

Verplichtingen van de verkoper (EPC, OVAM, ...)

Bij een verkoop van een woning of perceel grond hoort een aantal verplichtingen, ten laste van de verkoper en/of notaris.

Onderaan vindt u een opsomming van deze verplichtingen. U kunt natuurlijk altijd bij de notaris terecht voor meer inlichtingen.

Onderstaande lijst is indicatief en onderhevig aan wijzigingen

Energieprestatiecertificaat

Bij het verkopen of verhuren van een woning moet de eigenaar een energieprestatiecertificaat voorleggen.

Wat is een energieprestatiecertificaat (EPC)?

Een energieprestatiecertificaat is een verslag over de energiezuinigheid van een woning of gebouw.

Het energieprestatiecertificaat informeert ook over kosteneffectieve maatregelen voor de verbetering van de energieprestatie van het gebouw.

Een EPC moet opgesteld zijn door een erkende energiedeskundige type A .

Het certificaat is 10 jaar geldig.

Bij de verkoop van een pand moet het EPC dus al aanwezig zijn vóór de ondertekening van het compromis of de akte.

De notaris neemt dan ook een clause op in de (verkoop)akte met betrekking tot dit certificaat.

Hij heeft een meldingsplicht aan het Vlaams Energieagentschap bij het ontbreken van een EPC. De verkoper riskeert alvast een boete.

Meer informatie vindt u op www.energiesparen.be¹.

Bodemdecreet

Bij de verkoop van een eigendom moet in het Vlaamse Gewest de verkoper per kadastraal perceel een **bodemattest** aan de koper voorleggen.

De verkoopovereenkomst (notariële akte) maakt melding van het bodemattest en zijn inhoud.

Als op een te verkopen onroerend goed een risicoactiviteit werd uitgeoefend, zal de verkoper op eigen kosten - voor de verkoop - een oriënterend **bodemonderzoek** moeten laten uitvoeren.

Meer informatie vindt u op www.ovam.be².

Informatieplicht

De Vlaamse notarissen zijn verplicht bij de verkoop van onroerende goederen in de onderhandse en authentieke akten enkele stedenbouwkundige aspecten van het onroerend goed te melden. Zo ondermeer:

- of een stedenbouwkundige vergunning (bouwvergunning) is uitgereikt;
- of een dagvaarding werd uitgebracht voor een eventueel bouw misdrijf
- de meest actuele stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed met de in het plannenregister gebruikte benamingen
- of op dit onroerend goed een voorkooprecht rust
- de lasten en voorwaarden die eventueel opgelegd werden bij de verkavelingvergunning

- artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat bepaalt welke bouwwerken, handelingen en functiewijzigingen aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht onderworpen zijn.

Deze eisen gelden in alle Vlaamse gemeenten.

In gemeenten met een plannen- en vergunningenregister worden strengere eisen in verband met de informatieplicht toegepast.

De gemeente Waasmunster beschikt reeds over een goedgekeurd plannenregister, maar nog niet over een goedgekeurd vergunningenregister.

Hierbij een aantal afkortingen die bij vastgoedadvertenties courant gebruikt worden:

1. *vg = vergunning uitgereikt*

gvg = geen vergunning uitgereikt

2. *wg= woongebied*

wche= woongebied met een culturele, historische en/of esthetische waarde

wp= woonpark

wug= woonuitbreidingsgebied

igb= industriegebied

iab= industriegebied voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen

gdr= gebied voor dagrecreatie

gvr= gebied voor verblijfsrecreatie

ag= agrarisch gebied

lwag= landschappelijk waardevol agrarisch gebied

bg= bosgebied

ng= natuurgebied

nr= natuurreservaat

pg= parkgebied

3. *dv= dagvaarding uitgebracht*

gdv= geen dagvaarding uitgebracht

4. *vkr= voorkeurrecht ruimtelijke ordening aanwezig*

gvkr= geen voorkeurrecht ruimtelijke ordening aanwezig

5. *vv= verkavelingvergunning*

Postinterventiedossier (PID)

Bij verkoop van een onroerend goed is het verplicht een postinterventiedossier (PID) aan de koper te overhandigen, *als met de bouw- of verbouwwerken na 1 mei 2001 is gestart.*

In een postinterventiedossier worden alle technische gegevens over een gebouw verzameld.

In de notariële akte en vaak ook al in de verkoopovereenkomst maakt men melding van de aanwezigheid van dit PID.

Voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001 waarbij een veiligheidscoördinator moet worden aangeduid, is het de veiligheidscoördinator die het PID opstelt.

Keuring elektrische installatie

Buiten het energieprestatiecertificaat is de verkoper ook verplicht een controleverslag over de elektrische installatie aan de koper voor te leggen.

Dit is alleen van toepassing op woningen of appartementen waarvan de elektrische installatie van voor 01/10/1981 dateert.

Het keuringsverslag moet door een erkend controleorganisme opgemaakt worden.

De afwezigheid van dergelijk verslag kan de verkoop opschorten.

Let wel op dat een negatief keuringsverslag de verkoop in geen geval verhindert.

De koper moet wel binnen de 18 maanden na het opmaken van de akte een nieuw controle onderzoek laten uitvoeren.

Waar kan ik terecht?

Dienst Ruimtelijke ordening en stedenbouw

Vierschaar 1
9250 Waasmunster
T 052 46 95 15
F 052 46 10 36
email
stedenbouw@waasmunster.be