



# VASTGOEDMAKELAAR WORDEN



■ SYNDICUS

■ BEMIDDELAAR

■ RENTMEESTER

## HET BEROEP VAN VASTGOEDMAKELAAR EN DE BEROEPSTITEL ZIJN GERELEMENTEERD SINDS 1993.

**De titel van vastgoedmakelaar omvat volgende drie wettelijk beschermde activiteiten:**

- ▶ **Vastgoedmakelaar-bemiddelaar**  
activiteiten inzake bemiddeling met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen voor rekening van derden
- ▶ **Vastgoedmakelaar-syndicus**  
activiteiten inzake het beheer van de gemeenschappelijke delen in mede-eigendommen
- ▶ **Vastgoedmakelaar-rentmeester**  
activiteiten inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten andere dan die van syndicus

**Opgelet: bepaalde activiteiten, zoals het schatten van onroerende goederen, het maken van plaatsbeschrijvingen, bouwpromotie... vallen niet onder de vastgoedmakelaarswetgeving.**

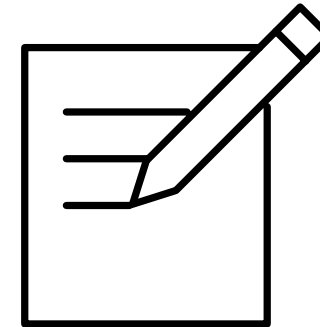
Je wil de wettelijk beschermde  
activiteiten van  
**vastgoedmakelaar** uitoefenen.



Je wil het beroep  
uitoefenen als  
zelfstandige?



**Dan moet je erkend  
zijn bij het BIV (je dient  
een stage te doorlopen  
en moet slagen  
voor een praktische  
bekwaamheidstest).**



Je wil het beroep  
uitoefenen als  
bediende?



**Dan werk je in  
dienstverband bij een  
vastgoedmakelaar.  
Je voert taken  
uit onder zijn  
verantwoordelijkheid  
waardoor er geen  
BIV-erkenning vereist is.**

# VASTGOEDMAKELAAR WORDEN



- Het statuut hebben van zelfstandige
  - in hoofdberoep
  - in bijberoep
- Houder zijn van een:
  - diploma van het hoger onderwijs, (een bachelordiploma van minimum niveau 6 in het Europees kwalificatiekader EQF), afgeleverd door een erkende (niet-private) onderwijsinstelling. De aard van het diploma maakt niet uit.
  - diploma van een ondernemingsopleiding tot vastgoedmakelaar dat uitgereikt is overeenkomstig de regelingen betreffende de permanente vorming in de Middenstand (ondernemingsopleiding tot vastgoedmakelaar - Syntra).
- Een competentietest afleggen
- Eenmaal het inschrijvingsdossier volledig is, zal het BIV je aanvraag onderzoeken en kan je worden ingeschreven op de Lijst van stagiairs
- **In België een stage lopen van minstens 1 jaar op het kantoor van een stagemeester (erkend BIV-lid)**
- Slagen in een schriftelijke en mondelinge bekwaamheidsproef aan het einde van de stage

# VASTGOEDMAKELAAR WORDEN IN 6 STAPPEN

1. Inschrijving
2. Competentietest
3. Inschrijving op Lijst stagiairs
4. Stage
5. Schriftelijke bekwaamheidstest
6. Mondelinge bekwaamheidstest

1

2

3

4

5

6

Vooreerst moet de kandidaat beslissen welke activiteiten hij precies wil uitoefenen. Het gaat om de activiteit(en) van:

—> **Bemiddelaar en/of syndicus**

Het beroep is immers opgesplitst in twee dekolommen: de kolom van de bemiddelaars en de kolom van de syndici.

Wie de activiteiten van rentmeester wil uitoefenen, kan zich naar wens inschrijven op één van de twee dekolommen.

