FISCALITEIT VAN DE KOOP b.v. Belasting op onroerend inkomen, Optimalizatie b.v. vruchtgebruik/naakte eigendom, Belastingsverminderingen b.v. hoogisolerende beglazing
- RENDEMENT VAN DE KOOP
- TE VERKRIJGEN PREMIES b.v. renovatiepremie
- AANKOOPKOSTEN MET KREDIET : Registratierechten

2.7.7 Verkoop

- Compromis (zo weinig mogelijk opschortende voorwaarden)
- Verzekeringen

2.7.8 Nazorg-afhandeling:

- Facturatie aan verkoper
- Notariele akte met registratie

3. Vastgoedmakelaarbeheerder

3.1 Terminologie vastgoedmakelaar-syndicus

- Wet op mede eigendom van dwingend recht
- Wet onderscheidt beslissend en uitvoerend orgaan:
 - o Syndicus als uitvoerend orgaan
 - o Algemene vergadering als beslissend orgaan
 - o Raad van mede eigendom voor toezicht en controle op de syndicus
- Statuten bestaan uit basisakte en reglementen van mede eigendom
- Beslissingen enkel op reglementair bijeengeroepen algemene vergaderingen
- Syndicus verzekert administratief, technisch en financieel beheer voor de vereniging van mede eigenaars

3.2 Wettelijk kader

- Wet van dwingend recht
- Vereniging van mede eigenaars gedocumenteerd door middel van statuten
 - o Basisakte:
 - Beschrijving van onroerend goed met private en gemeenschappelijke delen
 - Bepaling van de aandelen van de gemeenschappelijke delen die aan elk van de privatieveen zijn verbonden, op basis van een met redenen omkleed verslag
 - o Reglement van mede eigendom
 - Rechten en plichten van mede eigenaars
 - Berekeningswijze van verdeling van de lasten, met redenen omkleed
 - Organisatie van organen
- Reglement van orde
- Verslagen allerhande

3.3 Organen in mede-eigendom

3.3.1 Algemene vergadering

- Iedere eigenaar van een kavel is lid
- Statuten voorzien periode van 15 dagen waarbinnen algemene vergadering dient georganiseerd te worden
- Oproeping gebeurt door de syndicus
- Wordt voorgezeten door mede eigenaar
- Dubbel quorum aan het begin van de algemene vergadering, meer dan de helft van de eigenaars met minstens de helft van de aandelen in de regel
- Beslissing bij volstreekte meerderheid, 3/4^{de} meerderheid, 4/5^{de} meerderheid op de dat ogenblik aanwezig zijnde of vertegenwoordigde stemmen
- Notulen van de beslissingen worden aan het eind van de zitting voorgelezen en ondertekend door de voorzitter van de vergadering, worden binnen 30 dagen opgenomen in het register

3.3.2 Syndicus

- Mandaat van max 3 jaar
- Als enige aansprakelijk voor beheer
- Taken:
 - o Eigenaarslijst bijwerken

- Bijeenroepen van de algemene vergaderingen
- Mededeling met de datum van de vergadering op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen aanplakken
- (laten) uitvoeren van beslissingen van de algemene vergadering
- Bewarende maatregelen treffen (dringend en noodzakelijk)
- Informatieplicht bij verkoop
- Aansprakelijkheidsverzekering verplicht aangaan
- Inzage verlenen aan mede-eigenaars in niet-private documenten of stukken
- Postinterventiedossier bewaren
- Evaluatierapport voorleggen aan de algemene vergadering i.v.m. courante leveranciersovereenkomsten
- Toestemming vragen voor alle overeenkomsten met verwanten aan de syndicus tot de 3de graad
- In rechte vertegenwoordigen van de VME
- Vermogensbeheer (Werkkapitaal en reservekapitaal, op aparte rekeningen op naam van de VME)
- Begrotingsraming van de courante en de bijzondere uitgaven
- Kostenramingen voorleggen i.g.v. mededinging
- Gedetailleerde boekhouding voeren volgens vast te leggen rekening stelsel – dubbele boekhouding indien meer dan 20 kavels

3.4 Organen van de VME

3.4.1 RVM en rekeningcommissaris

- Raad van mede-eigendom
 - Kan enkel bestaan uit mede-eigenaars
 - Voert de syndicus zijn taak goed uit?
 - Bezorgt mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak
- Commissaris van de rekeningen
 - De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald

3.5 Beslissingsmeerderheden

- Volstreekte meerderheid van aanwezige of vertegenwoordigde stemmen
- 3/4^{de} van de stemmen
 - Wijziging van de statuten m.b.t. genot en beheer
 - Werken
 - Oprichting en samenstelling van de raad van mede eigendom
 - Bedrag van contracten van hetwelk mededinging verplicht is
 - Werken aan private delen die, om economische of technische redenen door de vme worden uitgevoerd
- 4/5^{de} van de stemmen
 - Wijziging van de statuten m.b.t. verdeling van de lasting of bestemming van het onroerend goed
 - Daden van beschikking

- Oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid
- Unanimititeit:
 - Verdeling van de aandelen
 - Volledige heropbouw

3.6 informatieplicht bij verkoop

- Niet alleen optredende notaris maar eenieder die beroepshalve optreedt tals tussenpersoon of de overdragen van de verkrijger zelf, voor de ondertekening van de overeenkomst:
 - Werkingskapitaal en reservekapitaal, achterstellen
 - Eventuele lopende procedures
 - Notulen van de voorbije 3 jaar
 - Afrekeningen van de voorbije 2 jaar
 - Afschrift van de recentste balans
- Notaris vraagt zelfde gegevens nogmaals op voor het verlijden van de akte
- Syndicus levert af
- Kosten zijn ten laste van de overdragende mede eigenaar

3.7 Deontologie van de beheerder

3.7.1 Gemeenschappelijke bepalingen

- Informatieplicht m.b.t. alle noodzakelijke adviezen en aanbevelingen
 - Ook van risico's bij niet naleving van bepaalde wetten decreten verordeningen
 - Objectief verzekeringsadvies
- Werken enkel met geregistreerde aannemers
 - Eenieder die de opdracht geeft om tegen een prijs werken uit te voeren of te laten uitvoeren behalve natuurlijke personen die voor loutere privédoeleinden werken laten uitvoeren, heeft inhoudingsplicht voor rsz en fiscus dus ook vme
- Geen bestellingen bij leveranciers waarmee een familiale of juridische band mee bestaat
- Financiële verrichtingen op basis van bewijskrachtige stukken
- Betalingen via overschrijving of cheque, niet met credit card
- Minstens jaarlijks afrekening opmaken voor opdrachtgever
- Inzagerecht huurder respecteren
- Verplichting een toereikend voorschot bij de opdrachtgever op te vragen
- Aparte derdenrekening voor elke vereniging van mede eigenaars
- Respect voor:
 - Wet op mede eigendom
 - Statuten
 - Afspraken met mede eigenaars en opdrachtgevers
- Neutraliteit in geschillen
- Toezicht en controle door raad van beheer faciliteiten
- Toegevoegde syndicus heeft dezelfde verplichtingen als de syndicus
- Bewijskrachtige stukken tot 5 jaar na kwijting bijhouden op kantoor
 - Tenzij overdracht aan nieuwe syndicus
- Geen verrichtingen buiten periode van de opdracht

4. Kantoororganisatie en tarificatie - marketing - management

4.1 Marketing van een vastgoedkantoor

- Marketing:
 - o Jezelf op de vastgoedmarkt positioneren en profileren
 - o Inspelen op de noden van klanten van vandaag en van morgen
 - o Met een sticky imago
 - o Consistente communicatiestijl
 - o Via de juiste kanalen
- Extern gericht
- Eerst inhoud dan vorm
- Communicatie naar buiten moet profiel ondersteunen, zelfs versterken/opwaarderen
- Consistentie tussen handelingen en communicatie is essentieel

Stap 1: identiteit bepalen

Wie ben je, wat biedt je aan en hoe verhoudt je je ten opzichte van andere vastgoedmakelaars?
Welke klanten wil je bereiken en wat zijn daarin je troeven?

- Probeer er positief uit te springen
- Geen grijze muis
- Geloofwaardig
- Diversifieer je value propositie
- SWOT analyse
- Concurrentie proef

Stap 2: wat wil je zijn, wie wil je bereiken, welke zijn je ambities en hoe wil je die bereiken?

- Kwalitatief en kwantitatief:
 - o Activiteit: bemiddeling of beheer
 - o Locaties
 - o Regio('s)?
 - o Open of gesloten kantoor
 - o Doelgroep

Stap 3: hoe wil je gezien worden?

- Reputatie moeilijk te veranderen
- Publiek onthoud 1 tot 3 kenmerken van bepaald merk
 - o Imago herkenbaar
 - o Imago kernachtig en duidelijk
 - o Sticky
 - o Opvallen en positief

Stap 4: bepaal marketing stijl

- Logo en stijl
- AIDA: attention interest desire action

Stap 5: marketing mix

- Welke communicatiekanalen
- Doelpubliek?
- Eigen site

4.1.1 Verplichte vermeldingen

- Biv deontologie: van toepassing op alle documenten en websites
 - o Erkenningsnummer
 - o Naam adres telefoon
 - o Vermelding met betrekking tot financiële waarborgen
 - o Wmpc: biv met adres, beroepstitel, biv erkenningsnummer en land, met link naar div deontologie

4.1.2 Samenvatting

- Duidelijk zijn
- 4p's: product, price, place, promotion

4.2 Management van een vastgoedkantoor

- Definitie:
 - o Vertrek vanuit mission statement en bepaal activiteitenmix
 - o Maak concreet businessplan op en definieer budgetten
 - o Beschrijf je investeringen en tools
 - o Beschrijf je organigram en organiseer je team
 - o Bepaal je procedures en KPIs (key performance indicators)