

Competent naar het BIV-examen.
Cursus voor vastgoedmakelaars.

Competent naar het BIV-examen. Cursus voor vastgoedmakelaars.

Anastasia Shirshova

Het is de tweede editie en wij hebben er hard aan gewerkt. Hoewel deze uitgave is opgesteld met alle mogelijke zorg, kan de redactie niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele fouten. Consulteer bij twijfel originele wetteksten of vraag juridisch advies.

Anastasia Shirshova

Competent naar het BIV-examen. Cursus voor vastgoedmakelaars.

© 2020, Anastasia Shirshova

ISBN: 9789464059915

Uitgegeven in eigen beheer

(shirshova.ai@gmail.com)

Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden veelelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

‘Competent naar het BIV-examen’ biedt je een helder en beknopt overzicht van alle examenstof voor het mondelinge gedeelte alsook een groot deel van het schriftelijke gedeelte van de praktische bekwaamheidsproef. Met ‘Competent naar het BIV-examen’ kun je grote hoeveelheden stof snel overzien, herhalen en leren. Dankzij tabellen en schema’s krijg je een beter inzicht in de samenhang van de onderwerpen en het onderscheid tussen verschillende begrippen. Gemakkelijk te begrijpen, te onthouden en toe te passen in de praktijk. Het is de perfecte voorbereiding op het BIV-examen.

Volgende thema’s komen aan bod:

1. BIV-examen
2. Huur
3. Pacht
4. Mede-eigendom
5. Verkoop
6. Omgevingsrecht
7. Woningbouwwet (Wet-Breyne)
8. Bemiddelingsopdrachten en consumentenbescherming
9. Antiwitwaswetgeving
10. Deontologie
11. Hypotheken

Fout opgemerkt? Schema of tabel niet duidelijk? Laat het ons gerust weten via e-mail: shirshova.ai@gmail.com.

Algemene inhoud

1. BIV-examen.....	11
1.1 BIV-examen – vragen	11
1.2 Hoe voorbereiden voor BIV-examen?.....	12
2. Huur.....	13
2.1 Soorten huurovereenkomsten	13
2.2 Gemeen recht.....	13
2.3 Woninghuur	14
2.3.1 Vier soorten woninghuurcontracten	14
2.3.2 Wat bij einde huurcontract?.....	14
2.3.3 Wat bij vroegtijdige opzegging huurcontract?.....	15
2.3.4 Huurprijsindexering vs. -herziening	16
2.3.5 Huurwaarborg.....	16
2.3.6 Woningkwaliteit: rookmelders.....	17
2.4 Handelshuur	17
2.4.1 Toepassingsgebied.....	17
2.4.2 Handelshuur – kenmerken.....	17
2.4.3 Vroegtijdige opzegging.....	18
2.4.4 Huurhernieuwing.....	18
2.4.5 Huurprijsindexering vs. -herziening.....	20
2.4.6 Wat bij verkoop?	21
2.4.7 Huuroverdracht/onderverhuring van handelshuur	21
3. Pacht.....	22
3.1. Toepassingsgebied.....	22
3.2 Pacht – kenmerken.....	22
3.3 Pachtovereenkomsten.....	23
3.4 Pacht - vroegtijdige beëindiging	23
4. Mede-eigendom en beheer (syndicus)	25
4.1 Organen van mede-eigendom	25
4.1.1 Algemene vergadering	25
4.1.2 Syndicus	26
4.1.3 Commissaris van de rekeningen.....	27
4.1.4 Raad van mede-eigendom.....	28
4.2 Werk- en reservekapitaal	28
4.3 Schulden van de mede-eigenaars.....	28