**Je beslist of je je inschrijving vraagt op één dan wel op beide dekolommen.**

**Als je je inschrijft op slechts één van beide dekolommen, moet je een stage lopen waarbij je gedurende 200 dagen (1.500 uren) beroepsuitoefening kan aantonen als zelfstandige in hoofd- of bijberoep (te presteren tijdens een periode van minimum twaalf maanden en maximum zesendertig maanden) bij een stagemester ingeschreven op de Lijst van stagemesters van het BIV. De stage moet in België gelopen worden.**

**Als je je op beide dekolommen inschrijft, moet je een aanvullende stage volgen bestaande uit 100 dagen (750 uren) beroepsuitoefening.**

Deze zal enkel gevalideerd kunnen worden op voorwaarde dat de eerste stage van 200 dagen beëindigd en goedgekeurd werd door de Uitvoerende Kamer. **De stagiair moet bij zijn inschrijving aangeven welke activiteit zijn hoofdstage vormt.**

De stage én de twee bekwaamheidsproeven moeten afgerond zijn binnen een termijn van maximum **3** jaar.

# 6 STAPPEN INSCHRIJVING



De inschrijvingsprocedure gebeurt volledig digitaal. Eerst moet je als kandidaat-stagiair een account aanmaken op de website van het BIV:

**<https://login.biv-ipi.be/nl/login>**

**Van zodra je een account hebt aangemaakt, kan je je aanvraag online indienen met behulp van je identiteitskaart (e-ID) of de itsme-applicatie. Volgende stukken moeten worden geüpload:**

- kopie van het diploma dat toegang verleent tot het beroep van vastgoedmakelaar (zie p. 7);
- een **recent** bewijs van het statuut als zelfstandige;
- de volledig ingevulde en ondertekende stageovereenkomst;
- een uittreksel uit het strafregister;
- verklaring op eer betreffende een eventueel vroeger faillissement;
- een **recent** bewijs van het bestaan van een derdenrekening (die van jou als stagiair of van je stagemester).



**De dossierkosten kunnen online worden betaald (Mastercard, Visa, Bancontact, ...) of via overschrijving.**

# 6 STAPPEN COMPETENTIETEST

## 2

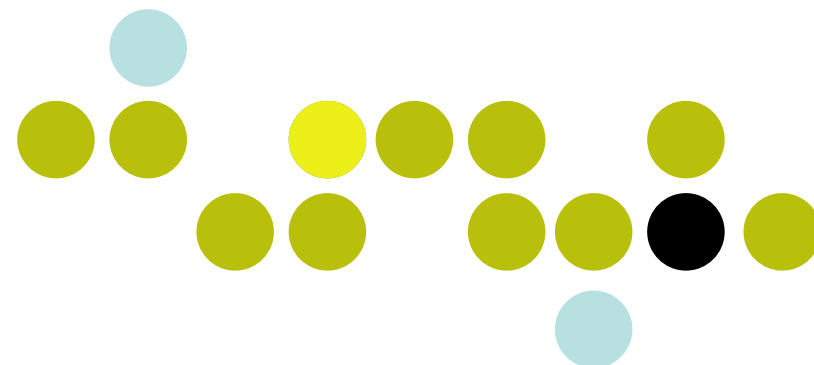


Na een volledige inschrijvingsaanvraag te hebben ingediend (zie stap 1), moet je als kandidaat-stagiair een competentietest afleggen waarin gepeild wordt naar je beroepskennis.

