

INHOUD

| | |
|--|----|
| DEEL 1: verhuur..... | 11 |
| 1 Inleiding | 11 |
| 1.1 Wetgeving in volle evolutie | 12 |
| 1.2 Geschiedenis van het woninghuurdecreet..... | 13 |
| 1.3 Belangrijkste wijzigingen in het decreet t.o.v. de woninghuurwet | 14 |
| 1.3.1 Stabiel en duurzaam wettelijk kader | 14 |
| 1.3.2 Woonzekerheid | 14 |
| 1.3.3 Rendement | 14 |
| 1.3.4 Minimale woonkwaliteit | 15 |
| 1.3.5 Toegang tot de private huurmarkt bevorderen | 15 |
| 1.3.6 Transparantie | 15 |
| 2 De bemiddelingsovereenkomst | 17 |
| 2.1 Wetgeving | 17 |
| 2.2 Bemiddelingsovereenkomst of mandaat | 17 |
| 2.3 Schriftelijke overeenkomst..... | 18 |
| 2.4 Soorten bemiddelingsovereenkomsten..... | 18 |
| 2.4.1 Gesloten binnen of buiten de onderneming | 18 |
| 2.4.2 Exclusief, co-exclusief, niet-exclusief | 20 |
| 2.4.2.1 Exclusieve bemiddelingsopdracht..... | 20 |
| 2.4.2.2 Co-exclusieve bemiddelingsopdracht | 20 |
| 2.4.2.3 Niet-exclusieve bemiddelingsopdracht | 20 |
| 2.5 Verplichte bedingen in een bemiddelingsovereenkomst | 20 |
| 2.5.1 Opdracht en omvang van bevoegdheden | 21 |
| 2.5.2 Tarief | 21 |
| 2.5.3 Opzeggingsbeding | 21 |
| 2.5.4 Herroepingsbeding/verzakingsbeding | 22 |
| 2.5.5 Datum en plaats ondertekening bemiddelingsopdracht | 23 |

| | | |
|---------|--|----|
| 2.5.6 | GDPR (AVG = Nederlandstalige term) | 23 |
| 2.5.7 | Duur van de overeenkomst | 23 |
| 2.6 | Toegelaten bedingen in een bemiddelingsovereenkomst..... | 24 |
| 2.6.1 | Onderhandeling over de huurprijs..... | 24 |
| 2.6.2 | Stilzwijgende verlening | 24 |
| 2.6.3 | Verhuring door eigenaar tijdens niet-exclusieve bemiddelingsovereenkomst..... | 24 |
| 2.6.4 | Lijstbeding | 24 |
| 2.7 | Verboden bedingen in een bemiddelingsovereenkomst..... | 25 |
| 2.7.1 | Bedingen die verwarring scheppen tussen schadebeding en opzegbeding | 25 |
| 2.7.2 | Opzegbeding met opzegtermijn van meer dan 1 maand voor einde overeenkomst. | 26 |
| 2.7.3 | Schadebeding dat meer dan 75% van ereloon bedraagt. | 26 |
| 2.7.4 | Schadebeding dat niet wederkerig is..... | 26 |
| 2.8 | Overzicht van vergoedingen voor de vastgoedmakelaar | 27 |
| 3 | Voorafgaand aan de overeenkomst | 28 |
| 3.1 | Het energieprestatiecertificaat..... | 29 |
| 3.2 | Het conformiteitsattest..... | 30 |
| 3.3 | De rookmelder | 30 |
| 3.4 | De advertentie | 31 |
| 3.4.1 | Regelgeving | 31 |
| 3.4.2 | Een kandidaat-huurder screenen..... | 32 |
| 3.4.2.1 | Identiteit en gezinstoestand | 32 |
| 3.4.2.2 | Financiële toestand | 33 |
| 3.4.2.3 | Referenties | 34 |
| 3.4.2.4 | Gegevens die nooit gevraagd mogen worden | 34 |
| 3.4.2.5 | Vastgoedkantoor versus privédetective..... | 35 |

| | | |
|---------|---|----|
| 4 | De overeenkomst | 35 |
| 4.1 | Kenmerken van de overeenkomst | 35 |
| 4.2 | Wie zijn de partijen van het huurcontract..... | 37 |
| 4.2.1 | De verhuurder | 37 |
| 4.2.2 | De huurder | 37 |
| 4.3 | Inhoud van het huurcontract..... | 37 |
| 4.3.1 | Duur van de overeenkomst (art. 16 en volgende huurdecreet) | 38 |
| 4.3.1.1 | Looptijd korter of gelijk aan 3 jaar (art. 21 huurdecreet) | 38 |
| 4.3.1.2 | Looptijd van 9 jaar (art. 16 huurdecreet) | 39 |
| 4.3.1.3 | Huurovereenkomst van meer dan 9 jaar (art. 22 huurdecreet) | 45 |
| 4.3.1.4 | Verlening wegens buitengewone omstandigheden | 45 |
| 4.3.2 | Herstellingen (art. 25-28 huurdecreet)..... | 46 |
| 4.3.3 | Aansprakelijkheid (art. 29 en 30) | 47 |
| 4.3.3.1 | Brand en waterschade..... | 47 |
| 4.3.3.2 | Schade veroorzaakt door huisgenoten of onderhuurders | 48 |
| 4.3.4 | Overdracht van huur en onderverhuur (art. 31 en 32)..... | 48 |
| 4.3.4.1 | Overdracht van huur | 48 |
| 4.3.4.2 | Onderverhuur | 49 |
| 4.3.5 | Huurprijs en huurlasten | 51 |
| 4.3.5.1 | Basishuurprijs | 51 |
| 4.3.5.2 | Indexering van de basishuurprijs (art. 34 huurdecreet)..... | 51 |
| 4.3.5.3 | Herziening van de basishuurprijs (art. 35 huurdecreet) | 53 |
| 4.3.5.4 | Huurlasten (art. 36 huurdecreet) | 54 |
| 4.3.6 | Waarborg (art. 37)..... | 55 |
| 4.3.6.1 | Plaatsing van de huurwaarborg..... | 55 |
| 4.3.6.2 | Vrijgave van de huurwaarborg..... | 57 |
| 4.3.7 | Overdracht van het verhuurde goed..... | 58 |
| 4.3.8 | Regels rond beëindiging van de huurovereenkomst (art. 39-41) | 59 |

| | | |
|-----------------------|---|----|
| 4.3.8.1 | Huurschade | 59 |
| 4.3.8.2 | Ontbinding | 60 |
| 4.3.9 | Regels rond het overlijden van de huurder (art. 42) | 61 |
| 5 | De plaatsbeschrijving | 62 |
| 6 | Een speciaal type overeenkomst: de renovatiehuurovereenkomst (art. 13) .. | 63 |
| 7 | Registratie van de huurovereenkomst..... | 64 |
| 8 | Medehuur..... | 65 |
| 8.1 | Gehuwden en wettelijk samenwonenden | 66 |
| 8.2 | Feitelijk samenwonenden..... | 67 |
| 9 | Fonds ter bestrijding van uithuiszetting | 69 |
| Deel 2: Verkoop | | 72 |
| 1 | Definitie | 72 |
| 1.1 | Toestemming van de partijen | 72 |
| 1.2 | Voorwerp van de verkoop | 73 |
| 1.3 | Handelingsbekwaamheid | 74 |
| 1.4 | Oorzaak van de verkoop..... | 75 |
| 2 | Voorafgaand aan de verkoop: voorkooprecht..... | 75 |
| 3 | Documenten noodzakelijk bij een verkoop..... | 76 |
| 3.1 | Bodemattest | 76 |
| 3.2 | Keuringsverslag van de elektrische installatie | 77 |
| 3.3 | Energieprestatiecertificaat (EPC) en energieprestatieregeling bouwers (EPB) 77 | |
| 3.3.1 | Het EPC | 77 |
| 3.3.2 | Het EPB | 78 |
| 3.3.3 | Energiedoelstelling 2050 | 79 |
| 3.4 | Post-interventiedossier..... | 80 |
| 3.5 | As built attest | 80 |
| 3.6 | Asbestinventarisatetest..... | 81 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 3.7 | Woningpas | 81 |
| 4 | Stappen in het verkoopproces | 82 |
| 4.1 | Tekoopstelling..... | 82 |
| 4.2 | Onderhandelingen | 84 |
| 4.2.1 | De optie | 85 |
| 4.2.2 | Een bod..... | 85 |
| 4.3 | Ondertekening onderhandse verkoopovereenkomst..... | 86 |
| 4.4 | De wederzijdse koop-verkoopbelofte: een alternatief voor de onderhandse akte (compromis)..... | 88 |
| 4.5 | Authentieke akte | 88 |
| 5 | Registratierechten | 89 |
| 6 | Openbare verkoop..... | 90 |
| 6.1 | De vrijwillige openbare verkoop..... | 91 |
| 6.2 | De gedwongen openbare verkoop | 91 |
| 6.3 | De elektronische openbare verkoop..... | 91 |
| 6.4 | Commandverklaring..... | 92 |
| 7 | De verkoop op plan | 92 |
| | DEEL 3: Mede-eigendom | 94 |
| 1 | Inleiding | 94 |
| 2 | Toepassingsbied..... | 96 |
| 3 | De oprichting van deelverenigingen..... | 97 |
| 4 | Aandelen..... | 99 |
| 4.1 | Waarom zijn de aandelen zo belangrijk ? | 100 |
| 4.2 | De wijze van toekenning van aandelen | 101 |
| 4.2.1 | Criterium van de netto vloeroppervlakte..... | 102 |
| 4.2.2 | Criterium van de bestemming | 102 |
| 4.2.3 | Criterium van de ligging..... | 103 |
| 5 | De Statuten..... | 103 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 5.1 | De basisakte | 103 |
| 5.2 | Het reglement van medeëigendom..... | 103 |
| 5.3 | Het reglement van interne orde | 104 |
| 6 | De organen van de VME | 105 |
| 6.1 | De algemene vergadering (AV)..... | 105 |
| 6.1.1 | Wanneer komt de AV bijeen?..... | 105 |
| 6.1.2 | Agendapunten van de AV | 105 |
| 6.1.3 | Wie mag deelnemen aan de AV | 106 |
| 6.1.4 | Verloop van de AV..... | 106 |
| 6.1.5 | De stemming..... | 108 |
| 6.1.6 | Mededeling beslissingen aan huurder | 109 |
| 6.2 | De syndicus | 109 |
| 6.3 | Raad van mede-eigendom | 110 |
| 6.4 | Commissaris inzake de rekeningen..... | 110 |
| 7 | Enkele specifieke regels..... | 111 |
| 7.1 | Rechtspersoonlijkheid VME | 111 |
| 7.2 | Werkingskapitaal en reservekapitaal | 111 |
| 7.3 | Exclusief gebruiksrecht..... | 112 |
| 7.4 | Wijzigingsrecht statuten door projectontwikkelaar..... | 112 |
| 7.5 | Voorlopige bewindvoerder..... | 113 |
| 7.6 | Invordering van schulden | 113 |
| 7.6.1 | Handelingsvermogen syndicus | 113 |
| 7.6.2 | Hoofdelijkheid tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker..... | 114 |
| 7.6.3 | Voorrecht voor de VME | 114 |
| 7.7 | De betaler beslist | 115 |
| | Deel 4: Projectontwikkeling..... | 116 |
| 1 | Toepassingsgebied | 116 |
| 1.1 | Een wederkerige overeenkomst | 116 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 1.2 | eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement | 117 |
| 1.3 | Bestemd tot huisvesting of huisvesting en beroepsdoeleinden | 117 |
| 1.4 | Gebouw gelegen in België | 118 |
| 1.5 | Storting voor de voltooiing van het gebouw | 118 |
| 2 | Vorm- en geldigheidsvereisten contract | 118 |
| 2.1 | Schriftelijke overeenkomst | 119 |
| 2.2 | Vermeldingen in de overeenkomst | 119 |
| 2.2.1 | Identiteit eigenaar van de grond en bestaande opstallen | 119 |
| 2.2.2 | Stedenbouwkundige vergunningen | 119 |
| 2.2.3 | Opschortende voorwaarde financiering | 120 |
| 2.2.4 | Nauwkeurige beschrijving privatieve en gemeenschappelijke delen 120 | |
| 2.2.5 | Plannen, bestekken en basisakte toevoegen aan overeenkomst ... | 120 |
| 2.2.6 | Vermelding van de prijs | 121 |
| 2.2.7 | Gewestelijke tegemoetkomingen inzake huisvesting | 121 |
| 2.2.8 | Aanvangsdatum en uitvoeringstermijn | 121 |
| 2.2.9 | De wijze waarop de oplevering geschiedt | 122 |
| 2.2.10 | 15 dagen voor overeenkomst kennis van alle stukken | 122 |
| 2.2.11 | Sancties | 122 |
| 3 | Betaling van de prijs | 122 |
| 3.1 | Voor de ondertekening van de onderhandse akte | 122 |
| 3.1.1 | Bij de ondertekening van de onderhandse akte | 122 |
| 3.1.2 | Bij de ondertekening van de authentieke akte | 123 |
| 3.1.3 | Na de ondertekening van de authentieke akte | 123 |
| 4 | Voorlopige en definitieve oplevering | 123 |
| 4.1 | Verloop van de opleveringen | 123 |
| 4.2 | Rechtsgevolgen van de opleveringen | 124 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 4.2.1 | Voorlopige oplevering | 124 |
| 4.2.2 | Definitieve oplevering | 125 |
| 5 | Waarborgen..... | 125 |
| 5.1 | Erkende aannemer | 126 |
| 5.1.1 | Definitie..... | 126 |
| 5.1.2 | Grootte borg | 126 |
| 5.1.3 | Termijn | 126 |
| 5.1.4 | Aanspraken op het bedrag van de borg | 126 |
| 5.1.5 | Vrijgave..... | 127 |
| 5.2 | Niet-erkende aannemer..... | 127 |
| 5.2.1 | Grootte borg | 127 |
| 5.2.1.1 | Voltooiingswaarborg | 127 |
| 5.2.1.2 | Terugbetalingswaarborg | 128 |
| 5.2.2 | Termijn | 128 |
| 5.2.3 | Vrijgave..... | 128 |
| Deel 5: | Ruimtelijke ordening | 129 |
| 1 | Soorten plannen..... | 129 |
| 1.1 | Ruimtelijk structuurplan | 129 |
| 1.2 | Bestemmingsplannen | 130 |
| 1.2.1 | Gewestplan | 130 |
| 1.2.2 | Ruimtelijke uitvoeringsplannen | 130 |
| 1.2.3 | Plannen van aanleg | 130 |
| 1.3 | Rooilijnplannen | 131 |
| 1.4 | Onteigeningsplannen | 131 |
| 2 | omgevingsvergunning | 131 |
| 3 | Stedenbouwkundig attest | 133 |
| Deel 6: | Taken en deontologie van de vastgoedmakelaar | 134 |
| 1 | Opdrachten en tarificatie | 134 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 1.1 | Opdrachten en mandaten | 134 |
| 1.1.1 | Opdracht versus mandaat | 134 |
| 1.1.2 | Exclusief versus niet-exclusief..... | 135 |
| 1.1.2.1 | Zonder exclusiviteit | 135 |
| 1.1.2.2 | Met exclusiviteit | 135 |
| 1.1.2.3 | Met co-exclusiviteit | 137 |
| 1.1.3 | Verkoop of verhuur | 138 |
| 1.1.3.1 | Verkoopdossier | 138 |
| 1.1.3.2 | Verhuurdossier..... | 146 |
| 1.1.4 | Marktpraktijken en consumentenbescherming | 152 |
| 1.1.4.1 | Modaliteiten van het afsluiten van de opdracht | 153 |
| 1.1.4.2 | Minimumvermeldingen | 154 |
| 1.1.4.3 | Verboden bedingen..... | 158 |
| 1.2 | Het commissieloon van de vastgoedmakelaar | 159 |
| 1.2.1 | Principe: vrije tarifiering | 159 |
| 1.2.2 | Criteria van berekening van honoraria..... | 159 |
| 1.2.3 | Enkele voorbeelden | 161 |
| 1.2.4 | Tarifiering en deontologie | 161 |
| 2 | Taken en competenties van de vastgoedmakelaar | 163 |
| 3 | Deontologie | 164 |
| 3.1 | Terminologie..... | 164 |
| 3.2 | Wettelijke basis..... | 164 |
| 3.3 | Inhoudelijk | 166 |
| 3.4 | Laatste versie van de deontologie?..... | 167 |
| 3.5 | Inhoudelijke bespreking van de deontologie | 167 |
| 3.5.1 | Algemene bepalingen | 167 |
| 3.5.1.1 | De plichten en verplichtingen naar de klant toe..... | 167 |
| 3.5.1.2 | Plichten en verplichtingen ten opzichte van het beroep | 169 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 3.5.1.3 | Plichten en verplichtingen ten opzichte van het publiek | 170 |
| 3.5.2 | Bijzondere bepalingen | 171 |
| 3.5.2.1 | Vastgoedmakelaars-bemiddelaars | 171 |
| 3.5.2.2 | Vastgoedmakelaars-beheerders | 173 |
| | Bibliografie | 175 |