

## Documenten en informatieverplichtingen bij verkoop van je woning.

Vooraleer met de verkoop mag worden gestart, verplicht de wet je om bij de gemeente bepaalde (stedenbouwkundige) inlichtingen aan te vragen: wat is de bestemming van het perceel, is er een voorkooprecht, in welke zone ligt je eigendom, waar loopt de rooilijn, is er weet van een bouwmisdrijf?

Ook moet je zorgen voor een energieprestatiecertificaat (EPC), een bodemattest aanvragen en eveneens een recente elektriciteitskeuring kunnen voorleggen. In bepaalde gevallen is ook een stookolieattest en een postinterventiedossier nodig. De laatst toegevoegde verplichting is het asbestattest. Eens in orde met alle wettelijke verplichtingen kan de verkoop beginnen.

We overlopen kort de informatie die je elders in deze bouwgidis, onder verschillende titels, ook vindt.



### Eigendomsakte en kadastrale gegevens.

De eigendomsakte van een pand is de notariële akte die wettelijk aangeeft dat de huidige eigenaar wel degelijk het eigendomsrecht heeft en de oorsprong ervan weergeeft. Het document is in feite de identiteitskaart van het vastgoed en vormt het eigendomsbewijs.

Het kadastraal uittreksel bevat het perceelnummer, de sectie, de aard van het onroerend goed, het bouwjaar, de oppervlakte en het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen (KI).

De gegevens van het kadaster (voortaan Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen - AKRED) zijn niet rechtsgeldig, alhoewel ze wel betrouwbaar zijn. Vul dit zeker aan met een vroeger bestaand of nieuw op te maken opmetingsplan van een beëdigd landmeter-expert, dit is als enig document rechtsgeldig.

### **EPC – Energie Prestatie Certificaat.**

De eigenaar van een woning die deze wil verkopen moet ervoor zorgen dat een EPC beschikbaar is op het moment dat de woning te koop wordt aangeboden. Het EPC moet door de eigenaar worden voorgelegd aan de (potentiële) kopers. Bij verkoop van een woongebouw wordt het EPC overgedragen aan de koper en in de notariële akte zal een clausule met betrekking tot het EPC worden opgenomen. De notaris heeft meldingsplicht aan het Vlaams Energieagentschap indien geen EPC aanwezig is. Indien geen EPC aanwezig is, zal de verkoper uitgenodigd worden op een hoorzitting en riskeert hij een boete tussen 500 en 5000 euro.

### **Elektrische keuring.**

Bij de verkoop van een woning of appartement, dient de elektrische installatie van de verkochte wooneenheid gekeurd te worden door een erkend keuringsbureau. Deze verplichting geldt voor elke wooneenheid (woning of appartement) die werd gebouwd vóór 1981 (ingang van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie -AREI-). Het keuringsverslag dient aanwezig te zijn, ten laatste bij het verlijden van de akte. De verkoop mag niet doorgaan als de notaris niet over het attest beschikt op datum van de notariële akte.

Het verslag mag zowel positief als negatief zijn. Bij een niet-conform verslag mag de woning toch nog verkocht worden. Enkel als er geen attest is wordt de verkoop opgeschort, dus de enige vereiste is het bezit van het attest.

Als verkoper moet je het keuringsrapport wel aan de nieuwe eigenaar overhandigen ten laatste bij het tekenen van de notariële akte. Verder ben je verplicht om de controlerende instantie die de elektriciteitskeuring heeft gedaan op de hoogte te stellen van de verkoop.

De nieuwe eigenaar (de koper) heeft de verplichting om de inbreuken in orde te brengen en de elektrische installatie opnieuw te laten keuren binnen de 18 maanden na de datum van het verlijden van de notariële akte. De verkoper is niet verplicht de nodige aanpassingen te doen, tenzij er een overeenkomst (compromis) is die de verkoper verplicht de installatie in orde te brengen.

### **Bodemattest.**

Bij de verkoop van een grond moet de verkoper een bodemattest aanvragen. Het bodemattest wordt uitgereikt door de Openbare Vlaamse Afvalstoffen Maatschappij (OVAM). Het document geeft weer of de OVAM beschikt over relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dat is het geval als een grond is opgenomen in het grondeninformatieregister (GIR). Een 'blanco' attest wil niet zeggen dat er geen vervuiling is, maar enkel dat er geen vervuiling gekend is.

Voor particulieren betekent overdracht meestal het kopen, verkopen, ruilen en schenken van gronden. Een grond verworven uit een erfenis telt dus niet mee. De aankoop van een woning of van een appartement geldt wel als overdracht van een grond.

Het Bodemdecreet verplicht de overdrager (verkoper) om voor het sluiten van de overeenkomst (compromis) bij de OVAM een bodemattest aan te vragen en de inhoud ervan mee te delen aan de verwerver (koper). Als de verkoper deze plicht niet nageleefd heeft, kan de koper de nietigheid van de overdracht vorderen.

### **Postinterventiedossier.**

Het risico van werfongevallen wordt verhoogt door de gelijktijdige of opeenvolgende aanwezigheid van verschillende ondernemingen op éénzelfde werf, of omdat bij latere werken te weinig gegevens van het gebouw gekend zijn. Wanneer tenminste twee aannemers de werken uitvoeren, moet een veiligheidscoördinator aangesteld worden. Tijdens de werken controleert de veiligheidscoördinator regelmatig de werken en houdt dit bij in een coördinatiedagboek, de aanzet van het postinterventiedossier.

Dit postinterventiedossier wordt overgemaakt aan de opdrachtgever en dient bijgehouden en bij wijzigingen aangevuld te worden door de eigenaar. Bij verkoop van het goed moet dit dossier aan de nieuwe eigenaar overhandigd worden en de notaris acteert dit in de aankoopakte.

Een postinterventiedossier (PID) bevat verscheidene documenten die men nodig heeft bij eventuele latere werken aan een gebouw. Men moet op een eenvoudige manier kunnen achterhalen wat de structuren van het gebouw zijn, hoe deze werd opgebouwd en welke materialen er in een gebouw verwerkt werden. Dit dossier moet gedurende de ganse levensduur bij het gebouw blijven en overgedragen aan een nieuwe eigenaar.

### **Stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingsformulier vastgoed informatie**

Check steeds of de gemeente waar je actief bent, beschikt over een plannen- en vergunningenregister. Dit bepaalt immers de manier waarop je verplichte stedenbouwkundige informatie opvraagt bij de gemeente en meedeelt aan de koper. Voor gemeenten met een plannen- en vergunningenregister geldt er bij de verkoop van een onroerend goed een bijzondere informatieplicht. Dat houdt in dat de verkoper de koper moet informeren over:

- Of er voor het verkochte goed al dan niet een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd.
- Wat volgens het plannenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed is.
- Of er voor het verkochte goed een dagvaarding werd uitgebracht.
- Of er voor het verkochte goed al dan niet voorkooprecht geldt.
- Of het goed al dan niet gelegen is in een goedgekeurde verkaveling.
- Of het onroerend goed al dan niet overstromingsgevoelig is.

Wie een volledig, schriftelijk, overzicht van de geldende stedenbouwkundige voorschriften op een perceel wil kennen, kan een 'stedenbouwkundig uittreksel' aanvragen, waarvoor de gemeente slechts een beperkte kost aanrekent. Ook derden, niet eigenaars, kunnen dit uittreksel aanvragen. Het 'stedenbouwkundig uittreksel' bestaat uit gegevens uit het plannenregister en het vergunningenregister van de gemeente. Het uittreksel uit het plannenregister vermeldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van een goed. Het uittreksel uit het vergunningenregister vermeldt of er stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend, welke verordeningen en plannen van toepassing zijn (RUP, BPA, verkavelingsvergunning), of er sprake is van erfdiensbaarheid of bouwovertradingen, of er op het goed een voorkooprecht rust, in welke inventarissen het goed is opgenomen.

Wettelijk is de verkoper van een onroerend goed in het Vlaamse Gewest verplicht de nodige stedenbouwkundige informatie te verschaffen aan de koper. Dit kan door het voorleggen van een 'stedenbouwkundig uittreksel'. Tevens is de notaris gehouden in de verkoopakte melding te maken van het 'stedenbouwkundig uittreksel' (dat niet ouder mag zijn dan 1 jaar).

Slechts enkele gemeenten beschikken nog niet over een plannen- en vergunningsregister.

[Een overzicht vind je op de site van BIV](#)

<https://www.biv.be/kb/het-beroep/verplichte-vermeldingen/de-lijst-van-gemeenten-met-een-plannen-en-vergunningenregister>

Voor gemeenten die nog niet over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikken, kan je als aanvrager van stedenbouwkundige informatie het inlichtingenformulier 'vastgoedinformatie' van VVSG en Fednot gebruiken om de beschikbare en noodzakelijke informatie te verkrijgen.

[Inlichtingenformulier vastgoedinformatie](#)

<https://www.vvsg.be/Leden/Omgeving/Ruimtelijke%20ordering/XB%20d1013%20inlichtingenformulier%20vastgoedinformatie%20versie%20131118.pdf>

### **Asbestattest.**

Asbest werd tot 2001 gebruikt in allerlei bouwmaterialen, maar is kankerverwekkend. Er bestaat nog heel veel onwetendheid over asbest. In het verleden werd het allerlei vormen en toepassingen gebruikt, zowel in woningen als in openbare gebouwen. Lang niet iedereen herkent asbest. Het attest moet inzicht geven in het probleem en de eigenaar tonen waar de risico's zich bevinden. Vanaf 23 november 2022 is een asbest attest verplicht wanneer een gebouw van vóór 2001 (aanvang van het verbod op asbesthoudende bouwmaterialen) van eigenaar verandert. Dat geldt dus bij een verkoop, maar evengoed bij een schenking. Ook bij een huwelijk kan het vereist zijn, als één van de partners mede-eigenaar wordt. Ten laatste op 31 december 2031 moet elke Vlaamse woning of elk gebouw van voor 2001 een asbestattest hebben.