**Deze test belemmert de toegang tot de stage niet.**

**Het hoofddoel ervan is om je sterke en zwakke punten te bepalen zodat je weet welke aspecten je nog moet bijschaven (bv. via vormingen) gedurende de stage.**

**Deze test komt niet overeen met de startdatum van de stage.**



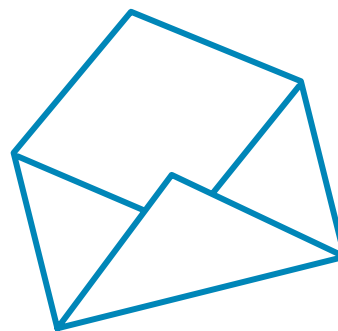
**De test bestaat uit meerkeuzevragen en wordt digitaal afgelegd op het BIV. Je krijgt hiervoor max. 2 uur de tijd. De resultaten verschijnen in jouw persoonlijk account.**

# 6 STAPPEN INSCHRIJVING LIJST STAGIAIRS

# 3



Na een volledige inschrijvingsaanvraag en na het afleggen van de competentietest zal je dossier worden doorgestuurd naar de Uitvoerende Kamer. Daar zal je dossier worden ingepland op de eerstvolgende zittingsdag. Je wordt schriftelijk geïnformeerd door de Uitvoerende Kamer over je inschrijving op de Lijst van stagiairs en over de **precieze datum van het begin van de stage**.

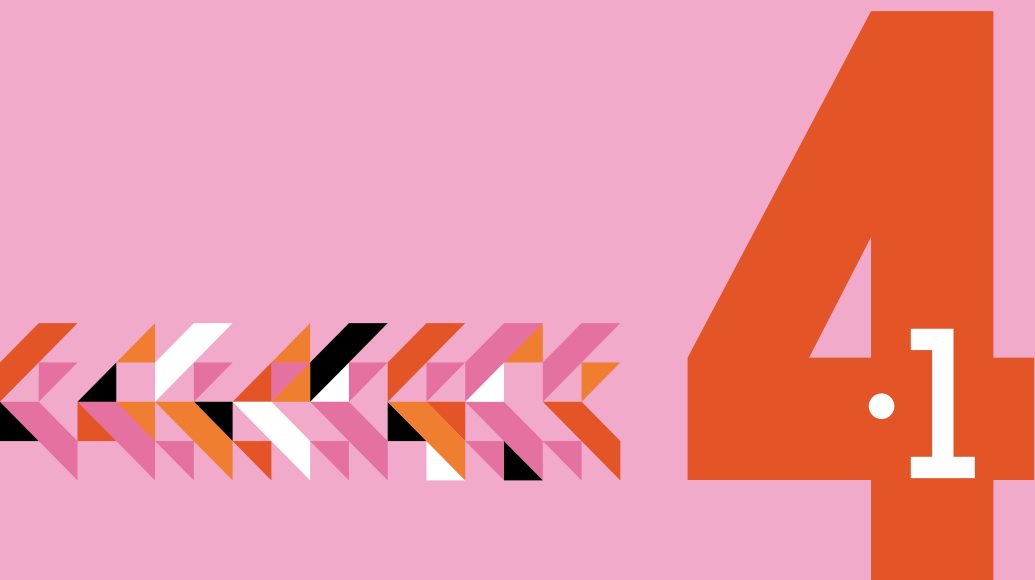


**De stage neemt dus ten vroegste een aanvang op het moment van inschrijving op de Lijst van stagiairs door de Uitvoerende Kamer. Pas vanaf dat moment mag je vastgoedmakelaarsactiviteiten stellen als zelfstandige.**



6 STAPPEN

# BIV-STAGE: DE STAGEMEESTER



**De stagemester vergezelt de stagiair en leidt hem op zodat hij vertrouwd raakt met de praktijk van het beroep van vastgoedmakelaar en met de Plichtenleer.**

Hij moet zorgen voor de opvolging van de door jou als stagiair uitgevoerde werkzaamheden, je adviseren bij de uitoefening van je activiteiten als vastgoedmakelaar en je correct vergoeden voor de prestaties die voor hem werden uitgevoerd (zie volgende bladzijde).

Een stagemester kan slechts twee stagiairs tegelijk hebben, behoudens een uitzondering die moet worden toegekend door de Uitvoerende Kamer.