4.4 Statuten van het gebouw	29
5. Verkoop.....	30
5.1 Wie mag kopen/verkopen? Handelingsbekwaamheid.....	30
5.2 Lastgeving vs. sterkmaking	31
5.3 Verplichte vermeldingen bij begin van publiciteit	31
5.4 Verkoopdossier: documenten.....	32
5.4.1 Stedenbouwkundig attest vs. uittreksel	32
5.4.2 Kadaster vs. hypotheekkantoor.....	32
5.4.3 EPB-aangifte en -certificaat	34
5.4.4 Energieprestatie: waardes en begrippen.....	35
5.4.5 OVAM-bodemattest	35
5.4.6 Keuringsattest van elektrische installatie AREI.....	35
5.4.7 Conformiteitsattest.....	36
5.5 Verkoop van panden met bouwovertreding.....	36
5.5.1 Wanneer is gebouw vergund?	36
5.5.2 Bouwovertreding: hoe controleren?	36
5.6 Verkoop – modaliteiten van verkoopovereenkomst.....	37
5.6.1 Verkoopproces	37
5.6.2 Voorschot vs. waarborg	37
5.6.3 Recht van voorkeur/voorkoop en wederinkoop.....	38
5.6.4 Opschortende voorwaarde vs. ontbindende voorwaarde	40
5.6.5 Beding van tontine vs. beding van aanwas	40
5.6.6 Minnelijke ontbinding van verkoopovereenkomst.....	41
5.7 Verkoop – speciale transacties	41
5.7.1 Verkoop op lijfrente	41
5.7.2 Verkoop op lijfrente: voordelen en nadelen	42
5.7.3 Kanscontract.....	42
5.7.4 Commandverklaring vs. sterkmaking.....	43
5.7.5 Recht van opstal vs. recht van erfpacht.....	44
5.7.6. Wederzijdse verkoop/aankoopbelofte	45
6. Omgevingsrecht	46
6.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO): handelingen met vergunningsplicht	46
6.2 Erfdienstbaarheden.....	47
6.2.1 Definitie.....	47
6.2.2 Rechten en plichten van de eigenaars	47
6.3 Rooilijn.....	48
6.3.1 Definitie.....	48
6.3.2 Wat als een woning getroffen is door het rooilijnplan?	48

6.4 Gemene muur.....	48
6.5 Zonevreemde woning.....	49
6.6 Bodemattest OVAM.....	49
6.6.1 Inhoud van bodemattest.....	49
6.6.2 Verplichtingen bij overdracht van de risicogronden.....	49
6.7 Onroerend erfgoed.....	50
6.7.1 Inventarissen.....	50
6.7.2 Geïntariseerd erfgoed.....	50
6.7.3 Beschermd erfgoed.....	51
6.8 Bosbeheer.....	51
6.9 Risico voor overstromingen.....	52
7. Woningbouwwet (Wet-Breyne).....	53
7.1 Toepassingsgebied.....	53
7.2 Inhoud: bepaling ter bescherming van consument.....	53
7.3 Gevolgen van oplevering.....	54
7.4. Verplichte vermeldingen in verkoopovereenkomst.....	55
8. Vastgoedfiscaliteit.....	56
8.1 Verkooprechten en btw.....	56
8.1.1 Verkooprechten (registratierechten).....	56
8.1.2 Verkooprechten (registratierechten) – sancties.....	57
8.1.3 Overzicht percentage – verkooprechten in Vlaanderen.....	58
8.1.4 Verkooprechten gezinswoning.....	59
8.1.5 Verkooprechten ingrijpende energetische renovatie.....	61
8.1.6 Verdeelrechten.....	61
8.1.7 Verkooprechten: speciale tarieven.....	62
8.1.8 Teruggave.....	62
8.1.9 Meeneembaarheid.....	62
8.1.10 Btw.....	63
8.2 Meerwaardebelasting.....	63
8.2.1 Drie soorten verrichtingen.....	63
8.2.2 Meerwaardebelasting bij speciale vastgoedtransacties.....	64
8.3 Belasting van inkomsten van onroerende goederen: PERSONEN.....	66
8.3.1 Hoe worden onroerende goederen belast?.....	66
8.3.2 Onroerende voorheffing.....	67
8.3.3 Belasting op inkomsten van onroerende goederen.....	67
8.4 Belasting van inkomsten van onroerende goederen: vennootschappen.....	70
9. Bemiddelingsopdrachten en consumentenbescherming.....	71
9.1 Opdracht vs. mandaat.....	71
9.2 Soorten opdrachten.....	71
9.3 Ken uw klant: consument vs. professioneel.....	72