

Pitstop Loopbaanbegeleiding Werken in de Vastgoedsector



1

17/05/2022



Pitstop Loopbaanbegeleiding Werken in de Vastgoedsector



fonds323

2

17/05/2022



A blurred background image of an office setting. In the foreground, the back of a person's head and shoulders is visible, wearing a dark green jacket. In the background, another person is partially visible, and there's a table with a drink. The overall scene is dimly lit and out of focus.

fonds323

A photograph of a two-story house with a prominent gable roof and a balcony, surrounded by dense green trees. The house is light-colored, possibly white or light blue. The scene is captured from a slightly elevated angle, looking down at the house.

DE VASTGOEDSECTOR

17 mei 2022

VDAB



fonds323

real
estate
real
people



Brecht Vanhaecke · 1ste

Fonds 323

Wielsbeke, Vlaanderen, België · [Contactgegevens](#)



Fonds 323 nl



Universiteit Gent

fonds323

De vastgoedsector



Fonds 323 nl ·

feb. 2014 - heden · 8 jr 3 mnd



(80%) aansluiting onderwijs-arbeidsmarkt voor de vastgoedsector:

- Aanspreekpunt beleidsdomein Onderwijs
- Projectverantwoordelijke ESF-project: competentieprognose voor de vastgoedsector
- Projectverantwoordelijke functieclassificatie voor Paritair Comité 323
- Kwaliteitsopvolging van opleidingen die de vastgoedsector organiseert
- Gastdocent in hogescholen, SYNTRA-centra en cvo's
- Opmaak sectorale competentiefiches onder begeleiding van Competent (VDAB)
- Opmaak sectorale en intersectorale kwalificatiedossiers onder begeleiding van AHOVOKS
- Commissielid EVC/EVK-commissie SYNTRA Vlaanderen
- Jurylid CIB Vlaanderen 'Vastgoedstudent van het Jaar'
- Adviseur Online interactive Risk Assessment, online risicoanalysetool
- Adviseur curricula SYNTRA, hogescholen en cvo's
- Adviseur hervorming BIV-examens
- Organisatie Train-de-trainer voor docenten Fonds 323 en VIVO vzw
- Vertegenwoordiging van de organisatie of sector tijdens beurzen (SID-in, Vastgoedcongres, Real Estate Awards, VOV beurs)

Sectorconsulent (20%):

- Actief bedrijven bezoeken: opleidingsnoden nagaan, advies in personeelsbeleid

Fonds 323

Sectorfondsen worden opgericht *in de schoot van* een Paritair Comité.

“Paritair Comité voor het beheer van gebouwen, de vastgoedmakelaars en de dienstboden”

- ✓ 1978: Oprichting Paritair Comité 323 voor **huisbewaarders**
- ✓ 2001: Oprichting Sociaal Fonds 323 
- ✓ 2001: Uitbreiding Paritair Comité 323 met **syndici en rentmeesters**
- ✓ 2004: Uitbreiding Paritair Comité 323 met **dienstboden**
- ✓ 2008: Uitbreiding Paritair Comité 323 met **bemiddelaars**

Fonds 323

Sectorfondsen worden opgericht *in de schoot van* een Paritair Comité.

“Paritair Comité voor het beheer van gebouwen, de vastgoedmakelaars en de dienstboden”

Bevoegdheid Paritair Comité 323?

- ✓ Beheer van een vereniging van mede-eigenaars
- ✓ Beheer van eigen onroerend vermogen
- ✓ Activiteiten van syndici, rentmeesters of bemiddelaars met het oog op verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand
- ✓ Dienstboden

Afsluiten van CAO's (arbeidsvoorwaarden, lonen, extralegale voordelen etc.).

Fonds 323

Wet van 7 januari 1958
betreffende de Fondsen
voor Bestaanszekerheid
bepaalt dat Fondsen zijn
opgericht met het oog op:


het financieren, toekennen
en uitkeren van sociale
voordelen aan bepaalde
personen;

het financieren en
organiseren van de
vakopleiding van de
werknemers en van de
jongeren;

het financieren en
verzekeren van de
veiligheid en de
gezondheid van de
werknemers in het
algemeen.

Fonds 323

Sociale voordelen

- Syndicale premies voor arbeiders en bedienden
- Eindejaarspremies voor arbeiders
- Financiering van het brugpensioen
- Beheer van de 2e pensioenpijler
- Outplacement 

👉 énkél voor werknemers, niet voor zelfstandigen

Fonds 323

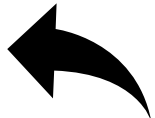
Financieren en organiseren van vakopleiding

- Gratis opleidingen voor alle werknemers uit de sector
- Persoonlijk leerkrediet van €850 per werknemer per jaar voor alle opleidingen die niet worden aangeboden vanuit de sector
- Waaronder bijv. terugbetaling van de vastgoed ondernemerschapopleidingen aan SYNTRA

☞ énkél voor werknemers, niet voor zelfstandigen

Fonds 323

Financieren en verzekeren van de veiligheid en de gezondheid

- On-the-job coaching voor onderhoudspersoneel
- Loopbaanbegeleiding 
- ...

☞ énkél voor werknemers, niet voor zelfstandigen



De clichés

“Wie in de vastgoedsector werkt, verdient veel geld.”

- De sector is inderdaad gezond maar we zijn niet allemaal poenscheppers.

“Wie in de vastgoedsector werkt, is zelfstandig vastgoedmakelaar.”

- Neen. Je kan perfect als bediende aan de slag. Er zijn daarenboven heel wat arbeiders.

“In de vastgoedsector moet je vooral goed kunnen verkopen.”

- Dubbel neen. Onder meer wetgeving, bouwkunde en boekhouden zijn even belangrijk!

“Huizenjagers is een goede representatie van de vastgoedsector.”

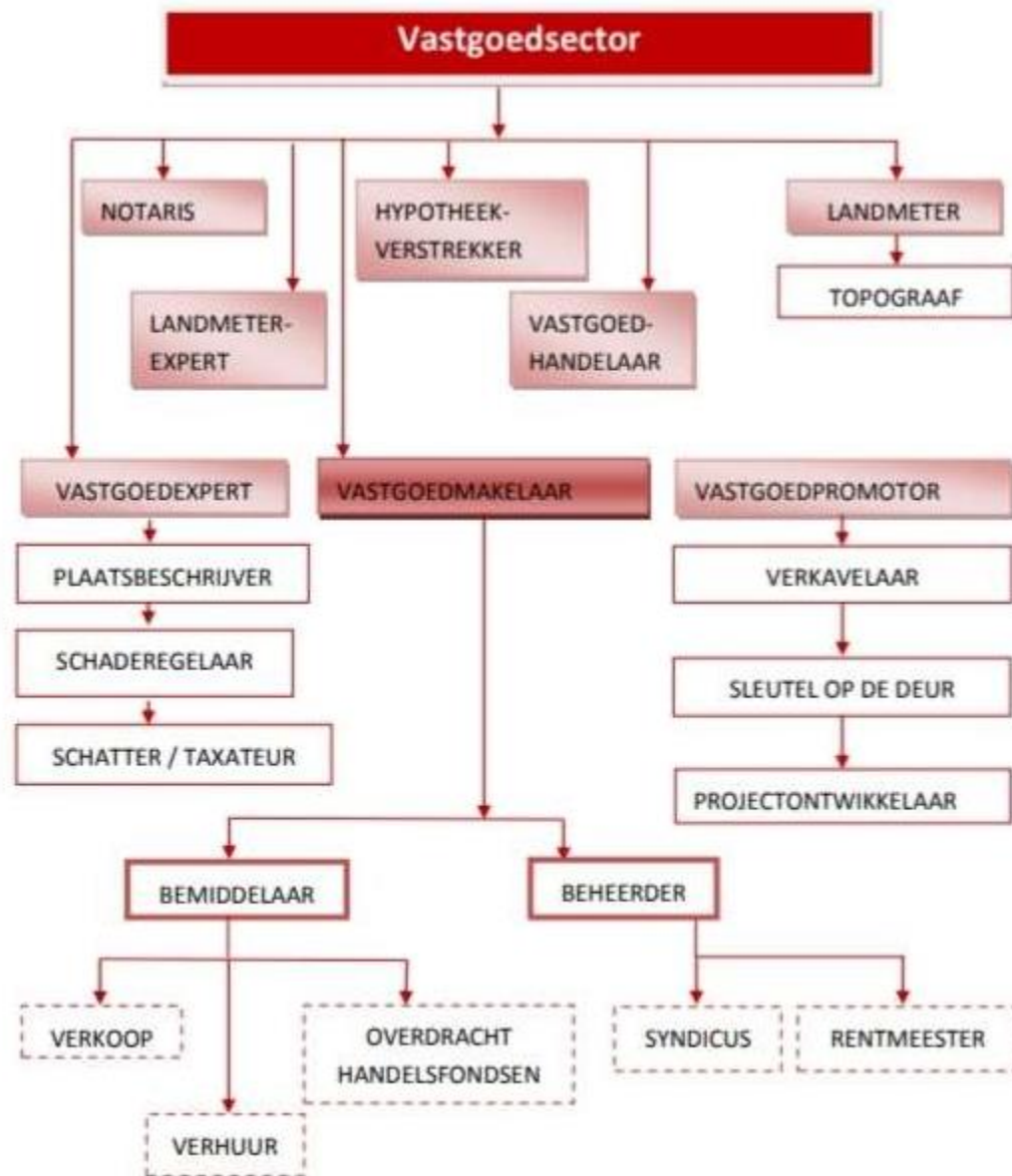
- Driedubbel neen!

Wat is vastgoed?

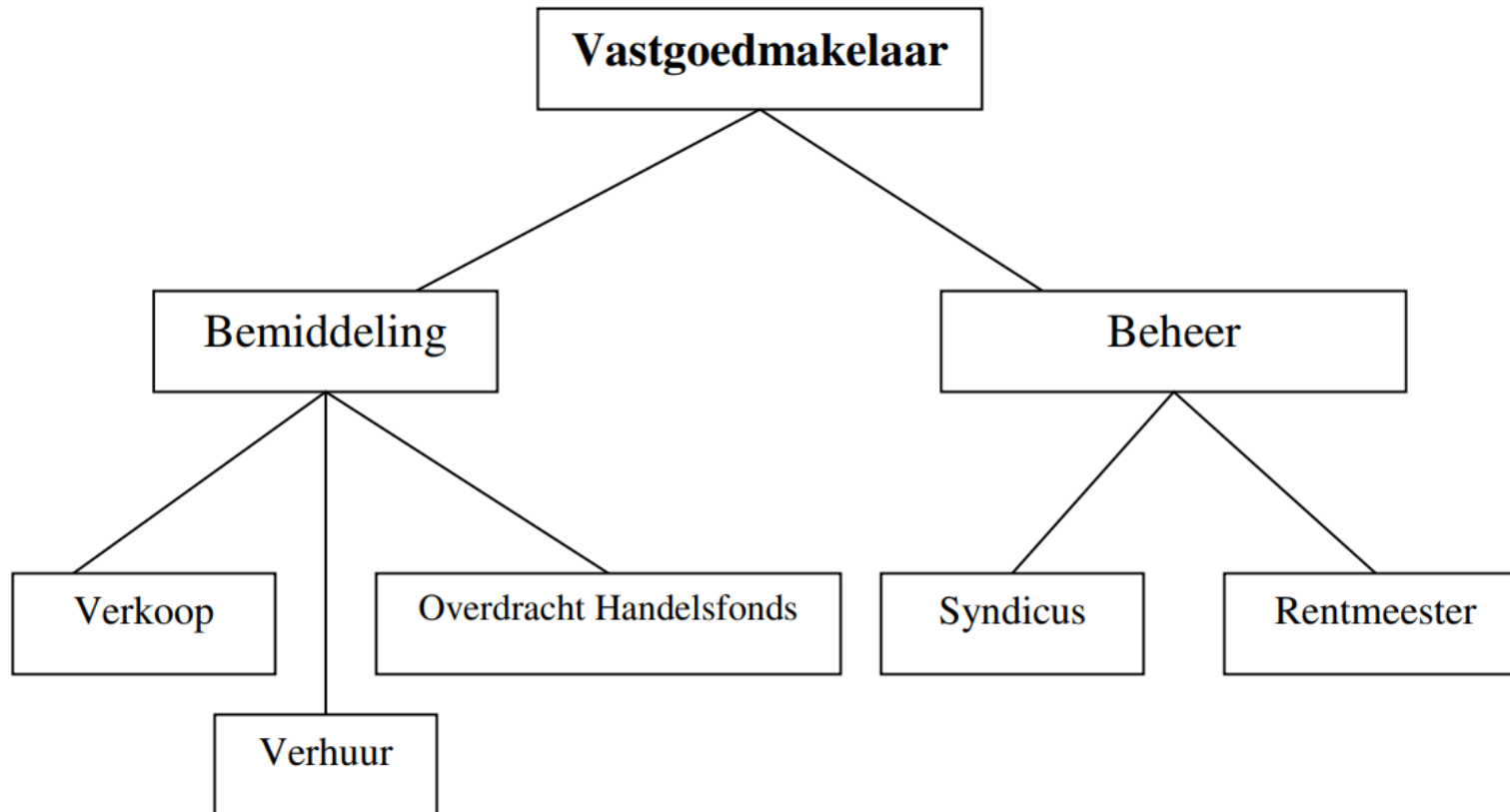


Het Burgerlijk Wetboek onderscheidt drie soorten onroerende goederen.

- **onroerend uit hun aard:** Deze goederen zijn in principe niet te verplaatsen zonder ze fundamenteel te veranderen.
- **onroerend door bestemming:** Hiermee worden de goederen bedoeld die eigenlijk roerend zijn door hun aard, maar die als onroerend worden bestempeld omdat ze horen bij een ander element dat onroerend is uit de aard. Bijv. een beeld in een nis
- **onroerend door het voorwerp waarop ze betrekking hebben:** zijn rechten die betrekking hebben op een onroerend goed. Bijv. zakelijke rechten zoals erfdienstbaarheid, hypotheek en vruchtgebruik.



De vastgoedmakelaar en zijn activiteiten



Vastgoedmakelaar bemiddelaar - bemiddeling

Bemiddeling bij verkoop

- Brengt vraag en aanbod samen op de koopmarkt van onroerende goederen en begeleidt de transactie (vertegenwoordigt meestal de verkoper)

Bemiddeling bij verhuur

- Idem als verkoop maar op de huurmarkt

Bemiddeling bij de overdracht van handelsfondsen

- Een handelsfonds is het geheel van bestanddelen die samengebracht en aangewend worden om een handel te drijven en het cliënteel ervan aan te trekken en te behouden.

Vastgoedmakelaar beheerder

Syndicus

- Aansprakelijk voor het beheer en behoud van een gebouw in mede-eigendom: technisch, financieel en administratief

≠

Rentmeester

- Treedt in plaats van de eigenaar(s) of vennootschap op voor het beheer van een vastgoedportefeuille

=> Taken van de syndicus zijn wettelijk geregeld, terwijl de rentmeester de opdrachten contractueel uitvoert

=> Syndicus werkt voor de gemeenschappelijke delen, terwijl de rentmeester instaat voor het beheer van private eigendommen.

Het wettelijk kader van de vastgoedsector

Vastgoedmakelaar worden?

⇒ Erkenning vereist!

⇒ Tableau valt uiteen in 2 kolommen:

- Beheer (syndicus)
- Bemiddeling (bemiddelaar)
- Rentmeester kan kiezen!

TABLEAU VAN
TITULARISSEN

syndicus
bemiddelaar



Het BIV

1. TOEGANG TOT HET BEROEP ORGANISEREN EN CONTROLEREN

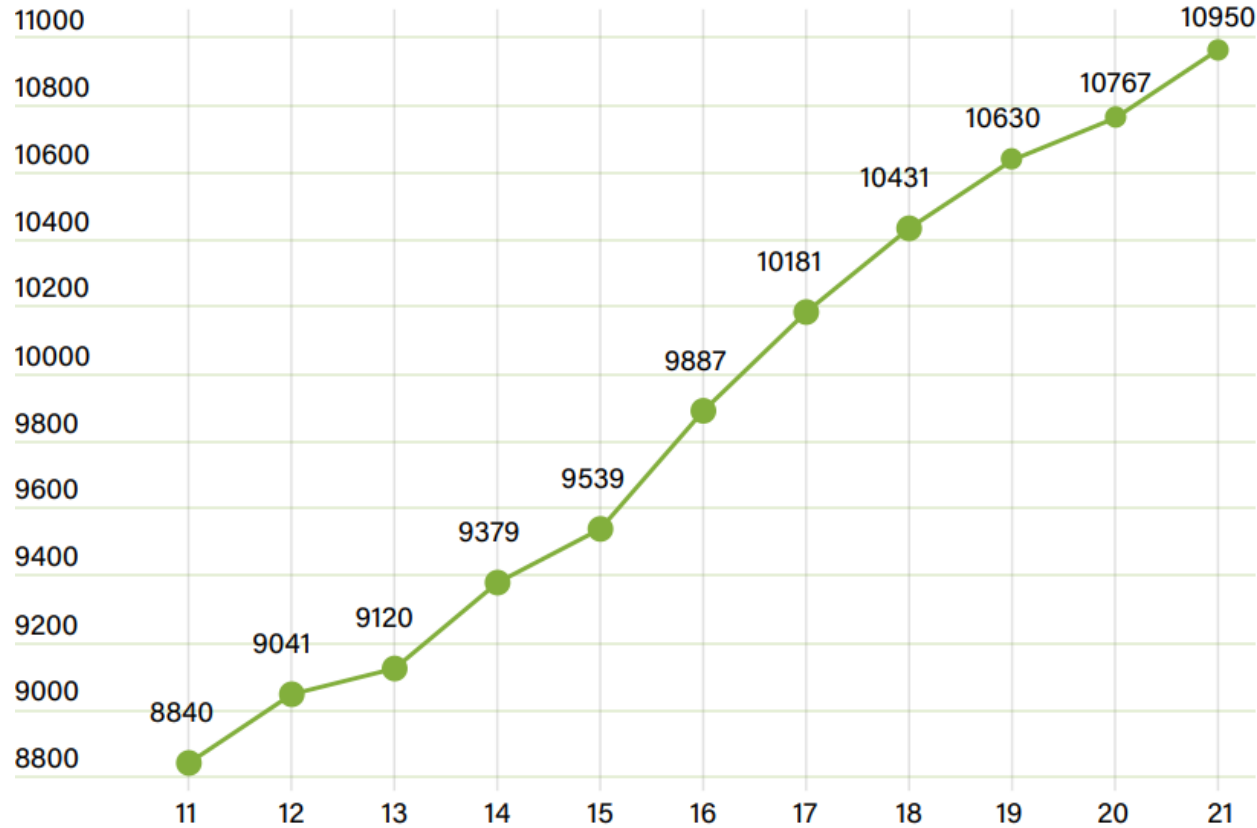
2. NALEVING DEONTOLOGIE CONTROLEREN

3. ILLEGALE BEOEFENAARS OPSPOREN EN UIT DE MARKT HALEN

Ondersteuning:
Vorming, informatie, sensibilisering...

10.950 vastgoedmakelaars op 31/12/2021

→ 1 vastgoedmakelaar per 10.000 inwoners



6.324 NL

4.626 FR

7.369

MANNEN (67,3 %)

3.581

VROUWEN (32,7 %)

10.950 vastgoedmakelaar op 31/12/2021

→ 1 vastgoedmakelaar per 10.000 inwoners

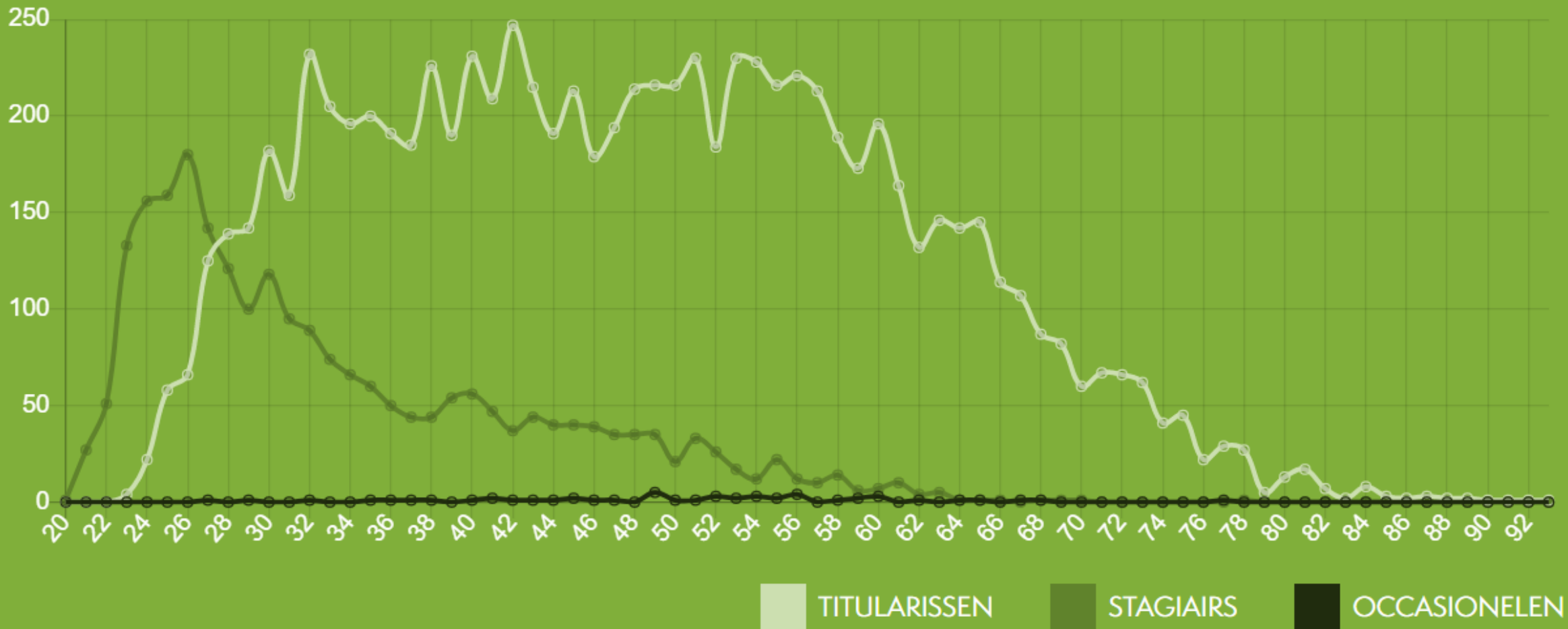
| | NL | FR | Totaal |
|---------------|-------------|-------------|---------------|
| Titularissen | 4936 | 3597 | 8533 |
| Stagiairs | 1381 | 996 | 2377 |
| Occasionelen | 7 | 33 | 40 |
| Totaal | 6324 | 4626 | 10.950 |

waarvan:

7464 bemiddelaars

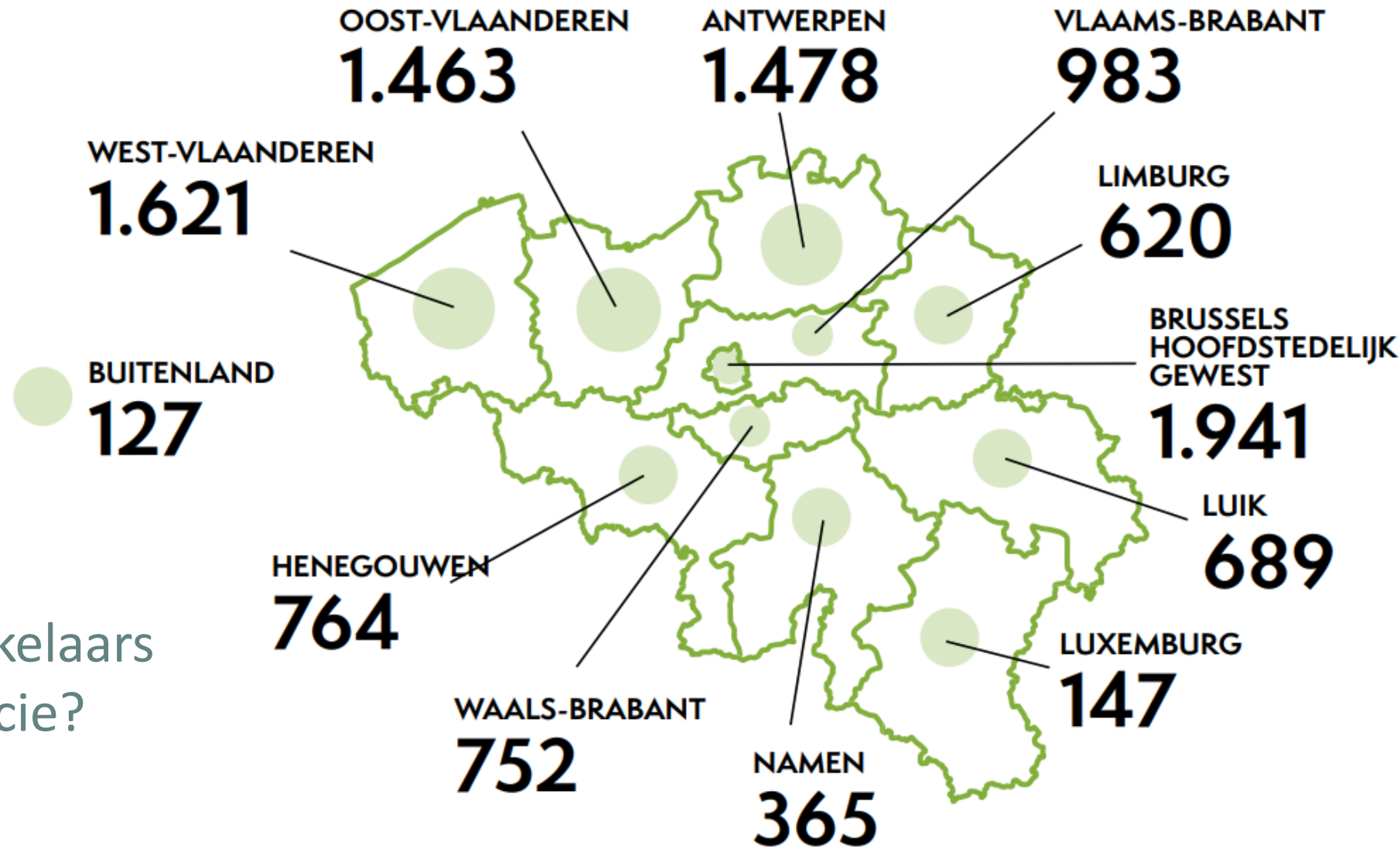
3033 bemiddelaars-syndici

Slechts 453 syndici (!)



GEOGRAFISCHE VERDELING

Het aantal vastgoedmakelaars per regio.

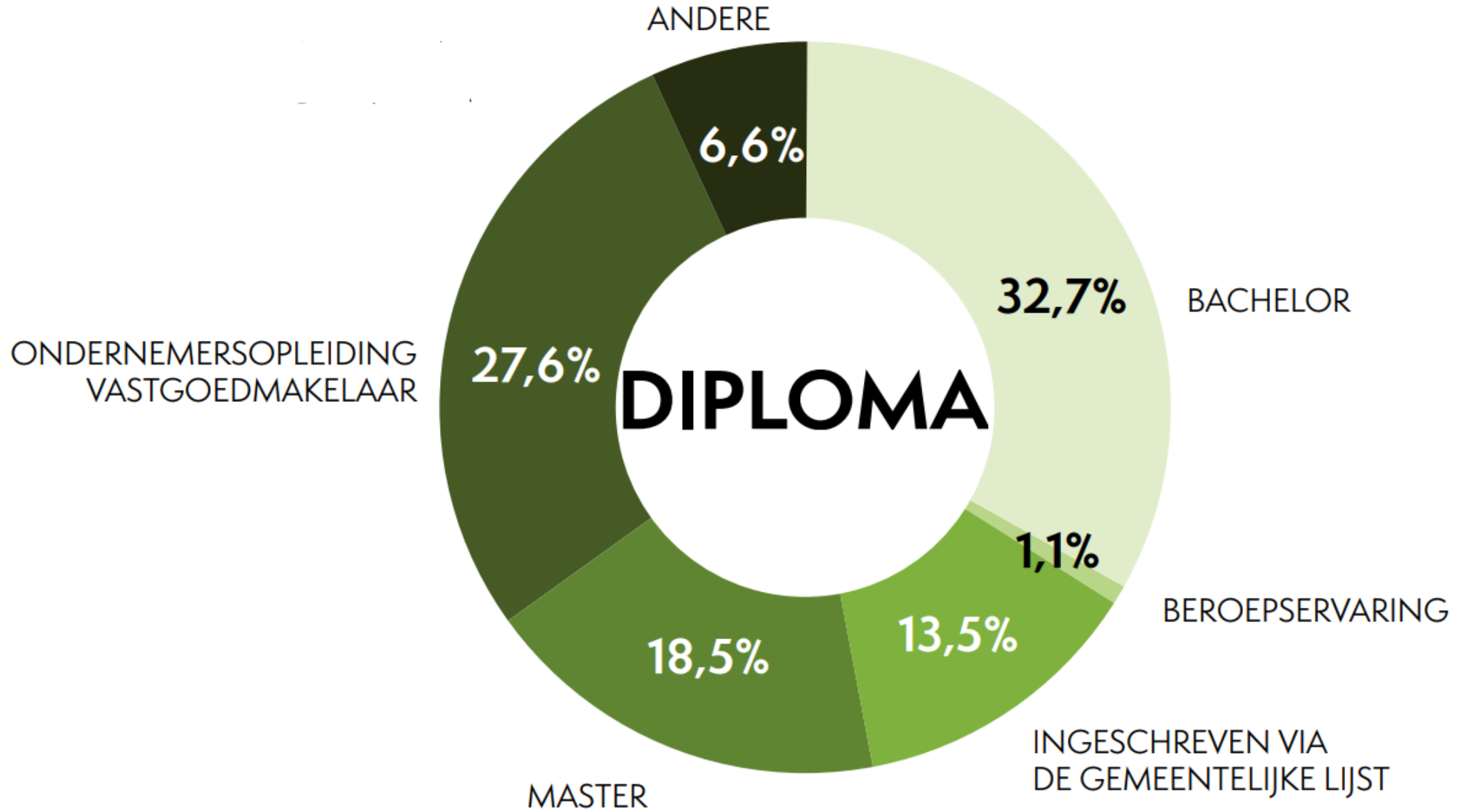


Hoeveel vastgoedmakelaars zijn er in jouw provincie?

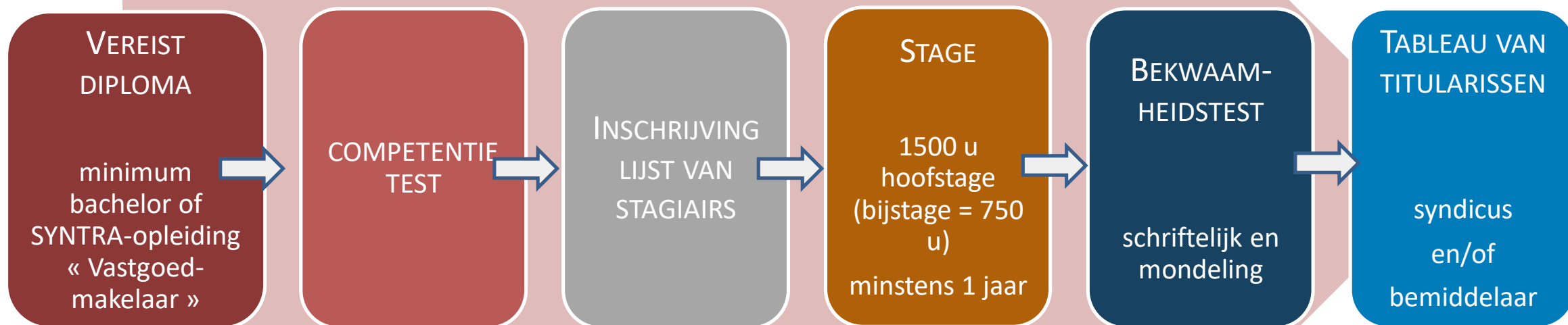
Welke opleiding vereist om BIV-stage te starten?

- ✓ **SYNTRA-opleiding Vastgoedmakelaar**
 - 3 jaar in avondonderwijs
 - 2 jaar in dagonderwijs

- ✓ **Élk Bachelordiploma volstaat** (minimum niveau 6 VKS)
 - Bachelor Vastgoed (3-jarige opleiding)
 - Artesis Plantijn Hogeschool, Antwerpen
 - HoGent, Gent
 - Odisee, Aalst
 - Bachelor Bedrijfsmanagement, met keuzetraject immobiliën/vastgoed
 - En álle andere bacheloropleidingen



Vastgoedmakelaar worden?



Vastgoedmakelaar geworden!

BIV-erkenning = verworven recht!

Belangrijk om te onthouden!

Niet zelfstandig maar als werknemer werken?

- ✓ **Géén** BIV-erkenning vereist!
- ✓ Onder verantwoordelijkheid en toezicht van een erkende vastgoedmakelaar

Beweegredenen om niét zelfstandig te worden

- Diplomavereiste niet voldaan
- Weinig inkomsten als BIV-stagiair
- Voorkeur vast loon
- Meestal voor de commerciële profielen (commissiebasis)
- Binnen het syndicaat minder opportuun om op commissie te werken
- Zaakvoerder wil enkel bedienden

Beweegredenen om wél zelfstandig te worden

- Wordt gevraagd door de zaakvoerder
- Verworven recht: kan steeds 'on hold' gezet worden en later terug geactiveerd worden
- Voldoende ervaring in de sector om de stap te zetten
- Voldoende financiële basis
- Mogelijk om hogere inkomsten te genereren
- Niet gebonden aan arbeidsvoorwaarden (in de praktijk wordt toch wel inschikkelijkheid verwacht)
- Flexibeler in overstap naar ander en/of eigen kantoor

10.950 vastgoedmakelaars op 31/12/2021

→ 1 vastgoedmakelaar per 10.000 inwoners

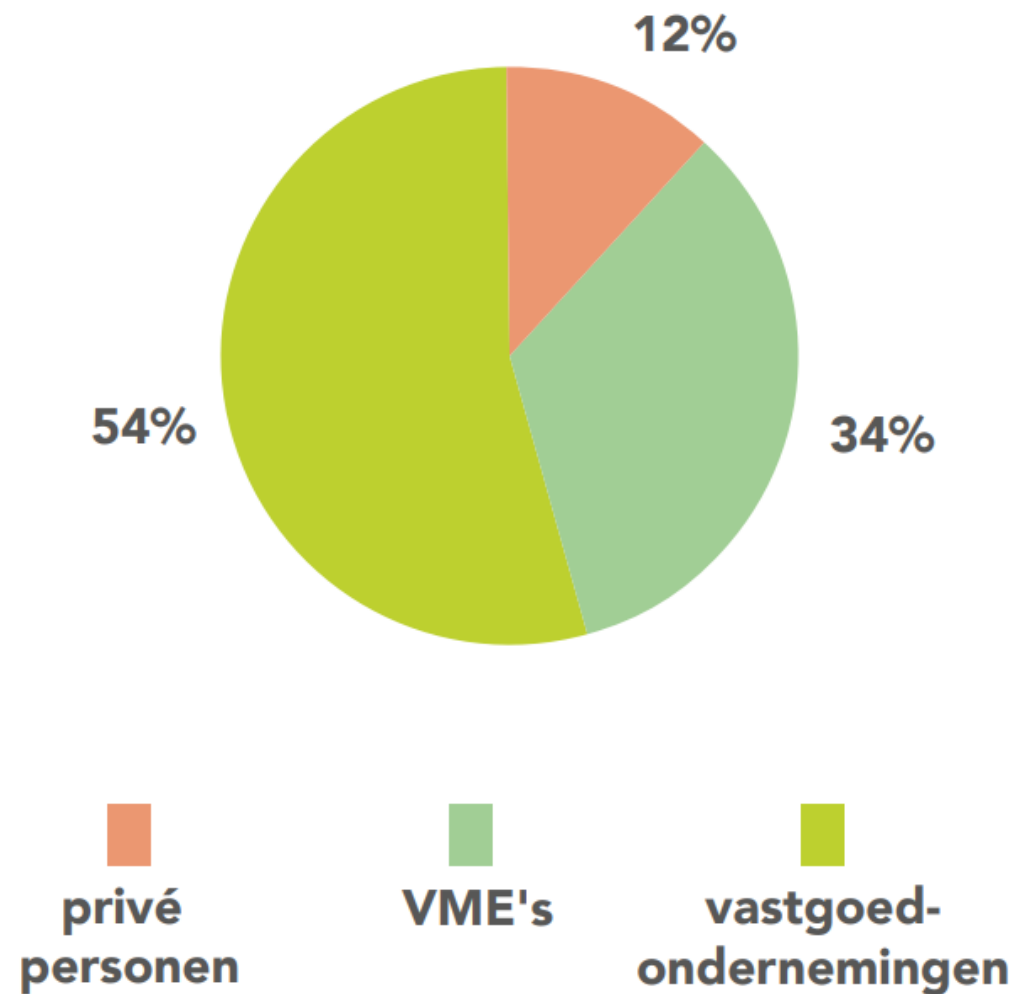
Belangrijk!

1. Niet elke vastgoedmakelaar is werkgever
2. Niet elke werkgever is vastgoedmakelaar

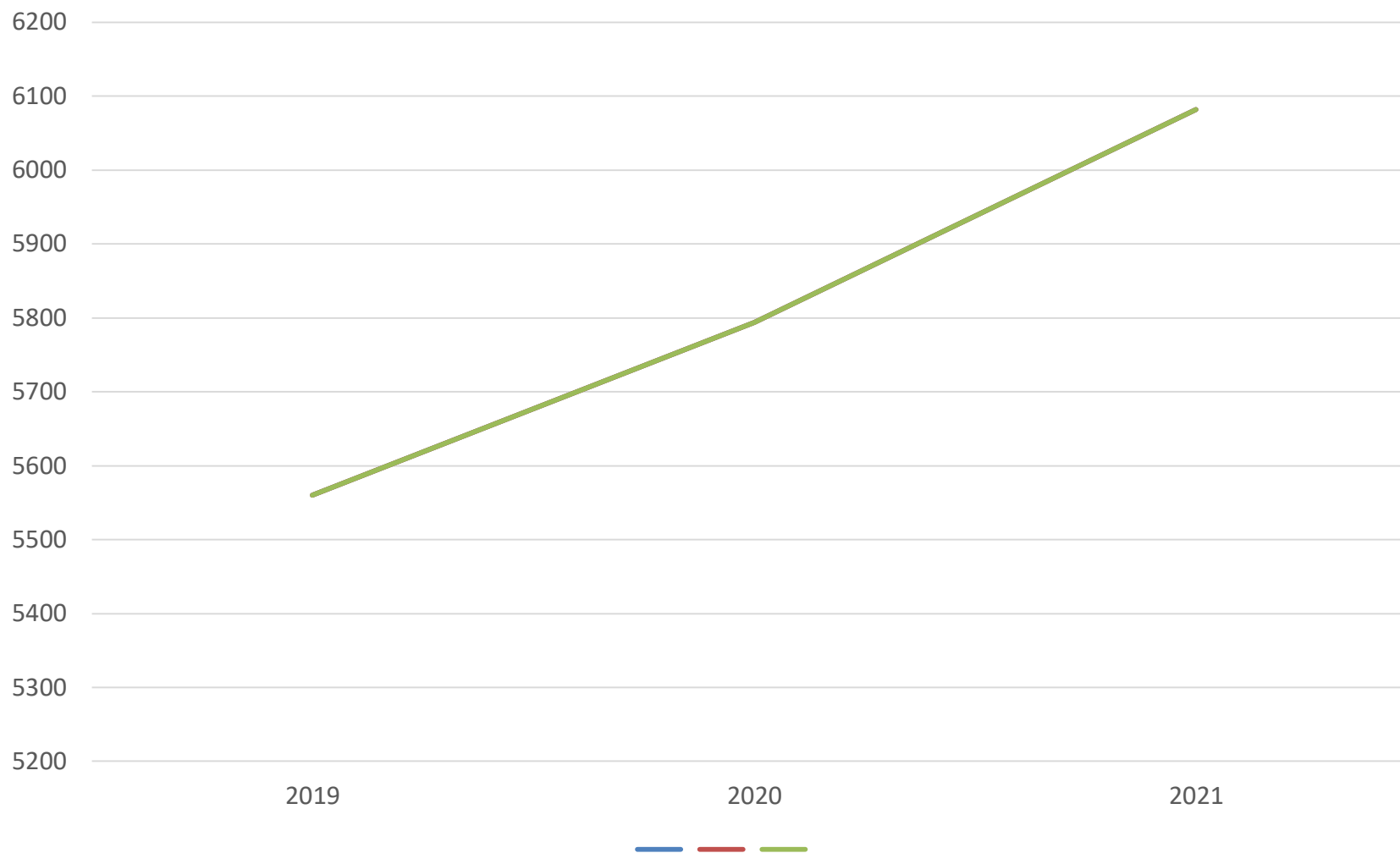
De drie types werkgevers in de vastgoedsector

- 1) Vastgoedondernemingen
- 2) Vereniging van Mede-eigenaars (VME's)
- 3) Privépersonen stellen dienstbodes tewerk

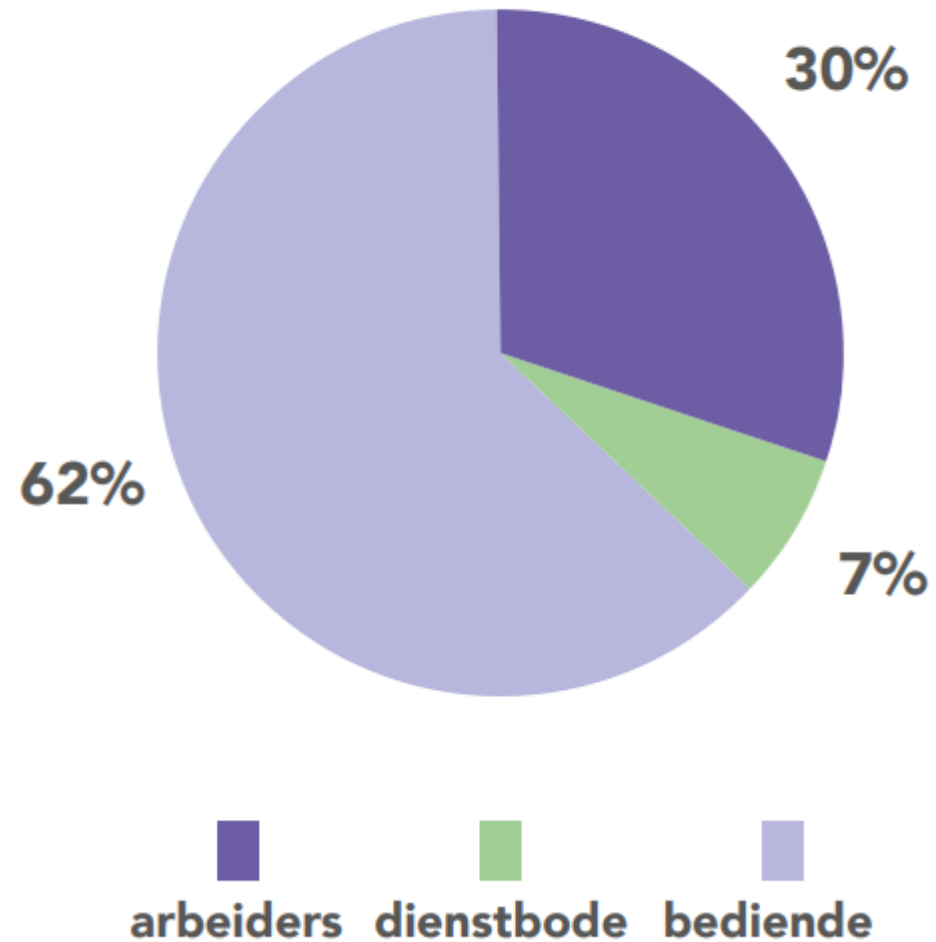
Verdeling per type werkgever



Werknemers Vlaams Gewest



Verdeling per statuut



VASTGOEDSECTOR IN KAART

GROOTTE VAN DE VASTGOEDKANTOREN

93,5 %



< 5 werknemers

5 %



5 - 9 werknemers

1 %



10 - 19 werknemers

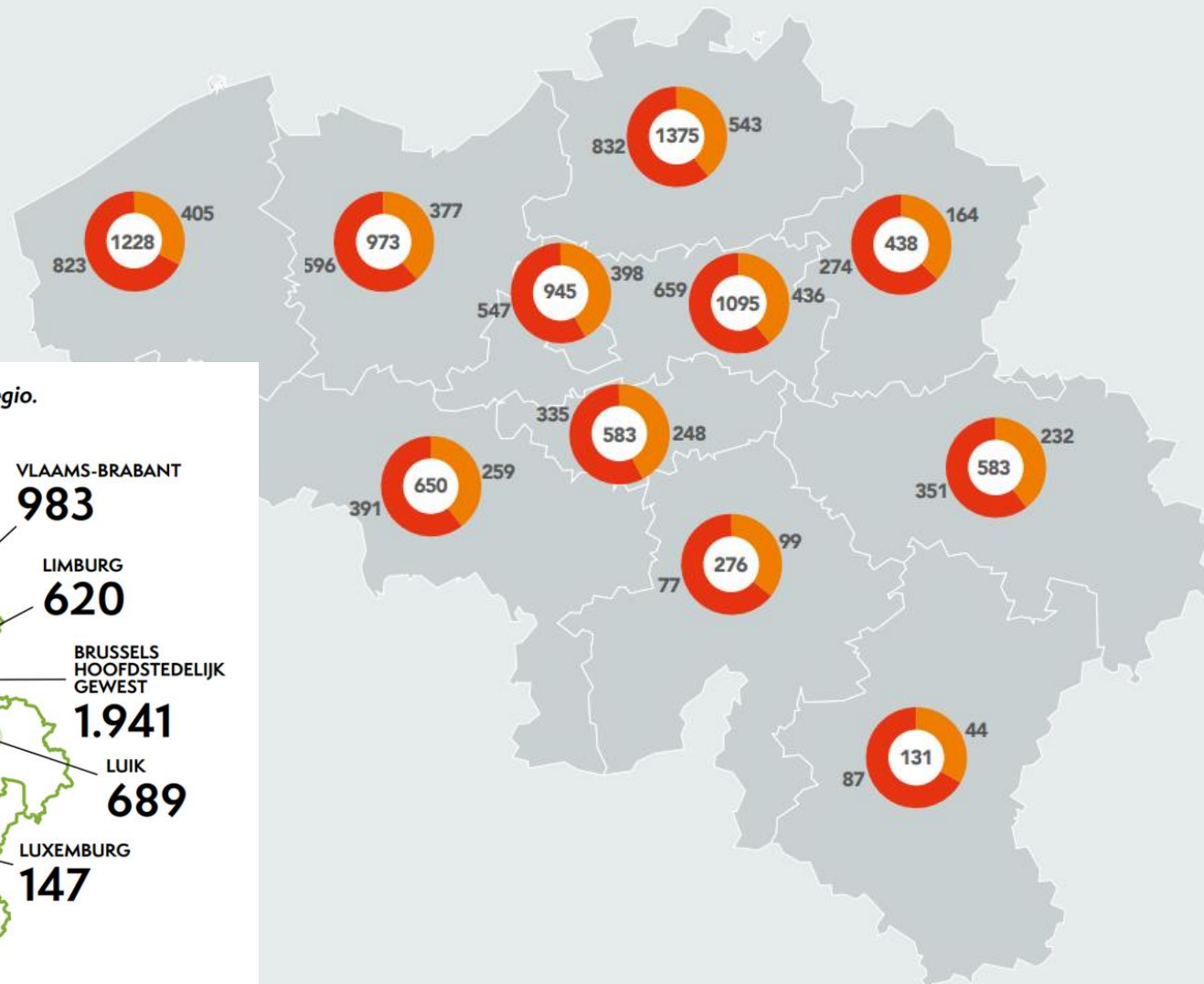
0,5%



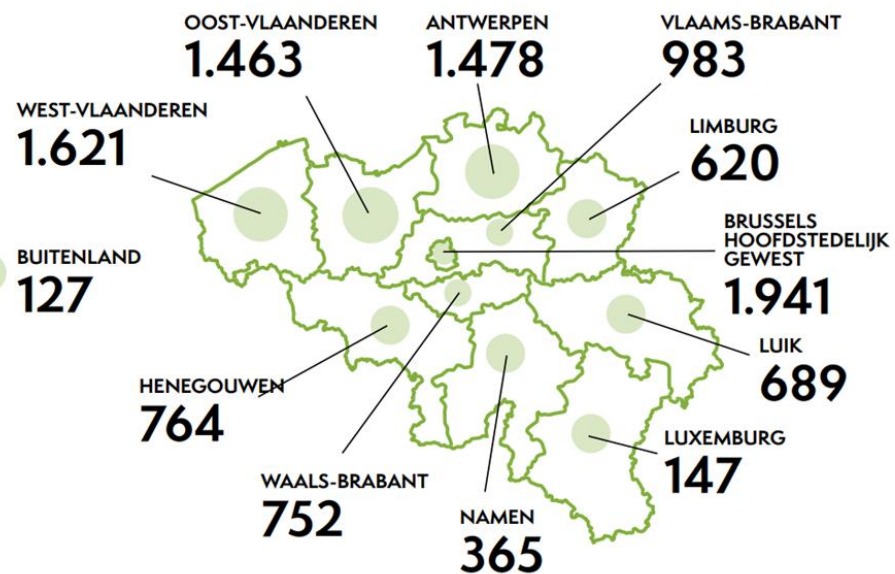
> 20 werknemers

BEDIENDEN

AANTAL MANNEN EN VROUWEN PER PROVINCIE



Het aantal vastgoedmakelaars per regio.



AAN DE SLAG ALS WERKNEMER

Loon

- **Maandloon:** zie verder
- **Vakantiegeld:** 92% van 1/12 van een jaarloon
- **Eindejaarspremie:** 8,33% van een jaarloon
- **Aanvullend pensioen:** 3,5% van een brutoloon
- **Extralegale voordelen**

Functies staan alfabetisch per klasse.

| FUNCTIETITEL | KLASSE |
|-----------------------------|--------|
| Conciërge A (m/v) | 1 |
| Dienstbode schoonmaak (m/v) | |
| Schoonmaker (m/v) | |

| | |
|-----------------------------|---|
| Dienstbode huishouden (m/v) | 2 |
| Onderhoudsmedewerker (m/v) | |

| | |
|-------------------------------|---|
| Administratief bediende (m/v) | 3 |
| Conciërge B (m/v) | |
| Dienstbode opvang (m/v) | |

| | |
|----------------------------|---|
| Bediende boekhouding (m/v) | 4 |
| Rekeningbeheerder (m/v) | |

| | |
|------------------------|---|
| Vastgoedbediende (m/v) | 5 |
|------------------------|---|

| | |
|---------------------------------|---|
| Bediende rentmeesterschap (m/v) | 6 |
| Boekhouder (m/v) | |
| Facility manager (m/v) | |
| Inkoper (m/v) | |
| Verkoper (m/v) | |

| | |
|--|---|
| Accountmanager bedrijfstvastgoed (m/v) | 7 |
| Accountmanager residentieel vastgoed (m/v) | |
| Bediende syndicus (m/v) | |
| Commercieel bediende overdrachtbemiddeling (m/v) | |
| Juridisch adviseur (m/v) | |
| Property manager (m/v) | |

Inwerkingtreding: 1 januari 2022

| Ervaring | cat. 1 | cat. 2 | cat. 3 | cat. 4 | Cat. 5 | Cat. 6 | Cat. 7 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 0 | 1836,96 | 1890,98 | 1954,65 | 1979,24 | 2086,23 | 2246,70 | 2353,69 |
| 1 | 1836,96 | 1890,98 | 1954,65 | 2008,94 | 2117,52 | 2280,42 | 2389,00 |
| 2 | 1855,34 | 1909,89 | 1983,95 | 2039,07 | 2149,30 | 2314,62 | 2424,84 |
| 3 | 1873,89 | 1928,99 | 2013,72 | 2069,65 | 2181,52 | 2349,34 | 2461,22 |
| 4 | 1892,62 | 1948,28 | 2043,92 | 2100,70 | 2214,26 | 2384,58 | 2498,13 |
| 5 | 1911,54 | 1967,77 | 2074,57 | 2132,20 | 2247,46 | 2420,34 | 2535,61 |
| 6 | 1911,54 | 1967,77 | 2090,13 | 2153,53 | 2269,93 | 2444,54 | 2573,64 |
| 7 | 1925,88 | 1982,53 | 2105,82 | 2175,07 | 2292,64 | 2469,00 | 2612,25 |

... ↓

AAN DE SLAG ALS WERKNEMER

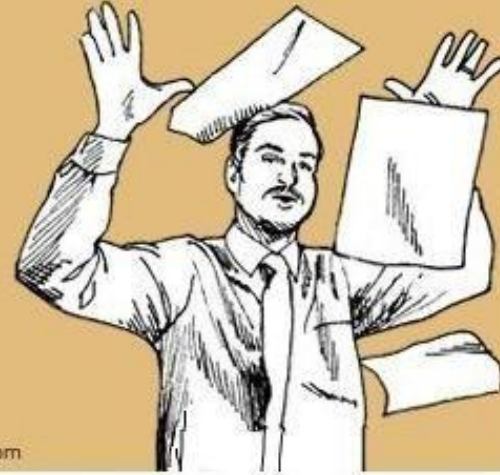
ARBEIDSTIJD

38 uur per week, máár ...

er zijn heel wat afwijkingen mogelijk!

- ➡ belang van flexibiliteit
- ➡ bijv. toeristische centra

It's Friday! Forget
this stuff!



your  cards
someecards.com

Nevermind, I'm
in Real Estate.





Vastgoedmarkt stevent af op nieuw recordjaar



De vastgoedmarkt wordt ondersteund door de ultralage rente. ©ANP

SONJA VERSCHUEREN | 30 oktober 2019 01:00

Het ziet er naar uit dat 2019 een nieuw recordjaar wordt voor de vastgoedmarkt, zowel voor het aantal transacties als de prijzen.

De rush op de woonbonus geeft een extra duw in de rug. De notarissen noteerden in oktober bijna de helft meer verkopen dan in dezelfde maand vorig jaar.

De vastgoedmarkt blijft boomen. De notarisfederatie Fednot zag in het derde kwartaal, dat traditioneel wat zwakker is door de zomermaanden, nog nooit zoveel woningen van eigenaar veranderen. 'Het derde trimester van 2019 was het drukste derde trimester sinds de start van onze

Dries Hiroux

do 30 dec 2021 06:00

15 procent meer huizen en appartementen verkocht dan vorig jaar, vastgoedprijzen opnieuw fors gestegen

Het afgelopen jaar werden er ongeveer 15 procent meer huizen en appartementen gekocht en verkocht dan in 2020. Dat blijkt uit de nieuwe vastgoedbarometer van de federatie van notarissen. Vastgoed is ook opnieuw fors duurder geworden: huizen tot gemiddeld 7 procent, appartementen tot 5 procent. Al is er wel een uitzondering voor het goedkopere segment: daar zijn de prijzen gedaald.



Eindelijk koelt vastgoedmarkt af: “Er gaat weer onderhandeld kunnen worden over de prijs”

Laatste update: 06-05-22, 16:44

Verkoop van vastgoed daalt stevig: ‘De markt normaliseert’

JOHAN VAN GEYTE 6 mei 2022, 03:00

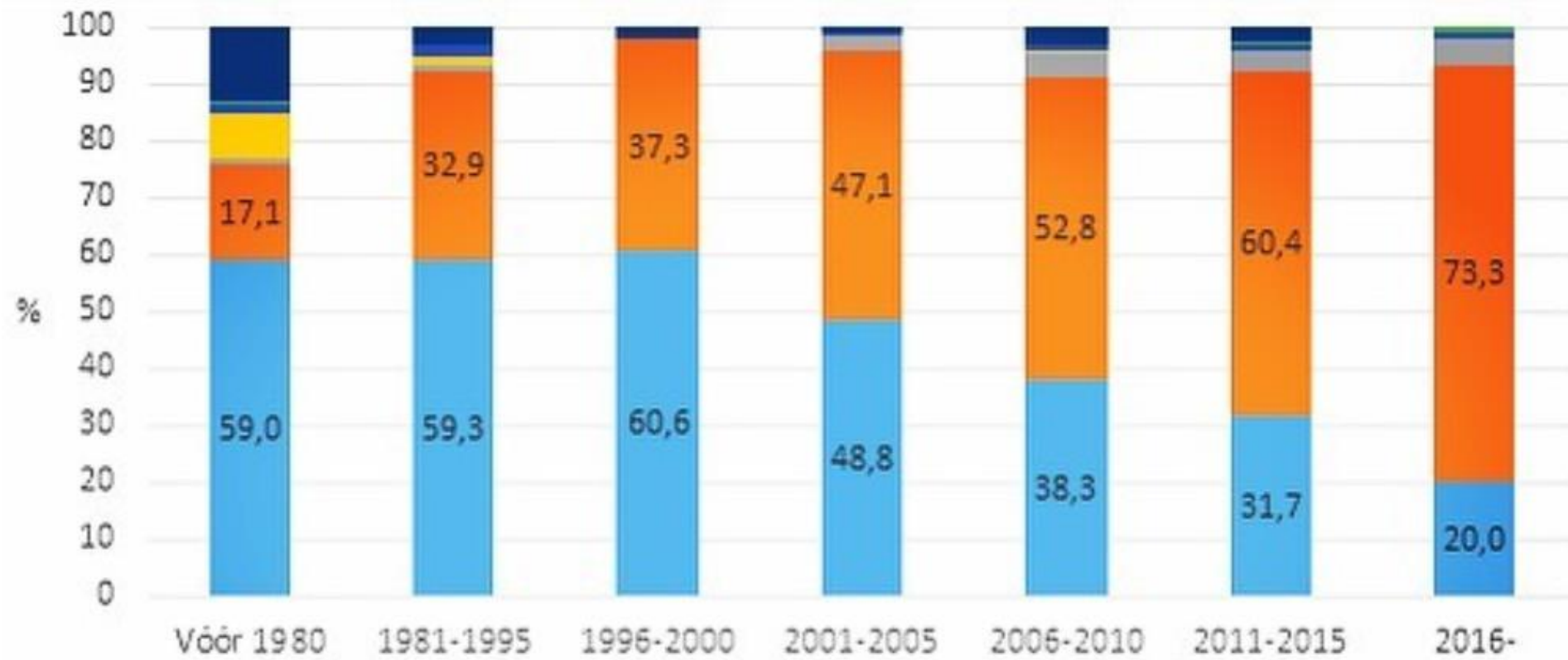
De vastgoedactiviteit in ons land koelt af. In april werden 6,8 procent minder compromissen getekend dan in dezelfde maand vorig jaar. Wat is er aan de hand?

CONCLUSIE



▲ Johan Heylen, bestuurder van Heylen Vastgoed. © Nikita Duchie

Vastgoedrush manifesteert zich ook in zoektocht naar vastgoedmakelaars: Heylen Vastgoed organiseert bootcamp



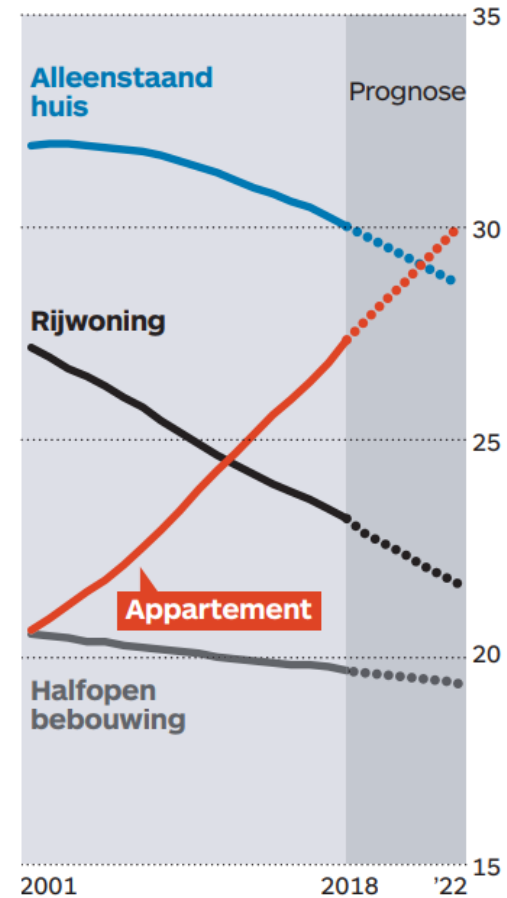
- Particulier, via openbare verkoop of uit de hand
- Particulier, via immobiliënkantoor of notaris
- Projectontwikkelaar
- Sociale huurmaatschappij
- Sociale koopmaatschappij
- Andere overheidsinstelling
- Andere

In 2022 meer flats dan vrijstaande huizen

Appartement wordt belangrijkste woonvorm in Vlaanderen

APPARTEMENT STEEKT VRIJSTAAND HUIS VOORBIJ

Woontypes (in %) in bestaand woningpark



Bron: VCB, Eurostat, Stabel, Vlaams gewest

Gezocht: goede syndicus

Er bestaan helaas geen lijsten van degelijke en betrouwbare beheerders van appartementsgebouwen. Maar de volgende weetjes kunnen helpen om te voorkomen dat u als eigenaar van een flat met een financieel debacle wordt geconfronteerd.

ELLEN CLEEREN

Het aantal appartementsbewoners in België neemt almaar toe. Toch voelen steeds minder vastgoedmakelaars zich geroepen om het beheer van de mede-eigendom op zich te nemen. Volgens cijfers van de federale overheidsdienst Financiën steeg het aantal appartementen tussen 2005 en 2015 van 570.000 naar 750.000.

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) waarschuwde vorig jaar al dat 'syndicus' een knelpuntberoep dreigt te worden en die trend zet door (lees: nizer). Daarbij komt dat beheerders van appartementsgebouwen niet altijd zo'n fraai imago hebben.

Meer dan eens klagen de mede-eigenaars over een gebrek aan transparantie. 'De syndicus wetget de facturen voor te leggen waarop zijn rekeningen zijn gebaseerd, de syndicus speelt onder één hoedje met de bouwpromotor, de syndicus strijkt een commissie op bij de aanstelling van aannemers...' Het zijn maar enkele terugkomende klachten. Er zijn helaas ook verhalen van syndici die de rekeningen van de mede-eigenaars plunderen.

Jammer genoeg bestaan er geen lijsten van 'betrouwbare' syndici. Bent u op zoek naar een degelijke beheerder, dan kunt u zich het best richten tot andere verenigingen van mede-eigenaars om te polsen naar hun ervaringen.

750.000

Tussen 2005 en 2015 is het aantal appartementen in ons land gestegen van 570.000 naar 750.000.

U kunt ook aankloppen bij kleinere organisaties om u te informeren. Zo bestaat er een Unie van Vlaamse Syndici (UVS). Die vzw moedigt haar leden-syndici aan om transparant en eerlijk te zijn.

Een degelijke syndicus kiezen is cruciaal. Hij is niet alleen verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de mede-eigendom, maar moet ook de beslissingen van de mede-eigenaars uitvoeren en bovenal belangrijke fondsen beheren. 'Een syndicus beheert andermans geld. Zo iemand moet zo procent te vertrouwen zijn,' zegt Dominique Krickovic, directeur van UVS.

Professioneel



KNELPUNTEROEP

Steeds minder makelaars voelen zich geroepen om syndicus te worden. En dat terwijl er in hoog tempo appartementsblokken worden

rekening houden. Het gaat niet alleen meer over het inschakelen van aannemers om dringende herstellingswerken uit te voeren of het garanderen van de brandveiligheid,' merkt Krickovic op. 'Vaak moet de syndicus een dubbele boekhouding hanteren. Of moet hij in kaart brengen welke werken op

Zo kunnen ze bij fraude of oplichting een strafklacht indienen. Zo'n gerechtelijke procedure biedt geen bijkomende garantie op een compensatie. Als er al een uitspraak volgt, is de beheerder misschien met de noorderzon vertrokken of ondertussen insolvent geworden.

beheerder te zijn, is verplicht een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af te sluiten, voor het geval er door zijn fout of onvoorzichtigheid iets misloopt.

Bouwpromotor

Tot slot nog een waarschuwing voor syndici

ERELOON

Vaak is het ereloon van de syndicus enkel en alleen gebaseerd op het aantal appartementen in het gebouw. Er zijn geen barema's of vaste tarieven. 'Aan de kust betaalt een mede-eigenaar gemiddeld 12 à 15 euro per maand, in het binnenland is dat 15 tot 20 euro per maand en in Brussel kan het tarief oplopen tot 30 euro per maand', zegt Dominique Krickovic, directeur van de Unie van Vlaamse Syndici. Een syndicus kan bij de begroting van het ereloon rekening houden met de staat of de ouderdom van het gebouw. Is er veel werk? Of zijn er veel geschillen?

Volgens Krickovic kiezen de mede-eigenaars vaak voor de goedkoopste syndicus. 'Dat brengt problemen met zich mee. Kan een syndicus die werkt aan een tarief van 9 euro per maand goed werk afleveren? Wordt hij dan niet gedwongen om winstgevende afspraken te maken met leveranciers? Na een tijdje moeten de mede-eigenaars toch een andere syndicus aanstellen en een gigantische inhaalbeweging doen op technisch en financieel vlak...voor sommige mede-eigenaars is het dan te laat. Zij kunnen de kosten niet aan en moeten verkopen.'

TRANSPARANTIE

Een syndicus moet alles betalen op basis van facturen. De algemene vergadering van mede-eigenaars moet een rekencommissaris aanstellen om de rekeningen van de syndicus te controleren.

Als de syndicus talmt met de voorlegging van de rekeningen of de facturen kan de rekencommissaris daarvan een rapport opmaken. Bijgt de syndicus volhardend in de boosheid, dan kan de rekencommissaris de algemene vergadering adviseren de rekeningen niet goed te keuren of de syndicus te ontslaan.

750.000

Tussen 2005 en 2015 is het aantal appartementen in ons land gestegen van 570.000 naar 750.000.

Waarom in de vastgoedsector werken?

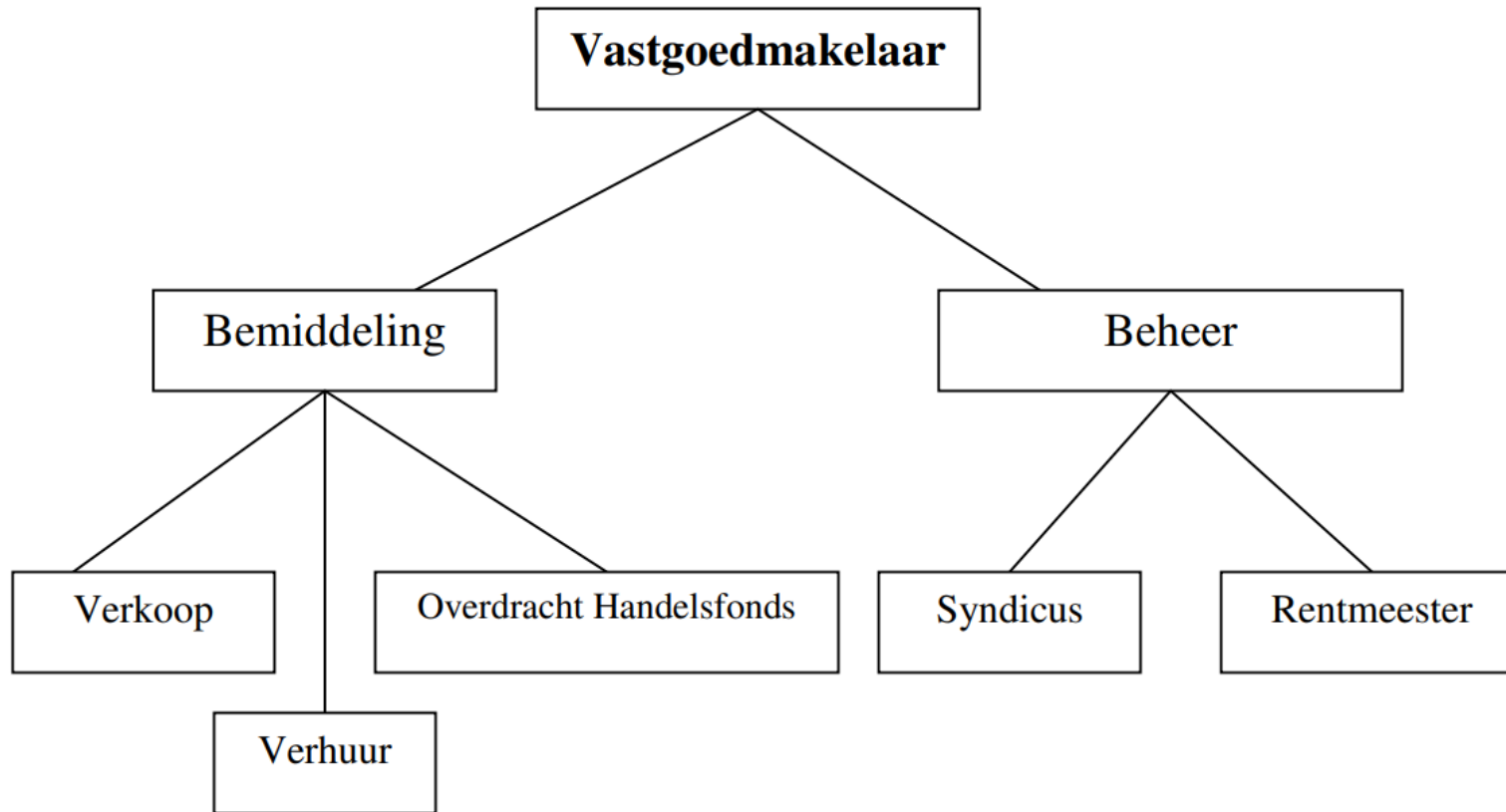


We need
YOU!!

TIP VAN DE DAG: digitaal informatiepakket

The screenshot shows a mobile application interface. On the left is a sidebar menu with a blue header 'Een job in vastgoed?' and a search icon. Below the header, it says '25% AFGEROND'. The menu items are: 'Welke mogelijkheden zijn er?', 'Wat zijn de pluspunten van de job?', 'Wat is de job niét?', 'Is de job iets voor jou?', 'WIL JE EEN OPLEIDING VOLGEN?', 'VDAB helpt jou met een opleiding', 'EN NU?', and 'Je volgende stap?'. The main content area is titled '1' and 'MODULE AFSLUITEN'. It features a section 'Heb je deze vaardigheden?' with the text: 'Sommige vaardigheden heb je in bijna elke job in vastgoed nodig. Met deze vaardigheden heb je een goede basis voor veel verschillende jobs.' Below this is the instruction 'Klik op de plusjes (+)'. A pop-up window titled 'Goed communiceren' is displayed, containing the text: 'Omgaan met klanten is een belangrijk aspect van een job in vastgoed. Het is belangrijk dat je informatie helder overbrengt en dat je assertief bent.' and 'Ook onderhandelen is een vaardigheid die je vaak gebruikt, zelfs als je geen commerciële functie hebt.' The background of the main content area has an illustration of people in a real estate setting.

Opsplitsing tussen “bemiddeling” en “beheer”



Bemiddeling

Functies staan alfabetisch per klasse.

| FUNCTIETITEL | KLASSE |
|-----------------------------|--------|
| Conciërge A (m/v) | 1 |
| Dienstbode schoonmaak (m/v) | |
| Schoonmaker (m/v) | |

| | |
|-----------------------------|---|
| Dienstbode huishouden (m/v) | 2 |
| Onderhoudsmedewerker (m/v) | |

| | |
|-------------------------------|---|
| Administratief bediende (m/v) | 3 |
| Conciërge B (m/v) | |
| Dienstbode opvang (m/v) | |

| | |
|----------------------------|---|
| Bediende boekhouding (m/v) | 4 |
| Rekeningbeheerder (m/v) | |

| | |
|------------------------|---|
| Vastgoedbediende (m/v) | 5 |
|------------------------|---|

| | |
|---------------------------------|---|
| Bediende rentmeesterschap (m/v) | 6 |
| Boekhouder (m/v) | |
| Facility manager (m/v) | |
| Inkoper (m/v) | |
| Verkoper (m/v) | |

| | |
|--|---|
| Accountmanager bedrijfstvastgoed (m/v) | 7 |
| Accountmanager residentieel vastgoed (m/v) | |
| Bediende syndicus (m/v) | |
| Commercieel bediende overdrachtbemiddeling (m/v) | |
| Juridisch adviseur (m/v) | |
| Property manager (m/v) | |

Bemiddeling

SOFT SKILLS

Sociaal: netwerken, onderhandelen, vertrouwensrelatie opbouwen

Non-verbale communicatie: klantgericht, autonoom handelen, zich schriftelijk uitdrukken

Verbale communicatie: informatie interpreteren, informatie verzamelen en verstrekken, informatie valideren, adviseren

Omgeving: flexibel zijn, zich organiseren, resultaatgericht zijn, beschikbaar zijn

Bemiddeling

VAAKST VOORKOMENDE HARD SKILLS

(1) Verkoop

- ✓ instaan als tussenpersoon in verkooptransacties;
- ✓ koppelen van data om vraag en aanbod samen te brengen;
- ✓ beheren, aanvullen en opvolgen van het volledige dossier van de commerciële transacties;
- ✓ vergezellen van prospecten tijdens bezoeken en opvolgen van bezichtigingen.

Bemiddeling

VAAKST VOORKOMENDE HARD SKILLS

(2) Verhuur

- ✓ geven van uitleg en beantwoorden van vragen over huurovereenkomsten en betalingsvoorwaarden;
- ✓ beheren, aanvullen en opvolgen van het volledige dossier gedurende de loop van de beheeropdracht;
- ✓ koppelen van data om vraag en aanbod samen te brengen;
- ✓ zich informeren over het te huren pand/eigenaars/huurders;
- ✓ vergezellen van prospecten tijdens bezoeken en opvolgen van bezichtigingen.

Bemiddeling

VAAKST VOORKOMENDE HARD SKILLS

(3) Inkoop

- ✓ gestructureerd, doelgericht en actief verzoeken;
- ✓ overleggen met de eigenaar om zijn verwachtingen te kennen;
- ✓ observeren en beschrijven van de algemene staat van panden;
- ✓ bepalen van de bezoekmodaliteiten;
- ✓ opstellen van verslagen van de bezoeken.

Bemiddeling

VAAKST VOORKOMENDE HARD SKILLS

(4) Inschatten en analyseren

- ✓ geven van een indicatie van de waarde van een pand of een goed vanuit kennis en ervaring;
- ✓ onderzoeken en analyseren van het potentieel met oog op een waardebepaling of het rendement;
- ✓ verzamelen van de nodige informatie over het gebouw en installaties;
- ✓ doen van plaatsbeschrijvingen, opmeten van panden en nemen van foto's;
- ✓ evalueren van de schade en beheren van (schade)dossiers met de betrokken partijen.



Beroepscompetentieprofiel: Vastgoedbemiddelaar verkoop en verhuur

Code OP-470

Titel Vastgoedbemiddelaar verkoop en verhuur

Omschrijving Realiseert vastgoedtransacties bij verkoop of verhuur door particulieren. Adviseert klanten over aankoop-, huur- en verkoopmogelijkheden. Werkt volgens de vastgoedwetgeving.
Bijkomende activiteiten kunnen zijn: vastgoedtransacties uitvoeren in een gespecialiseerd domein, een vastgoedkantoor of een keten van kantoren leiden.

Werkcontext De vastgoedbemiddelaar die als zelfstandige werkt, is erkend door het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.
De vastgoedbediende, werkt in opdracht en onder verantwoordelijkheid van een erkend vastgoedbemiddelaar en heeft geen eigen erkenning nodig.
De inkoper vastgoed werkt specifiek rond de aankoop van vastgoed, dit onder verantwoordelijkheid van een erkend vastgoedbemiddelaar en heeft geen eigen erkenning nodig.
De verkoper vastgoed werkt specifiek rond de verkoop van vastgoed, dit onder verantwoordelijkheid van een erkend vastgoedbemiddelaar en heeft geen eigen erkenning nodig.

Alternatieve namen

NL FR

Acties

- [Download Excel](#)
- [Openen in Google Sheet](#)
- [+ Maak jobprofiel aan van dit beroepscompetentieprofiel](#)

[Link naar Competent](#)

Bemiddeling

Mogelijke werkomstandigheden

- nauwkeurig werken ondanks veelvuldige onderbrekingen;
- nauwkeurig werken en oog hebben voor details of onregelmatigheden;
- discreet zijn;
- werken met deadlines;
- flexibel zijn inzake mobiliteit (veelvuldige verplaatsingen);
- werken op verschillende locaties (werven, bedrijven e.d.) met diverse contacten en (potentiële) klanten;
- uitvoeren van beeldschermwerk.

Hier begint mooi wonen.



Beheer

Functies staan alfabetisch per klasse.

| FUNCTIETITEL | KLASSE |
|-----------------------------|--------|
| Conciërge A (m/v) | 1 |
| Dienstbode schoonmaak (m/v) | |
| Schoonmaker (m/v) | |

| | |
|-----------------------------|---|
| Dienstbode huishouden (m/v) | 2 |
| Onderhoudsmedewerker (m/v) | |

| | |
|-------------------------------|---|
| Administratief bediende (m/v) | 3 |
| Conciërge B (m/v) | |
| Dienstbode opvang (m/v) | |

| | |
|----------------------------|---|
| Bediende boekhouding (m/v) | 4 |
| Rekeningbeheerder (m/v) | |

| | |
|------------------------|---|
| Vastgoedbediende (m/v) | 5 |
|------------------------|---|

| | |
|---------------------------------|---|
| Bediende rentmeesterschap (m/v) | 6 |
| Boekhouder (m/v) | |
| Facility manager (m/v) | |
| Inkoper (m/v) | |
| Verkoper (m/v) | |

| | |
|--|---|
| Accountmanager bedrijfstvastgoed (m/v) | 7 |
| Accountmanager residentieel vastgoed (m/v) | |
| Bediende syndicus (m/v) | |
| Commercieel bediende overdrachtbemiddeling (m/v) | |
| Juridisch adviseur (m/v) | |
| Property manager (m/v) | |

Beheer (bedienden)

SOFT SKILLS (extra t.o.v. bemiddeling)

Sociaal: onderhandelen, **klachtenbeheer**, vertrouwensrelatie opbouwen

Non-verbale communicatie: klantgericht, autonoom handelen, **assertief zijn**, **stress beheersen**, zich schriftelijk uitdrukken

Verbale communicatie: informatie interpreteren, informatie verzamelen en verstrekken, informatie valideren, adviseren

Omgeving: flexibel zijn, zich organiseren, oplossingsgericht zijn, beschikbaar zijn

Beheer (bedienden)

VAAKST VOORKOMENDE HARD SKILLS

(1) Administratief beheer

- ✓ beantwoorden en opvolgen van de vragen van de eigenaars;
- ✓ voorbereiden van de algemene vergadering, verslag opmaken en toepassen van de beslissingen;
- ✓ opmaken van nieuwe beheercontracten van de mede-eigendom op juridisch, financieel en technisch vlak;
- ✓ initiëren en onderhouden van relaties met alle betrokken partijen van een mede-eigendom (eigenaars, huurders, leveranciers, personeel van de mede-eigendom).

Beheer (bedienden)

VAAKST VOORKOMENDE HARD SKILLS

(2) Financieel beheer

- ✓ opmaken van de proef- en saldibalans voor de jaarlijkse afsluiting;
- ✓ beheren van facturen, creditnota's en rekeninguittreksels;
- ✓ verwerken van crediteuren- en debiteurenadministratie;
- ✓ instaan voor de maandelijkse centralisatie van de rekeningen, de btw-aangifte en de jaarlijkse belastingaangifte;
- ✓ beheren van de financiële middelen van de VME;
- ✓ beheren van de huurgelden en -lasten van de eigenaars.

Beheer (bedienden)

VAAKST VOORKOMENDE HARD SKILLS

(3) Technisch beheer

- ✓ adviseren en laten uitvoeren van herstellingen en verbeterings- en/of renovatiewerken;
- ✓ adviseren van aannemers en ter plaatse gaan;
- ✓ toezien op de uitvoering van de werken tot de oplevering ervan;
- ✓ adviseren van aannemers en ter plaatse gaan;
- ✓ beheren van contracten met toeleveringsbedrijven, onderhoudsfirma's en verzekeringsmaatschappijen (opvolging, analyseren van bestek, afsluiten van contracten);
- ✓ aanvragen en vergelijken van offertes bij verschillende leveranciers en overmaken aan huurders en eigenaar.

Beheer (bedienden)

VAAKST VOORKOMENDE HARD SKILLS

- (1) Administratief beheer
- (2) Financieel beheer
- (3) Technisch beheer

Combinatie hiervan is het gewenste profiel!

Ervaring in één hiervan, maar vooral goesting
in het beroep van syndicus is vaak al voldoende om te starten!



Beroepscompetentieprofiel: Syndicus

Code OP-9

Titel Syndicus

Omschrijving Verleent technische, administratieve en financiële bijstand voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars teneinde de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen te beheren.

Werkcontext -

Alternatieve namen

Beheerder van mede-eigendom

Beheerder vastgoed

Syndicus mede-eigendom

Verwante beroepen

Deze lijst is leeg

NL FR

Acties

- [Download Excel](#)
- [Openen in Google Sheet](#)
- [+ Maak jobprofiel aan van dit beroepscompetentieprofiel](#)

[Link naar Competent](#)

Beheer (bedienden)

Mogelijke werkomstandigheden (extra t.o.v. bemiddeling)

- nauwkeurig werken en oog hebben voor details of onregelmatigheden;
- werken met deadlines;
- flexibel zijn inzake beschikbaarheid (veelvuldige verplaatsingen, Algemene Vergaderingen 's avonds en telefonische permanentie buiten de gewone kantooruren);
- werken op verschillende locaties met diverse contacten en mede-eigenaars met uiteenlopende veeleisende verzoeken;
- uitvoeren van controles van gebouwen;
- uitvoeren van beeldschermwerk.

Syndicus

Hoe word je het?

- CVO (*niet mogelijk om nadien BIV-erkenning te behalen*)
- SYNTRA, nieuwe opleiding: <https://bit.ly/38AuyFM>! (*idem*)
- Hoger onderwijs
- Postgraduaat Vastgoedbeheer (HoGent):
<https://www.hogent.be/opleidingen/postgraduaten/vastgoedbeheer/>

De vraag is groot: ook zonder specifieke (voor)opleiding maar met de nodige basiskennis in boekhouden, bouwkundig-technische aspecten of administratie kan je starten!

Rekeningbeheerder

- (1) Administratieve vaardigheden
- (2) Basis financiële vaardigheden
- (3) Communicatieve vaardigheden

Combinatie hiervan is het gewenste profiel!

Ervaring in één hiervan, maar vooral goesting
in het beroep van rekeningbeheerder is vaak al voldoende om te starten!

Rekeningbeheerder

- Instroom niet zelden uit andere sectoren
 - Boekhoudkundig aspect kan in house aangeleerd worden
 - Affiniteit met cijfers
 - Soft skills: assertiviteit, klantgericht, klachtenbeheer

! opstart specifieke VDAB-opleiding in samenwerking met sector en beroepsbeoefenaars



desyndic

Tot slot

#TRENDS (en bijhorende verwachte competenties en impact op beroep)

1. Digitalisatie
2. Professionalisering
3. Duurzaamheid
4. Veranderende vastgoedberoepen
5. HR-uitdagingen
6. Consolidatie
7. COVID-19-pandemie



What my friends think I do.



What my mom thinks I do.



What society thinks I do.



What my clients think I do.



What I think I do.



What I actually do.

De clichés

"Wie in de vastgoedsector veel geld verdient, verdient veel geld."

- De sector is industrieel en er zijn niet allemaal particuliere ondernemers.

"Wie in de vastgoedsector werkt, is zelfstandig ondernemer of makelaar."

- Neen. Je kan ook als bediende werken. Er zijn daarenboven ook heel wat arbeiders.

"In de vastgoedsector kan men vooral goed kunnen verdienen."

- Dubbel neen. Het is niet enkel de wetgeving, bouwmarkt en krediet die even belangrijk!

"Huizenjagers is een goede manier van de vastgoedsector."

- Driedubbel neen!



Zoeken



Home



Mijn netwerk



Vacatures



Berichten

fonds323

real
estate
real
people

fonds323



Fonds 323 nl

Voor wie werkt in de vastgoedsector

Vastgoed · Ghent, Flemish Region · 559 volgers

✓ Volg ik

Delen

Meer



fonds323



Fonds 323 nl

@Fonds323nl · Organisatie

Startpagina

Info

Foto's

Evenementen

Meer ▾



Fonds 323 nl

Gepubliceerd door Loomly · 20 min · 🌐

And we're back! 🙌

Na een deugddoende vakantie staat het voltallige team van fonds 323 terug voor u klaar! 🙌 Vanaf morgen zijn we opnieuw telefonisch te bereiken! 📞

#fonds323 #vastgoed #backtowork

fonds323



real
estate
real
people



Leuk

Opmerking plaatsen

Delen

De vastgoedsector

BRECHT VANHAECKE

fonds323.be



brecht.vanhaecke@fonds323.be

0486 20 87 79



VRAGEN STELLEN

GAAN MET DIE BAAN

Pitstop Loopbaanbegeleiding

Werken in Onderwijs



84

31/05/2022



Pitstop Loopbaanbegeleiding Werken in Onderwijs



85

31/05/2022