**Meer informatie op [www.biv.be](http://www.biv.be)**



**Een lijst van de beschikbare stagemesters is te vinden op [www.biv.be](http://www.biv.be).**

**Alle natuurlijke personen ingeschreven op het Tableau van titularissen kunnen stagemester worden onder bepaalde voorwaarden. Met name moet men de activiteit in hoofdberoep uitoefenen sedert minstens 4 jaar en mag men geen sanctie van schorsing of schrapping hebben opgelopen.**

6 STAPPEN

# BIV-STAGE: DE STAGEOVER- EENKOMST

4.2



**De stageovereenkomst is een overeenkomst voor het verlenen van diensten in de hoedanigheid van zelfstandige.**

Het is geen arbeidsovereenkomst voor een bediende.

De overeenkomst moet schriftelijk worden afgesloten. Een model is beschikbaar op [www.biv.be](http://www.biv.be).

De stage moet worden volbracht in België voor rekening en in het kantoor van de stagemeester.

De stage is verplicht bezoldigd. De partijen zijn vrij om de stagevergoeding te bepalen. Weet dat de stagemeester een minimale vergoeding per gepresteerd uur moet betalen aan de stagiair (het jaarlijks indexeerbare bedrag schommelt rond de 6 euro excl. btw per gepresteerd uur).

**Het is de stagemeester absoluut verboden om rechtstreeks of onrechtstreeks een vergoeding of een andere (terug)betaling te vragen aan de stagiair als tegenprestatie voor zijn stagemeesterschap.**



**De partijen kunnen steeds andere contractuele bepalingen toevoegen aan de stageovereenkomst, met inachtneming van het stagereglement (bv. commissies).**

6 STAPPEN

# BIV-STAGE: DE VERPLICHTINGEN VAN DE STAGIAIR

4.3



## Je hebt als stagiair de verplichting om:

- nauwgezet stage te lopen overeenkomstig de richtlijnen van het Instituut;
- gedurende de volledige duur van de stage deel te nemen aan verplichte e-learningcursussen die je gratis worden aangeboden via je persoonlijk account op **www.biv.be**;
- de stagetool te gebruiken (zie volgende bladzijde);
- het BIV onmiddellijk in kennis te stellen van enige wijziging (verandering van stagemeeester, opschorting, ...) van de stageovereenkomst;
- tijdig de evaluatieformulieren in te vullen;
- na afloop van de stage het bewijs voor te leggen dat je onder het statuut van zelfstandige de stage hebt volbracht;
- de door het BIV vastgestelde jaarlijkse bijdrage te betalen (die overigens ook je beroepsaansprakelijkheid en financiële borgstelling dekt).



6 STAPPEN

# BIV-STAGE: DIGITALE STAGETOOL MET AGENDA

# 4



**Je moet als stagiair regelmatig (minstens wekelijks, liefst dagelijks) je elektronische agenda, die deel uitmaakt van de stagetool, invullen als bewijs van je activiteiten als stagiair-vastgoedmakelaar.**



Je dient je prestaties te registreren en een reeks van documenten (bv. plaatsbeschrijving, bemiddelingsopdracht...) te uploaden waaruit je tussenkomst als vastgoedmakelaar voor rekening van de stagemeeester blijkt.

Aan het einde van de stage zal de Uitvoerende Kamer controleren of de stagemeeester daadwerkelijk de vergoeding volledig aan jou heeft betaald.

Van zodra de Uitvoerende Kamer oordeelt dat de stage op voldoende wijze is volbracht, zal je worden geïnformeerd over de praktische modaliteiten van de schriftelijke bekwaamheidstest.

## 6 STAPPEN

# SCHRIFTELIJKE BEKWAAMHEIDSPROEF



1

2

3

4

5

6

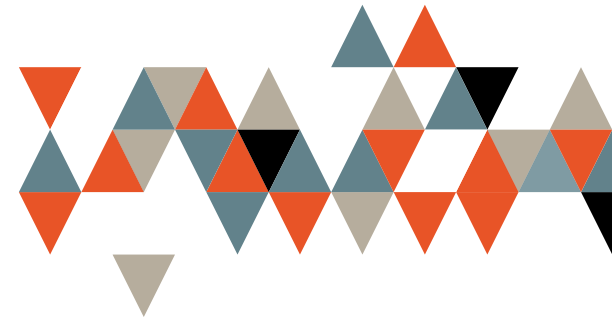
De schriftelijke bekwaamheidsproef wordt digitaal afgelegd op het BIV. Je krijgt hiervoor max. 2 uur de tijd. Ze bestaat uit het oplossen van vragen en praktische casussen.

**Om te slagen voor de schriftelijke bekwaamheidsproef en toegelaten te worden tot de mondelinge bekwaamheidsproef moet je minstens 60% behalen.**

Als je minder dan 60% van de punten behaalt moet je de proef opnieuw afleggen.

Als je een tweede maal niet slaagt voor de schriftelijke proef, heeft dit tot gevolg dat je wordt weggelaten van de Lijst van stagiairs en het beroep niet langer als zelfstandige mag uitoefenen.

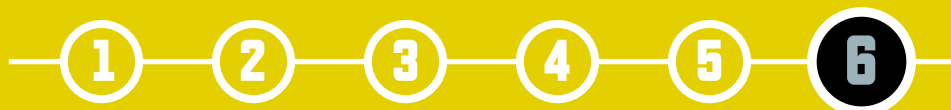
Als je alsnog het beroep van vastgoedmakelaar wil uitoefenen, zal je een volledig nieuwe stage moeten doorlopen.



## 6 STAPPEN

# MONDELINGE BEKWAAMHEIDSPROEF

# 6



Na te zijn geslaagd voor de schriftelijke proef zal de Uitvoerende Kamer je uitnodigen voor de mondelinge proef.

Deze duurt ongeveer een halfuur en vindt plaats op het BIV; ze wordt afgelegd bij de Uitvoerende Kamer.

Je wordt er bevraagd over de praktijk van het beroep met betrekking tot de kolom waarop je bent ingeschreven.

**Om te slagen voor de mondelinge bekwaamheidsproof moet je ook hier minstens 60% van de punten behalen.**

Als je minder dan 60% van de punten behaalt, moet je de proef opnieuw afleggen. Als je een tweede maal niet slaagt voor de mondelinge proef, heeft dit tot gevolg dat je wordt weggelaten van de Lijst van stagiairs en het beroep niet langer als zelfstandige mag uitoefenen. Als je alsnog het beroep van vastgoedmakelaar wil uitoefenen, zal je een volledig nieuwe stage moeten doorlopen.

**Na de mondelinge bekwaamheidsproof stelt de Uitvoerende Kamer je zo snel mogelijk in kennis van de resultaten van de bekwaamheidstest.**

**Als je geslaagd bent, verneem je op welke datum je wordt ingeschreven op het Tableau van titularissen.**



# VASTGOEDMAKELAAR WORDEN

De BIV-stage bereidt de stagiair voor op zijn inschrijving op het Tableau van titularis-vastgoedmakelaars door hem beroepspraktijk en de Plichtenleer bij te brengen.



Het BIV is een instelling van publiek recht, die hoofdzakelijk instaat voor de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar en belast is met de bijhorende tuchtrechtelijke controle.

Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel  
[www.biv.be](http://www.biv.be) – [info@biv.be](mailto:info@biv.be) – 02 505 38 50

## 2022

De in deze brochure ter beschikking gestelde informatie mag niet als authentieke overname van de wet – en regelgeving worden beschouwd. U vindt deze teksten terug op [www.biv.be](http://www.biv.be).

Verantwoordelijke uitgever: de heer Olivier Morobé, ondervoorzitter BIV, Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel.