

Hoofding notaris

Overeenkomst voor een wederzijdse aankoop-/verkoopbelofte (WOP) - onroerend goed in Vlaanderen -



Opgelet

- Dit document is een **hulpmiddel** om een wederzijdse aankoop-/verkoopbelofte op maat op te stellen. Het is een basismodel. We garanderen geen volledigheid. De voorgestelde tekst moet worden besproken en aangepast door de partijen, in functie van de feitelijke omstandigheden van de verkoop.
- **Lees de overeenkomst grondig na voor u tekent.**
Het ondertekenen van een wederzijdse aankoop-/verkoopbelofte verbindt u onmiddellijk.
- Raadpleeg een **notaris** of een **vastgoedkantoor** om u goed te informeren.



Als u op een onderstreept woord klikt, dan krijgt u een woordenlijst met de definitie van het woord.

Noot voor de opsteller: alle rode delen moeten ofwel vervuld worden, ofwel geschrapt.

Kandidaat-verkoper(s):

Kandidaat-koper(s):

Het onroerend goed:

De verkoop komt pas tot stand bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

➡ De verkoopbelofte of aankoopoptie

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om gedurende een bepaalde termijn het onroerend goed **enkel te verkopen** aan de kandidaat-koper, volgens de hierna beschreven voorwaarden.

De kandidaat-koper heeft een **aankoopoptie**. Hij heeft het recht om het onroerend goed tegen de hierna beschreven voorwaarden te kopen als hij de optie binnen de termijn licht.

De termijn loopt:

- vanaf het ondertekenen van deze overeenkomst;
- tot **DD maand JJJJ**, om 19 uur.

Ten laatste op die datum moet de notariële verkoopakte op vraag van de kandidaat-koper worden ondertekend.

➡ De aankoopbelofte of verkoopoptie

De kandidaat-koper die niet (op tijd) ingaat op zijn aankoopoptie, verbindt er zich gedurende **30 dagen** toe om het onroerend goed **te kopen** van de kandidaat-verkoper, als die dat wil, volgens dezelfde voorwaarden.

De kandidaat-verkoper heeft een **verkoopoptie**. Hij heeft het recht om te eisen dat de kandidaat-koper het onroerend goed koopt tegen de hierna beschreven voorwaarden, als hij de optie binnen de termijn licht.

Die periode van dertig dagen begint te lopen op **DD maand JJJJ** (einddatum van de aankoopoptie).

Als de kandidaat-verkoper zijn verkoopoptie licht, dan moet de kandidaat-koper, naast de verkoopprijs, ook intresten betalen op die verkoopprijs. De intresten lopen vanaf het verstrijken van de termijn van zijn aankoopoptie tot de dag waarop de verkoopprijs betaald wordt. Ze worden berekend aan de wettelijke intrestvoet in burgerlijke zaken, verhoogd met 4%.

Partijen kunnen de termijn van de aankoopoptie in onderling akkoord verlengen. Rijst er tussen partijen betwisting over deze verlenging dan kan het bewijs van de verlenging enkel geleverd worden door een geschrift dat beide partijen hebben ondertekend.

Hoofdelementen van de wederzijdse beloften

1. De kandidaat-verkoper(s) en kandidaat-koper(s)

1.1. De kandidaat-verkoper(s)

De kandidaat-verkoper(s) is/zijn **#(naam, voornamen, adres, burgerlijke staat, e-mailadres, telefoonnummer)**.

Indien van toepassing:

Er zijn meerdere kandidaat-verkopers. Ze zijn voor alle verbintenissen in deze overeenkomst hoofdelijk en ondeelbaar verbonden.

Zij verklaren samen:

- de enige eigenaars te zijn van het onroerend goed;
- bevoegd en bekwaam te zijn om het onroerend goed te verkopen.

Indien van toepassing:

Uitzondering: <naam kandidaat-verkoper> is niet bekwaam om de verbintenissen in deze overeenkomst aan te gaan en gaat dan ook geen enkele verbintenis aan. Deze overeenkomst verbindt enkel zijn vertegenwoordigers om de nodige machtiging aan de rechter te vragen, in overeenstemming met de opschortende voorwaarde die verder in deze overeenkomst is opgenomen.

1.2. De kandidaat-koper(s)

De kandidaat-koper(s) is/zijn #(naam, voornamen, adres, burgerlijke staat, e-mailadres, telefoonnummer).

Indien van toepassing:

Er zijn meerdere kandidaat-kopers. Ze zijn voor alle verbintenissen in deze overeenkomst hoofdelijk en ondeelbaar verbonden.

Zij verklaren samen bevoegd en bekwaam te zijn om het onroerend goed te kopen.

Indien van toepassing:

Uitzondering: <naam kandidaat-koper> is niet bekwaam om de verbintenissen in deze overeenkomst aan te gaan en gaat dan ook geen enkele verbintenis aan. Deze overeenkomst verbindt enkel zijn vertegenwoordigers om de nodige machtiging aan de rechter te vragen, in overeenstemming met de opschortende voorwaarde die verder in deze overeenkomst is opgenomen.

De kandidaat-verkoper en de kandidaat-koper worden samen 'de partijen' genoemd.

2. Het onroerend goed

Het onroerend goed: #(adres + beschrijving)

Indien van toepassing:

De roerende goederen die op de lijst als bijlage bij deze overeenkomst staan, zijn inbegrepen in de verkoop. De kandidaat-verkoper moet ze samen met het onroerend goed overdragen aan de uiteindelijke koper, in de staat waarin ze zich momenteel bevinden. De partijen kennen de staat van deze goederen. De kandidaat-verkoper verklaart dat de verkoop ook de aanwezige brandstofreserve (gas, stookolie, ...) en het elektrische oplaadpunt omvat.

De kandidaat-koper verklaart het onroerend goed zelf te hebben bezocht.

De kandidaat-verkoper geeft geen garantie:

- dat de kadastrale gegevens juist zijn;
- dat het kadastraal inkomen hetzelfde blijft.

3. De prijs van de aankoopoptie

Voor het verkrijgen van de aankoopoptie, betaalt de kandidaat-koper een optieprijs.

3.1. Hoeveel en hoe betalen?

De optieprijs is <bedrag> euro.

De kandidaat-koper geeft de optieprijs op voorhand in bewaring aan de notaris.

De kandidaat-koper betaalt het bedrag:

- ten laatste op DD maand JJJJ;
- aan notaris <naam notaris>;

Hij kan dat doen via overschrijving:

- van rekeningnummer:
- op naam van:
- bij bank:

naar de derdenrekening van de notaris <rekeningnummer>;

Die prijs is een **vergoeding** voor:

- het feit dat de kandidaat-verkoper het onroerend goed niet kan verkopen zolang de aankoopoptie loopt;
- het bekomen van de aankoopoptie.

Het vormt ook een **waarborg** van de kandidaat-koper voor het uitvoeren van zijn verbintenissen.

Daarnaast komen de partijen overeen dat het bedrag mag aangerekend worden op de verkoopprijs wanneer de verkoop doorgaat, maar enkel vanaf dat ogenblik. Het wordt dan een **voorschot** op de verkoopprijs.

3.2. Wie krijgt het bedrag van de waarborg?

De **kandidaat-verkoper** krijgt het bedrag als:

- de kandidaat-koper niet binnen de termijn heeft laten weten dat hij ingaat op de verkoopbelofte;
- en de kandidaat-verkoper geen gebruik maakt van de aankoopbelofte.

De **kandidaat-koper** krijgt het bedrag terug als minstens 1 van de opschortende voorwaarden niet op tijd vervuld is (zie verder onder Opschortende voorwaarden voor de verkoop').

De persoon die recht heeft op het bedrag, krijgt ook de intresten die dat bedrag zou hebben opgebracht. Als de kandidaat-verkoper de intresten krijgt, dan vervangen die de nalatigheidsintresten die de kandidaat-koper hem op dat bedrag zou moeten betalen.

3.3. Wat in de tussentijd?

De notaris neemt het bedrag in bewaring tot:

- aan het ondertekenen van de notariële akte als de verkoop doorgaat;
- wanneer de kandidaat-verkoper er recht op heeft, als:
 - de termijn van de verkoopbelofte verstrijkt zonder dat de kandidaat-koper op de belofte ingaat;
 - en de kandidaat-verkoper geen gebruik wil maken van de aankoopbelofte die hij heeft gekregen.

- wanneer de kandidaat-koper het bedrag moet terugkrijgen als minstens 1 van de opschortende voorwaarden (zie onder punt '6. Opschortende voorwaarden van de overeenkomst') niet vervuld is.

Als de kandidaat-koper het bedrag rechtstreeks aan de kandidaat-verkoper betaalt, dan aanvaardt hij dat de notaris niet kan garanderen dat het correct wordt terugbetaald.

Opgelet: als het rekeningnummer en/of de titularis van de rekening waarmee de kandidaat-koper betaalt, ontbreekt, dan zijn de notaris en de vastgoedmakelaar verplicht om dat te melden aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking.

3.4. Wat als de optieprijs niet betaald wordt?

De partijen komen overeen dat de kandidaat-koper die het bedrag niet op tijd betaalt, zijn plichten in deze overeenkomst niet nakomt. Om die reden kan de overeenkomst onmiddellijk **ontbonden** worden.

De kandidaat-verkoper moet schriftelijk laten weten aan de notarissen en de kandidaat-koper dat hij zich op het **uitdrukkelijk ontbindend beding** beroept.

Hij moet geen ingebrekestelling sturen.

De kandidaat-verkoper heeft, in afwijking van wat onder het punt "Sancties" is opgenomen, geen recht op een schadevergoeding bij die ontbinding.

4. Ingaan op de aankoop-/verkoopbelofte

De kandidaat-koper of -verkoper die op de belofte van de andere partij wil ingaan, moet die **schriftelijk uitnodigen** om de notariële akte samen te ondertekenen binnen de termijn van de lopende optie. Hij moet de uitnodiging via de notaris laten verlopen.

Door de andere partij uit te nodigen licht de kandidaat-koper of -verkoper de optie die hij heeft. Op dat moment ontstaat voor beide partijen de verplichting om de notariële akte te ondertekenen voor de einddatum van die optie.

De datum, het uur en de plaats van het ondertekenen worden bepaald in samenspraak met de notarissen.

Als er een voorkeepsrecht bestaat voor het onroerend goed, dan contacteert de notaris de begunstigen van het voorkeepsrecht om na te gaan of ze hun recht willen uitoefenen. De partijen geven de opdracht aan de notaris om dat te doen, zonder opnieuw met hen te overleggen. Het aanbieden van het voorkeepsrecht houdt in dat de kandidaat-koper zijn aankoopoptie licht.

Als er nog geen bodemattest en stedenbouwkundig uittreksel is:

De partijen komen overeen dat er pas een uitnodiging om de verkoop te ondertekenen kan worden gestuurd nadat de kandidaat-koper het bodemattest en het stedenbouwkundig uittreksel of de stedenbouwkundige inlichtingen heeft ontvangen. Meer informatie daarover is terug te vinden in 'Opschortende voorwaarden van de overeenkomst'.

De kandidaat-koper mag een ander persoon het geheel of een deel van zijn rechten en plichten laten overnemen onder de volgende voorwaarden.

- **Eventueel:** De kandidaat-verkoper geeft zijn toestemming. Als hij weigert, dan moet hij die weigering niet motiveren.
- Heel het onroerend goed wordt verkocht.

- De kandidaat-koper is samen met de nieuwe kopers hoofdelijk en ondeelbaar verbonden om de verbintenissen in deze overeenkomst na te leven.
- De notaris die de verkoopakte opstelt, moet ten laatste 30 dagen voor het ondertekenen van de akte de volledige identiteit van de nieuwe kopers ontvangen.

Als er meerdere kandidaat-kopers zijn:

Bij overlijden van de andere kandidaat-koper mag de langstlevende van de kandidaat-kopers de aankooptie alleen lichten als hij alle aankoopverbintenissen volledig nakomt.

5. De notariële verkoopakte

De verkoop zelf komt pas tot stand door en op het ogenblik van het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

De partijen wensen enkel te verkopen/kopen als de notarissen door het ondertekenen van de akte bevestigen dat er juridisch geen bezwaren bestaan voor de verkoop/aankoop.

Het lichten van de optie doet nog geen verkoop ontstaan.

Daarop geldt een uitzondering wanneer dwingende rechtsregels bepalen dat de verkoop wel tot stand komt vóór het ondertekenen van de akte. Bijvoorbeeld: bij de uitoefening van een voorkoopprecht, zoals dat van de pachter.

De partijen duiden de volgende notarissen aan:

- de kandidaat-verkoper: <naam notaris>;
- de kandidaat-koper: <naam notaris>.

Ze mogen elk een andere notaris kiezen, zonder dat de kosten daardoor stijgen. Ten laatste 8 dagen na het ondertekenen van deze overeenkomst moeten ze de naam van hun notaris aan de notaris van de andere partij laten weten.

6. Opschortende voorwaarden van de overeenkomst



De verbintenissen in deze overeenkomst zijn gekoppeld aan opschortende voorwaarden. Dat betekent dat de partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde voorzien werd, zijn verplichtingen niet moet uitvoeren als 1 of meerdere van de hierna beschreven voorwaarden niet vervuld zijn.

Er bestaan opschortende voorwaarden in het voordeel van de kandidaat-koper en in het voordeel van beide partijen.

De partijen zijn mekaar niets verschuldigd als 1 of meerdere van de voorwaarden niet op tijd vervuld zijn, tenzij deze overeenkomst anders bepaalt.

Enkel de persoon in wiens voordeel de opschortende voorwaarde bestaat, kan die inroepen. Hij kan ook kiezen om afstand ervan te doen en de niet-vervulde voorwaarde niet in te roepen, voor zover de verkoop rechtsgeldig blijft.

6.1. In het voordeel van de kandidaat-koper

Vlaams Bodemdecreet

OF Geen risicoground en geen bodemverontreiniging

De partijen sluiten deze overeenkomst onder de opschortende voorwaarde dat voor het einde van de termijn van de verkoopbelofte volgende documenten worden voorgelegd:

- de nodige bodemattesten om aan te tonen:
 - dat het onroerend goed niet is opgenomen in het grondeninformatieregister van OVAM;
 - of dat het onroerend goed is opgenomen in het register, maar dat er geen bodemverontreiniging werd vastgesteld;
- de bewijzen om met (redelijke) zekerheid aan te tonen dat het onroerend goed geen risicoground is volgens het Vlaams Bodemdecreet (via navraag bij OVAM, bij stads- of gemeentediensten, enz.).

OF Als het een risicoground is: geen bodemverontreiniging

De partijen sluiten deze overeenkomst onder de opschortende voorwaarde dat voor het einde van de termijn van de verkoopbelofte de bodemattesten worden voorgelegd waaruit blijkt:

- dat het onroerend goed is opgenomen in het grondeninformatieregister van OVAM;
- maar dat er geen bodemverontreiniging is vastgesteld.

Ligging en bestemming van het goed (ruimtelijke ordening)

De partijen sluiten deze overeenkomst onder de opschortende voorwaarde dat er voor het einde van de termijn van de verkoopbelofte wordt aangetoond dat:

- het onroerend goed niet zonevreemd is of gelegen is in [watergevoelig openruimtegebied](#);
- voor het onroerend goed de nodige vergunningen werden afgeleverd voor de huidige bestemming van het goed, tenzij het onroerend goed wordt vermoed vergund te zijn;
- het onroerend goed niet het voorwerp is van:
 - een stedenbouwkundig misdrijf (al dan niet officieel vastgesteld);
 - een stedenbouwkundige beschermingsmaatregel (bescherming als monument, landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologisch patrimonium, beschermd duingebied, enz.);
 - een onteigening of een ontwerp van onteigeningsplan;
 - een opsplitsing waarvoor de formaliteiten niet werden nageleefd of de nodige vergunningen niet zijn verkregen;
- een stedenbouwkundig uittreksel aanwezig is, waar geen ongunstige informatie uit blijkt, als de gemeente waarin het onroerend goed ligt al een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister heeft, en alle overige informatie waarvan sprake in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie verder onder 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening').

Krediet

OF Geen opschortende voorwaarde van het krijgen van een krediet

Partijen sluiten de verkoop zonder de opschortende voorwaarde dat de kandidaat-koper een krediet krijgt. Dat betekent dat de verkoop doorgaat, ook al krijgt de kandidaat-koper geen krediet van de bank.

OF Opschortende voorwaarde – **Geen informatie van de kandidaat-koper = verkoop gaat door**

Partijen sluiten de verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de kandidaat-koper een krediet krijgt:

- van # euro;
- tegen de gangbare markttarieven;
- binnen een termijn van # weken vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

De kandidaat-koper doet zijn uiterste best om een krediet te krijgen.

Als de kandidaat-koper geen krediet krijgt binnen de bepaalde termijn, dan moet hij zijn notaris # #en de vastgoedmakelaar # via mail verwittigen binnen dezelfde termijn. Hij voegt het bewijs van de weigering van een krediet toe aan zijn mail.

Gevolg: de overeenkomst wordt **beschouwd niet te bestaan:**

- De kandidaat-koper krijgt zijn [waarborg](#) terug als hij die al betaald had.
#Enkel indien overeengekomen tussen de partijen: Hij moet aan de kandidaat-verkoper een vaste **schadevergoeding** betalen omdat die het onroerend goed tijdens die periode niet aan iemand anders kon verkopen. De schadevergoeding is:
OF #0,50 % van de verkoopprijs. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.
OF # euro per dag die verloopt tussen de ondertekening van deze overeenkomst en het versturen van de mail die de notaris # #en de vastgoedmakelaar # verwittigt van de weigering van het krediet. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.
- **#Enkel indien overeengekomen tussen de partijen:** De kandidaat-koper betaalt aan de kandidaat-verkoper de **kosten** terug voor de opmaak van deze overeenkomst die hij moet betalen aan de notaris die de overeenkomst heeft opgesteld. De kosten voor de opmaak zijn # euro. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.

Als de kandidaat-koper **niet verwittigt** dat hij geen krediet krijgt binnen de termijn via mail, dan wordt ervan uitgegaan dat de opschortende voorwaarde vervuld is en de **overeenkomst doorgaat**.

De kandidaat-koper en kandidaat-verkoper kunnen samen overeenkomen om de **termijn te verlengen** waarbinnen de kandidaat-koper een krediet kan krijgen.

Ze verwittigen hun notarissen # #en de vastgoedmakelaar #.

De kandidaat-koper kan **afstand doen van de opschortende voorwaarde**. Dat moet hij via mail aan zijn notaris laten weten.

6.2. In het voordeel van beide partijen

Verkoop voor vrij en onbelast en zonder juridische belemmeringen

De partijen sluiten deze overeenkomst onder de opschortende voorwaarde dat voor het einde van de termijn van de verkoopbelofte de (schuld)eisers van de kandidaat-verkoper bevestigen:

- dat het onroerend goed vrij kan worden verkocht, niet belast is met bezwarende inschrijvingen of overschrijvingen, kantmeldingen, vorderingen, pand, eigendomsvoorbehoud of andere belemmeringen (bijvoorbeeld het risico van een latere vordering tot ontbinding);
- dat aan de voorwaarden die door de (schuld)eisers gesteld zijn, kan worden voldaan.

De kandidaat-verkoper betaalt alle kosten die daaraan verbonden zijn.

Het ondertekenen van de belofte en zijn verplichting tot uitvoering te goeder trouw van de aangegane verbintenissen, houden in dat de kandidaat-verkoper er niet van op de hoogte is dat de realisatie van deze voorwaarde op dit ogenblik een probleem kan zijn.

Rechterlijke machtiging tot verkoop/aankoop

De partijen sluiten deze overeenkomst onder de opschortende voorwaarde dat voor het einde van de termijn van de verkoopbelofte de nodige rechterlijke machtiging wordt verkregen om het onroerend goed uit de hand te verkopen/kopen tegen de voorwaarden in deze overeenkomst.

Deze opschortende voorwaarde geldt enkel wanneer een machtiging wettelijk vereist is, bijvoorbeeld wanneer 1 van de personen onbekwaam is of wordt waardoor die de verbintenissen in deze overeenkomst niet kan aangaan, zelfs niet onder opschortende voorwaarde. Enkel de andere, wel contracterende partijen, kunnen dus de voorwaarde inroepen.

Voorkooprechten

De partijen sluiten deze overeenkomst onder de opschortende voorwaarde dat voor het einde van de termijn van de verkoopbelofte duidelijk is dat de begunstigten hun voorkooprecht niet uitoefenen.

Deze opschortende voorwaarde geldt enkel wanneer er een voorkooprecht bestaat dat in deze verkoop aangeboden moet worden.

De kandidaat-koper bevestigt dat hij weet dat zodra het voorkooprecht door de notaris wordt aangeboden, zijn aankoopoptie is gelicht. De partijen geven de notaris de opdracht om het voorkooprecht aan te bieden als er een voorkooprecht bestaat dat moet worden nageleefd.

Als de begunstigde zijn recht uitoefent, dan komt de verkoop tot stand volgens de specifieke bepalingen van het voorkooprecht. Het is mogelijk dat dwingende rechtsregels opleggen dat de verkoop al tot stand komt voor de ondertekening van de notariële verkoopakte. In dat geval moet de begunstigde die zijn recht heeft uitgeoefend, de overeenkomst voor registratie aanbieden binnen de 4 maanden na de totstandkoming van de verkoop.

Eenvoudige splitsing (indien van toepassing)

Voor een eenvoudige splitsing is er geen verkavelingsvergunning nodig. De splitsing moet aan de gemeente betekend worden.

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij het resterende gedeelte de volgende bestemming wil geven: #

De kandidaat-koper verklaart dat hij het verkochte gedeelte de volgende bestemming wil geven: #

De notaris die het origineel van de notariële verkoopakte bewaart, zorgt voor de betekening van de splitsing.

EVENTUEEL: Partijen sluiten de overeenkomst onder de **opschortende voorwaarde** dat de gemeente geen negatieve opmerkingen geeft op de betekening van de eenvoudige splitsing. Die negatieve opmerkingen van de gemeente moeten:

- gegeven worden **binnen de 20 dagen** na de betekening;
- het onroerend goed of het resterend gedeelte van het goed **daadwerkelijk negatief kunnen beïnvloeden**.

‘Daadwerkelijk negatief beïnvloeden’ moet strikt geïnterpreteerd worden. Het zijn objectieve elementen die zorgen dat de partijen het goed of het resterende goed niet meer kunnen gebruiken voor de bestemming die ze voor ogen hadden of dat er bijkomende lasten opgelegd worden die de verplichtingen van de partijen dermate verzwaren dat zij de overeenkomst niet gesloten zouden hebben.

Algemene verkoopvoorwaarden

Als 1 van de partijen ingaat op de aankoop-/verkoopbelofte van de andere partij, dan verloopt de verkoop minstens onder de volgende verkoopvoorwaarden.

7. Verkoopprijs

De prijs van het onroerend goed is euro (€).

De partijen kunnen in een latere overeenkomst samen daarvan afwijken.

Indien van toepassing:

Er zijn roerende goederen inbegrepen in de verkoop. Ze maken deel uit van de verkoopprijs en vertegenwoordigen een waarde van euro.

Pro fisco wordt de waarde van het onroerend goed aldus bepaald op euro.

De kandidaat-koper moet de prijs betalen bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

De betaalde optieprijs/waarborg wordt aangerekend op de te betalen prijs (zie onder 'De prijs van de aankoopoptie').

De kandidaat-koper verklaart dat de verkoopprijs en de kosten worden betaald:

- via een overschrijving van rekeningnummer op naam van
- via een krediet bij de bank of bij een andere bank die nog moet gekozen worden.

De partijen bevestigen dat ze op de hoogte zijn gebracht van de anti-witwaswetgeving.



Artikel 66 Wet 18 sept 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten

'§1. Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder "de prijs van de verkoop van een onroerend goed" het totale bedrag dat de koper moet betalen en dat betrekking heeft op de aankoop en de financiering van dat goed, hierin inbegrepen de hieruit voortvloeiende bijhorende kosten.

§2. De prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque.

De verkoopovereenkomst en -akte moeten het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

Wanneer de notarissen of de vastgoedmakelaars (...) vaststellen dat het eerste en het tweede lid niet worden nageleefd, brengen ze dit onmiddellijk ter kennis aan de CFI (Cel voor Financiële Informatieverwerking) overeenkomstig de modaliteiten omschreven in artikel 50.'

8. Toestand van het onroerend goed

Het onroerend goed wordt verkocht zoals hier beschreven.

- **Voor vrij en onbelast**

De kandidaat-verkoper verbindt zich ertoe om de prijs bij voorrang te gebruiken ter afbetaling van al zijn schuldeisers, zodat de kandidaat-koper het goed koopt zonder (on)roerende zekerheid, zoals een schuld, pand, [hypotheek](#) of eigendomsvoorbehoud.

De kandidaat-verkoper is verplicht om het goed over te dragen vrij van:

- alle schulden;
- voorrechten;
- lasten;
- hypothecaire inschrijvingen;
- eigendomsvoorbehoud;
- registratie in het pandregister.

- **In de toestand waarin het onroerend goed zich op dit moment bevindt:** met alle zichtbare en [verborgen gebreken](#)

De kandidaat-verkoper geeft geen garantie:

- voor de verborgen gebreken die hij zelf niet kende;
- voor de verkochte oppervlakte, ook als er meer dan 1/20^{ste} verschil is tussen de vermelde en de werkelijke oppervlakte.

Opgelet: als de kandidaat-verkoper een [onderneming](#) is (natuurlijke persoon of rechtspersoon) en de kandidaat-koper een consument, dan is de kandidaat-verkoper verantwoordelijk voor alle verborgen gebreken (gekend of niet gekend) en wordt de oppervlakte gegarandeerd binnen de wettelijke grenzen (tolerantie van 5%).



Het gaat om een onderneming in de zin van [artikel 1, 8, 39° van het Wetboek Economisch Recht](#).

De partijen spreken voor het ondertekenen van de notariële akte een plaatsbezoek af om de staat van het onroerend goed te controleren. Ze gaan na of het onroerend goed kan worden geleverd zoals afgesproken.

9. Genot van het goed

OF Het goed wordt op dit moment niet gebruikt **OF** De kandidaat-verkoper gebruikt het goed zelf, ten laatste tot op de dag van de notariële akte.

De uiteindelijke koper krijgt het [genot](#) van het goed door de werkelijke inbezitneming bij de ondertekening van de notariële verkoopakte. Dat betekent dat hij vanaf dan het goed mag gebruiken.

- alle sleutels **#(afstandsbedieningen, alarmcode, enz.)** aan de uiteindelijke koper te overhandigen;
- het onroerend goed leeg te maken (zowel binnen als buiten) (behalve de goederen die inbegrepen zijn in de verkoop);
- het onroerend goed schoon te maken.

De kandidaat-verkoper geeft de kandidaat-koper toestemming om het goed in de periode van 48 uur voor de ondertekening van de akte te bezoeken om de staat ervan te controleren en de meterstanden op te nemen.

OF De kandidaat-koper huurt momenteel het goed.

Als de kandidaat-koper huurder is van het goed, dan blijft hij de huur en de overeengekomen vaste kosten betalen tot de ondertekening van de notariële verkoopakte.

OF De uiteindelijke koper krijgt het genot van het goed na de notariële verkoopakte, ten laatste op #.

Dat betekent dat de uiteindelijke koper ten laatste op # het goed werkelijk kan gebruiken. De kandidaat-verkoper behoudt het recht om er te wonen tot die datum.

***OF** Dat recht is gratis.

***OF** Hij betaalt daarvoor aan de uiteindelijke koper een maandelijkse vergoeding van # euro. #Elke begonnen maand moet volledig betaald worden./#Een begonnen maand betaalt hij in verhouding tot het aantal dagen van de maand dat hij er nog woont.

Deze bewoning is enkel een voorwaarde van de verkoop en kan nooit aanzien worden als een huurovereenkomst tussen de kandidaat-koper (als nieuwe eigenaar) en de kandidaat-verkoper. Om die reden blijft ook de onroerende voorheffing en elke andere zakelijke belasting ten laste van de kandidaat-verkoper gedurende deze periode na de akte.

Opgelet: Als het recht van de kandidaat-verkoper om er gratis te mogen wonen, langer dan 1 maand duurt, dan wordt het als een bijkomende last van de uiteindelijke koper in het voordeel van de kandidaat-verkoper gezien, bovenop de verkoopprijs. Dat betekent dat de registratiebelasting stijgt. Het startpunt is de ondertekening van de notariële verkoopakte.

#Pro fisco: de maandelijkse huurwaarde van het goed wordt geschat op # euro.

De kandidaat-verkoper verbindt zich:

- om zich te verzekeren tegen brand en andere bewoningsrisico's vanaf de ondertekening van de notariële verkoopakte;
- om te zorgen dat het goed in dezelfde staat blijft waarin het zich bevindt wanneer deze overeenkomst getekend wordt. De uiteindelijke koper en kandidaat-verkoper kunnen een plaatsbeschrijving opmaken.

De kandidaat-verkoper verbindt zich ook om tegen **#(datum):**

- alle sleutels **#(afstandsbedieningen, alarmcode, enz.)** aan de uiteindelijke koper te overhandigen;
- te verhuizen en het onroerend goed leeg te maken (zowel binnen als buiten) (behalve de goederen die inbegrepen zijn in de verkoop). Als de kandidaat-verkoper tegen die datum niet verhuisd is, dan kan de uiteindelijke koper hem via een gerechtsdeurwaarder uit huis laten zetten;
- het onroerend goed schoon te maken.

OF Een derde persoon gebruikt momenteel het goed (een huurder of iemand anders).

De kandidaat-verkoper verklaart dat het onroerend goed (gedeeltelijk) verhuurd is. De uiteindelijke koper krijgt het genot van het goed bij de ondertekening van de notariële verkoopakte. Dat betekent dat hij vanaf dan de huurgelden ontvangt.

De kandidaat-koper heeft een exemplaar van de huurovereenkomst ontvangen vóór de ondertekening van deze overeenkomst. De uiteindelijke koper moet de lopende huurovereenkomst naleven met behoud van zijn rechten als nieuwe eigenaar van het onroerend goed.

Plaatsbeschrijving – Huurwaarborg

De kandidaat-verkoper verklaart:

- dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij het begin van de huur: #JA/ #NEEN
- dat er een huurwaarborg betaald is: #JA/ #NEEN

De kandidaat-verkoper moet aan de uiteindelijke koper bezorgen:

- de originele huurovereenkomst;
- #de volledige huurwaarborg;
- en #de gedetailleerde plaatsbeschrijving.

Hij doet dat ten laatste tegen de ondertekening van de notariële verkoopakte.

De kandidaat-verkoper verklaart dat de huurder in het onroerend goed geen werken heeft uitgevoerd:

- waarvoor de huurder een schadevergoeding kan eisen;
- of die de huurder bij het einde van de overeenkomst ongedaan kan maken.

Verbintenissen van de kandidaat-verkoper

De kandidaat-verkoper verbindt zich ertoe:

- om de kandidaat-koper op de hoogte te brengen als de huurder de huurovereenkomst opzegt. Hij doet dat binnen de 8 dagen nadat hij de opzegbrief van de huurder heeft ontvangen.
- om enkel een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten als de kandidaat-koper ermee akkoord gaat.
- om de lopende huurovereenkomst enkel te verlengen als de kandidaat-koper ermee akkoord gaat.
- om de bewoningsvoorwaarden van het onroerend goed enkel te veranderen als de kandidaat-koper ermee akkoord gaat.
- om de kandidaat-koper uit te nodigen voor de plaatsbeschrijving bij vertrek als er ook een plaatsbeschrijving bij aankomst werd opgemaakt.

Het goed wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats (indien van toepassing)

***OF** De woninghuurovereenkomst is gesloten **op of na 1/01/2019**.

Het Vlaams Woninghuurdecreet is op de huur van toepassing.

De uiteindelijke koper neemt alle rechten en plichten van de kandidaat-verkoper over. Als de uiteindelijke koper de huurovereenkomst wil opzeggen, dan moet hij de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet naleven.

***OF** De woninghuurovereenkomst is gesloten **voor 1/01/2019**.

De federale Woninghuurwet is op de huur van toepassing.

- Als de huurovereenkomst geregistreerd werd voor het tekenen van de notariële verkoopakte, dan neemt de uiteindelijke koper alle rechten en plichten van de kandidaat-verkoper over.
- Als de huurovereenkomst niet geregistreerd is bij het tekenen van de notariële verkoopakte, dan neemt de uiteindelijke koper ook de rechten en plichten van de kandidaat-verkoper over, maar kan hij de huurovereenkomst wel sneller beëindigen. Hij moet daarvoor een opzeg geven aan de huurder:

- binnen de 3 maanden na het ondertekenen van de notariële verkoopakte;
- om er zelf te gaan wonen;
- met een opzegtermijn voor de huurder van 3 maanden.

De kandidaat-verkoper verklaart dat:

***OF** er geen gemeentelijk reglement is dat voorziet in een verplichte aanwezigheid van een conformiteitsattest waaruit blijkt dat de woning in overeenstemming is met de woningkwaliteitseisen.

***OF** er een geldig conformiteitsattest voorhanden is, waaruit blijkt dat de woning in overeenstemming is met de woningkwaliteitseisen.

STEEDS

Er gelden wettelijke regels die de **registratie** van een huurovereenkomst verplichten.

De uiteindelijke koper draagt de gevolgen ervan als de huurder de huurovereenkomst laat registreren tussen de datum waarop deze overeenkomst wordt ondertekend en de datum van de notariële verkoopakte.

De kandidaat-verkoper verklaart dat de huurprijs regelmatig en binnen de in de huurovereenkomst voorziene termijnen wordt betaald.

De kandidaat-verkoper verklaart dat:

***OF** er geen gemeentelijk reglement is dat voorziet in een verplichte aanwezigheid van een conformiteitsattest waaruit blijkt dat de woning in overeenstemming is met de woningkwaliteitseisen.

***OF** er een geldig conformiteitsattest voorhanden is, waaruit blijkt dat de woning in overeenstemming is met de woningkwaliteitseisen.

10. Tienjarige aansprakelijkheid voor bouwwerken

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij de tienjarige aansprakelijkheid **#**heeft ingeroepen/**#**niet heeft ingeroepen.

De uiteindelijke koper neemt alle rechten en plichten van de kandidaat-verkoper over rond de eventuele tienjarige aansprakelijkheid.

#Enkel voor woongelegenheden

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij:

OF geen werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018.

OF werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018. Hij verbindt zich ertoe **#**het verzekeringsattest/**#**de verzekeringsattesten van de tienjarige aansprakelijkheid aan de uiteindelijke koper te geven bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

11. Verzekering van het onroerend goed

De kandidaat-verkoper blijft verantwoordelijk voor brand en andere risico's voor het onroerend goed tot aan het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

OF Woonhuis

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed daarvoor verzekerd is.

De kandidaat-verkoper behoudt het bestaande verzekeringscontract tot de dag van de ondertekening van de notariële verkoopakte. Na die dag mag hij het verzekeringscontract beëindigen.

Vanaf de notariële verkoopakte is de uiteindelijke koper zelf verantwoordelijk om het goed te verzekeren tegen brand en andere risico's.

Als de uiteindelijke koper niet op hetzelfde moment het [genot](#) van het goed en de eigendom van het goed krijgt, dan moet de persoon die het goed gebruikt, zorgen dat het goed verzekerd is voor brand en andere risico's.

OF Appartement

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed daarvoor verzekerd is door een collectieve brandverzekering (blokpolis) voor het appartementsgebouw. De premies zijn inbegrepen in de lasten die de uiteindelijke koper moet betalen vanaf het moment dat hij het [genot](#) van het goed krijgt.

12. Nutsvoorzieningen

Zodra de uiteindelijke koper het [genot](#) van het onroerend goed krijgt, moeten de kandidaat-verkoper en de uiteindelijke koper samen de meterstanden (water, elektriciteit (zonnepanelen, groenestroomcertificaten), gas, enz.) opnemen en doorgeven aan de nutsmaatschappijen.

13. Belastingen

De uiteindelijke koper betaalt de **onroerende voorheffing** en alle **andere zakelijke belastingen of lasten**:

- vanaf het ondertekenen van de notariële verkoopakte;
- of vanaf het moment dat hij het genot krijgt van het onroerend goed als dat vroeger is (zie '9. Genot van het goed').

Voor het lopende jaar worden de belastingen verrekend tussen de uiteindelijke koper en de kandidaat-verkoper bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

Uitzondering: die verdeling geldt niet voor de belastingen waarvoor de uiteindelijke koper een vrijstelling krijgt voor het volgende heffings- of aanslagjaar op basis van zijn persoonlijke situatie. (Bijvoorbeeld: de heffing op onbebouwde percelen, de belasting op tweede verblijven, de heffing omwille van leegstand, enz.)

De kandidaat-verkoper blijft in dat geval die belastingen betalen voor het lopende jaar. De kandidaat-koper betaalt pas voor het volgende aanslagjaar.

Die uitzondering geldt enkel bij een volledige vrijstelling. Een vermindering is niet voldoende.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er voor het onroerend goed geen **verhaalbelastingen** meer moeten betaald worden voor uitgevoerde infrastructuurwerken.

De **belasting op het waterverbruik** blijft voor de persoon op wiens naam het waterverbruik gefactureerd werd.

14. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met:

- al zijn erfdienstbaarheden;
- en al zijn [mandeligheden](#).

De eigendomsakte van #, #vermeldt geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden/#vermeldt volgende erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden: #

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij #geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden heeft toegekend/#volgende erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden heeft toegekend: #

De kandidaat-verkoper is niet aansprakelijk voor de erfdienstbaarheden die hij niet kent.

De uiteindelijke koper moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat de erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden die in zijn voordeel bestaan, worden nageleefd.

#Als er een statuutakte of een akte van verdeling is:

De #[statuutakte](#)/#[verdelingsakte](#) bevat bijzondere voorwaarden, erfdienstbaarheden, voorschriften, enz. die de uiteindelijke koper moet naleven.

De uiteindelijke koper neemt alle daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen over.

15. Gemene muren, [mandeligheden](#), hagen en afsluitingen

Het onroerend goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die bestaan rond gemene muren, hagen of andere afsluitingen die het onroerend goed van andere eigendommen scheiden.

16. **(indien van toepassing)** Mede-eigendom

16.1. De statuten van mede-eigendom en de overdracht van de documenten

De kandidaat-koper verklaart dat hij vóór de ondertekening van deze overeenkomst van de kandidaat-verkoper volgende documenten heeft gekregen:

- de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) opgemaakt op #;
- het reglement van interne orde.

OF Antwoord van de syndicus

De kandidaat-koper verklaart dat hij op #(datum), vóór de ondertekening van deze overeenkomst, een bericht van de syndicus heeft ontvangen. Dat bericht bevatte:

- het bedrag van het [werkkapitaal](#) en het [reservekapitaal](#);

- het bedrag van de eventuele achterstallen die de kandidaat-verkoper nog moest betalen, inbegrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering en de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie door de syndicus;
- de situatie rond de oproepen tot kapitaalbreng voor het reservekapitaal. Het gaat om de kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars heeft besloten vóór de [vaste datum](#) van de eigendomsoverdracht;
- het overzicht van de gerechtelijke procedures die lopen over de mede-eigendom, als die er zijn;
- de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige # 3 jaar;
- de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar;
- een afschrift van de laatste balans die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

OF Geen antwoord van de syndicus

De syndicus heeft niet geantwoord op de vraag van #(datum) om de documenten te bezorgen binnen een termijn van 15 dagen.

#De kandidaat-koper verklaart dat hij van de kandidaat-verkoper wel de volgende documenten heeft gekregen: #.

OF Er is geen syndicus

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij de notulen van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de laatste 3 jaar aan de kandidaat-koper heeft bezorgd.

De algemene vergaderingen vonden plaats op #, # en #(data).

STEEDS

De uiteindelijke koper moet de statuten, het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars naleven.

Bovenop de informatie die in de notulen staat, verklaart de kandidaat-verkoper dat:

- er geen enkel conflict loopt waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken is;
- er geen andere buitengewone kost te verwachten is;
- de vereniging van mede-eigenaars geen krediet heeft afgesloten om de werken te financieren die tot nu toe aan de gemeenschappelijke delen werden uitgevoerd;
- #de periodieke gemeenschappelijke lasten per trimester ongeveer # EUR zijn;

16.2. De [gewone gemeenschappelijke lasten](#)

De uiteindelijke koper betaalt de gewone gemeenschappelijke lasten **vanaf de dag dat hij het [genot](#) krijgt** van het onroerend goed. De syndicus maakt de afrekening op.

16.3. De [buitengewone gemeenschappelijke lasten](#)

- De **kandidaat-verkoper** betaalt alle buitengewone gemeenschappelijke lasten waarover al beslist is vóór de ondertekening van de notariële verkoopakte en waarvan de syndicus de **betaling al heeft gevraagd**.
- De **uiteindelijke koper** betaalt de buitengewone gemeenschappelijke lasten waarvan de syndicus de **betaling vraagt na de ondertekening** van de notariële verkoopakte, zelfs als de algemene vergadering van mede-eigenaars daarvoor er al over had beslist. De verplichting voor de uiteindelijke koper is beperkt tot de bedragen die in de notulen of in de documenten staan die de kandidaat-

koper van de kandidaat-verkoper of van de syndicus heeft gekregen vóór de ondertekening van deze overeenkomst.

- De kandidaat-verkoper geeft de kandidaat-koper hierbij volmacht om aan elke algemene vergadering van mede-eigenaars deel te nemen die plaatsvindt tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte.

Alle beslissingen betreffende buitengewone lasten en/of oproepen tot kapitaalinbreng die door **deze algemene vergadering** van mede-eigenaars zijn genomen ~~tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte~~ verbinden **maar de kandidaat-koper enkel** als de kandidaat-verkoper de uitnodiging voor de algemene vergadering binnen een redelijke termijn aan de kandidaat-koper heeft bezorgd. Als de kandidaat-verkoper die informatie niet **#**minstens 5 dagen voor de algemene vergadering heeft bezorgd, dan moet hij toch de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng betalen waartoe die algemene vergadering heeft besloten, ongeacht of die door de syndicus worden opgevraagd vóór of na de vaste datum van de eigendomsoverdracht.

#De kandidaat-verkoper en de kandidaat-koper komen daarnaast overeen dat de uiteindelijke koper/kandidaat-verkoper volgende werken moet betalen: **#**

De kandidaat-verkoper en de kandidaat-koper weten dat de syndicus niet verplicht is om rekening te houden met dat akkoord.

16.4. Eigendom van het reservekapitaal – schuldvorderingen van de mede-eigendom

Het aandeel van de kandidaat-verkoper in het reservekapitaal van het onroerend goed en de schuldvorderingen van de mede-eigendom blijven eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. Dat aandeel wordt niet verrekend tussen de kandidaat-verkoper en de uiteindelijke koper.

16.5. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars heeft een voorrecht op het onroerend goed om te zorgen dat de lasten die de kandidaat-verkoper moet betalen voor het lopende jaar en het jaar voor de verkoop, zeker betaald worden.

OF De kandidaat-verkoper is akkoord dat de notaris het bedrag van de lasten en achterstallen betaalt zoals het door de syndicus wordt meegedeeld.

OF De kandidaat-verkoper betwist het bedrag van de lasten en achterstallen zoals het door de syndicus wordt meegedeeld. Hij is akkoord dat de notaris het bedrag blokkeert en bewaart tot de kandidaat-verkoper bewijs levert van een schriftelijk akkoord met de syndicus of een uitvoerbaar vonnis.

Als de syndicus niet reageert, dan blokkeert en bewaart de notaris een bedrag dat overeenkomt met 2 keer hetgeen wat voor het vorige jaar gevraagd werd, tot de kandidaat-verkoper bewijs levert van een schriftelijk akkoord met de syndicus of een uitvoerbaar vonnis.

17. (indien van toepassing) Zonnepanelen

De kandidaat-verkoper en kandidaat-koper komen overeen dat de zonnepanelen op het dak van het onroerend goed inbegrepen zijn in de verkoop.

OF

Ook de eventuele groenestroomcertificaten horen daarbij.

Vanaf het moment dat de uiteindelijke koper het genot krijgt van het onroerend goed (zie onder punt #), heeft de uiteindelijke koper recht op:

- de energie die door de zonnepanelen wordt opgewekt;
- de eventuele uitgereikte groenestroomcertificaten.

Vanaf dat moment moet de uiteindelijke koper de taksen, belastingen of andere heffingen betalen die de overheid, energiebeheerder of netbeheerder oplegt rond de groenestroomcertificaten.

De uiteindelijke koper en kandidaat-verkoper ondertekenen daarvoor een formulier voor de overdracht van zonnepanelen dat is uitgegeven door de netbeheerder.

De overdracht van de zonnepanelen en de groenestroomcertificaten is inbegrepen in de verkoopprijs. Het kan geen reden zijn om de prijs te verhogen.

Voor de waardering pro fisco verklaart de kandidaat-verkoper dat er jaarlijks # certificaten uitgereikt worden aan € ## en dit nog gedurende # jaar.

[EVENTUEEL PRO FISCO VERKLARING OPNEMEN]

OF

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij geen groenestroomcertificaten ontvangt voor de zonnepanelen. Hij verklaart ook geen subsidie te hebben ontvangen, waaraan bepaalde voorwaarden waren gekoppeld die de uiteindelijke koper eveneens moet respecteren.

Vanaf het moment dat de uiteindelijke koper het genot krijgt van het onroerend goed (zie onder punt #), heeft de uiteindelijke koper recht op de energie die door de zonnepanelen wordt opgewekt.

De overdracht van de zonnepanelen is inbegrepen in de verkoopprijs. Het kan geen reden zijn om de prijs te verhogen.

OF

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij geen groenestroomcertificaten ontvangt voor de zonnepanelen.

Vanaf het moment dat de uiteindelijke koper het genot krijgt van het onroerend goed (zie onder punt #), heeft de uiteindelijke koper recht op de energie die door de zonnepanelen wordt opgewekt.

De kandidaat-verkoper verklaart dat voor het plaatsen van de zonnepanelen een subsidie werd uitgekeerd. De kandidaat-verkoper heeft een kopie van de documenten bezorgd aan de uiteindelijke koper. Aan het verkrijgen van deze subsidie waren volgende voorwaarden gekoppeld:

- De zonnepanelen mogen gedurende een periode van minstens vijftien jaar na de indienstname op **DATUM**, niet worden verplaatst naar een ander perceel.
- De zonnepanelen mogen niet uitgebreid worden met een installatie die geniet van de regeling van de 'terugdraaiende teller', tenzij de betrokken netgebruiker onherroepelijk afstand heeft gedaan van het recht op de terugdraaiende teller

De uiteindelijke koper verklaart kennis te hebben genomen van deze voorwaarden. Hij verbindt er zich toe ze te respecteren voor de resterende duurtijd ter volledige vrijwaring van de kandidaat-verkoper.

De overdracht van de zonnepanelen is inbegrepen in de verkoopprijs. Het kan geen reden zijn om de prijs te verhogen.

18. Rechten, kosten en erelonen van de verkoop

De **uiteindelijke koper** betaalt bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte volgende kosten:

- de [registratiebelasting](#);
- de [uitgaven aan derden](#);
- het wettelijk forfait;
- de erelonen;
- btw op de voorgesloten kosten, het wettelijk forfait en de erelonen.

#Als de uiteindelijke koper een krediet aangaat, betaalt hij ook de kosten van het krediet en de kredietakte.

#De uiteindelijke koper betaalt daarnaast de volgende kosten:

- #
- #

De kandidaat-koper betaalt via overschrijving van rekeningnummer # op naam van # naar rekeningnummer # op naam van #.

De kandidaat-koper kan aan de notaris een schatting van de kosten vragen.

Een schatting van de totale kosten kan hij ook berekenen op [notaris.be](https://www.notaris.be).

De **kandidaat-verkoper** betaalt volgende kosten:

- #de kosten om het onroerend goed te koop te stellen;
(Bijvoorbeeld: vastgoedkantoor, onderhandeling, publiciteit, enz.)
- #de kosten die nodig zijn om het onroerend goed te kunnen overdragen en leveren.
(Bijvoorbeeld: keuring van de stookolietank/gastank, keuring van de elektrische installatie, energieprestatiecertificaat, bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, kadasterdocumenten, de kosten van de [handlichting](#), informatie van de syndicus, opmaken van het postinterventiedossier, kopieën van akten, landmeterskosten, kosten van zijn volmacht, ...)

Tenzij anders vermeld, specificeert de kandidaat-verkoper dat alleen zijn # notaris / # makelaar bevoegd is om de nodige acties te ondernemen voor het vervullen van de hierboven vermelde leveringsformaliteiten.

#De kandidaat-verkoper betaalt daarnaast de volgende kosten:

- #
- #

#De notaris/#De vastgoedmakelaar informeert de partijen dat zijn tussenkomst beperkt is tot # (bij een vastgoedmakelaar: wat hij heeft kunnen zien bij het bezoeken van het goed en) de informatie waar hij toegang toe heeft en de bronnen waarover hij beschikt.

Administratieve voorwaarden van de verkoop

19. Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het onroerend goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier en van de verplichting om dit op te maken, bij te houden en te vervolledigen.

OF De kandidaat-verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op het onroerend goed **geen werken** werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

OF De kandidaat-verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het onroerend goed werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

De kandidaat-verkoper verbindt zich ertoe om het dossier aan de uiteindelijke koper te geven **ten laatste** wanneer ze de notariële verkoopakte ondertekenen.

20. Controleonderzoek elektrische installatie wooneenheid

OF Er is nog geen keuringsverslag opgemaakt.

De kandidaat-verkoper verbindt zich ertoe om de elektrische installatie te laten keuren vóór de ondertekening van de notariële verkoopakte. Bij de ondertekening van de notariële verkoopakte geeft de kandidaat-verkoper aan de uiteindelijke koper het originele verslag van de keuring, samen met het [eendraadsschema](#) en het [situatieschema](#) (indien het verslag het bestaan ervan vermeldt).

Als de installatie niet conform is, dan is de uiteindelijke koper verplicht om te zorgen dat de elektrische installatie conform is binnen de termijn die in het verslag staat.

OF Er is een keuringsverslag opgemaakt.

***OF** De elektrische installatie is **conform**. Dat werd vastgesteld door firma # in het keuringsverslag van #. De kandidaat-koper heeft een kopie van het verslag gekregen. De kandidaat-verkoper verklaart dat hij geen [belangrijke wijzigingen](#) aan de installatie heeft aangebracht sinds de keuring.

Bij de ondertekening van de akte geeft de kandidaat-verkoper aan de uiteindelijke koper het originele verslag van de keuring samen met het [eendraadsschema](#) en het [situatieschema](#) (indien het verslag het bestaan ervan vermeldt).

***OF** De elektrische installatie is **niet conform**. Dat werd vastgesteld door firma # in het keuringsverslag van #.

Bij de ondertekening van de akte geeft de kandidaat-verkoper aan de uiteindelijke koper het originele verslag van de keuring samen met het [eendraadsschema](#) en het [situatieschema](#) (indien het verslag het bestaan ervan vermeldt). De uiteindelijke koper is verplicht om te zorgen dat de elektrische installatie conform is binnen de termijn die in het verslag staat.

OF Er geldt een vrijstelling.

Partijen komen overeen om de elektrische installatie niet te laten keuren, omdat de kandidaat-koper # het gebouw zal afbreken.

de elektrische installatie volledig zal vernieuwen.

De uiteindelijke koper heeft 2 verplichtingen:

1. De administratie op de hoogte brengen van de afbraak of vernieuwing (Algemene Directie Energie – Afdeling infrastructuur).
2. Een conformiteitsonderzoek van de nieuwe installatie laten uitvoeren door een erkende dienst vóór de indienststelling.

21. Energieprestatiecertificaat (EPC)

OF Er moet nog een EPB-aangifte (energieprestatie en binnenklimaat-aangifte) gedaan worden.

***OF** Partijen komen overeen dat de **bouwheer #** zorgt voor de **EPB-aangifte**.

De bouwheer voegt het originele exemplaar van het Energieprestatiecertificaat-bouw (EPC-bouw) toe aan het [postinterventiedossier](#).

De bouwheer draagt zijn aangifteplicht niet over aan de uiteindelijke koper.

De aangifte omschrijft alle maatregelen die werden uitgevoerd rond de energieprestatie van het gebouw.

De bouwheer verklaart dat hij op #(datum) een startverklaring heeft ingediend bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap.

De EPB-aangifte moet ingediend zijn bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap binnen de 12 maanden nadat het gebouw in gebruik is genomen of nadat de werken beëindigd zijn en sowieso binnen 5 jaar na het verlenen van de vergunning of het neerleggen van de stedenbouwkundige melding.

***OF** Partijen komen overeen dat de **uiteindelijke koper** zorgt voor de EPB-aangifte.

De bouwheer draagt zijn aangifteplicht over aan de uiteindelijke koper door de verkoop van de woning/het appartement dat gebouwd werd/zal gebouwd worden/zal verbouwd worden/in aanbouw is.

De bouwheer bezorgt een tussentijds verslag aan de uiteindelijke koper bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

De bouwheer is op de hoogte dat hij verplicht is om alle nodige gegevens van de werken die door hem of in zijn opdracht zijn uitgevoerd, ter beschikking te stellen van de uiteindelijke koper. De uiteindelijke koper heeft die nodig om de definitieve EPB-aangifte op te stellen.

OF Er is een energieprestatiecertificaat (EPC) voor het woongebouw opgesteld.

De kandidaat-verkoper heeft een EPC van het onroerend goed met label #A/B/... en een berekend energieverbruik van # kWh/m². Dit EPC dateert van na 1 januari 2019.

De kandidaat-koper ontving een kopie van het EPC en bevestigt dat hij de inhoud kent. Hij ontvangt het origineel EPC bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

Het EPC geeft enkel informatie over het energieverbruik van de woning.

De kandidaat-koper kan achteraf niet terugkomen op de overeenkomst op basis van het EPC dat hij ontving. Het is geen essentieel element van de overeenkomst.

Gegevens van het EPC:

- de unieke code UC #/het certificaatnummer #;
- opgesteld door #, een erkend energiedeskundige;
- opgesteld op #. (Opgepast, bij een verkoop mag het EPC niet ouder zijn dan 1 januari 2019)

#Als het duidelijk is dat er een nieuw EPC moet opgemaakt worden tegen de notariële verkoopakte:

Omdat het EPC niet meer geldig zal zijn bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte, moet de kandidaat-verkoper een nieuw EPC laten opmaken tegen dan. Als het nieuwe EPC een andere EPC-score geeft, dan geeft dat geen van beide partijen het recht om de prijs te veranderen of om aanpassingswerken te eisen van de andere.

#Als er misschien een nieuw EPC moet opgemaakt worden tegen de notariële verkoopakte:

Als zou blijken dat het EPC niet meer geldig is bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte, dan moet de kandidaat-verkoper zorgen voor een nieuw EPC tegen de datum van de notariële verkoopakte. Als het nieuwe EPC een andere EPC-score geeft, dan geeft dat geen van beide partijen het recht om de prijs te veranderen of om aanpassingswerken te eisen van de andere.

OF Er is geen energieprestatiecertificaat (EPC) voor het woongebouw opgesteld.

De kandidaat-verkoper heeft nog geen EPC van het onroerend goed.

Hij is op de hoogte van de sanctie die hij kan krijgen omdat hij het EPC niet kan voorleggen. De kandidaat-koper kan klacht neerleggen bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) voor de afwezigheid van het EPC.

De kandidaat-verkoper duidt zo snel mogelijk een energiedeskundige aan die het EPC opmaakt. Hij betaalt ook de kosten.

Zodra het EPC klaar is, wordt de kandidaat-koper op de hoogte gebracht van de inhoud. De kandidaat-koper bevestigt dat hij sowieso deze overeenkomst wil sluiten, ongeacht wat het EPC zal zeggen. Hij ontvangt het origineel EPC bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

Het EPC geeft enkel informatie over het energieverbruik van de woning.

De kandidaat-koper kan achteraf niet terugkomen op de overeenkomst op basis van het EPC dat hij ontving. Het is geen essentieel element van de overeenkomst.

OF Er is een energieprestatiecertificaat (EPC) voor (kleine) niet-residentiële gebouwen opgesteld.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed een niet-residentiële hoofdbestemming heeft.

Voor het goed is een EPC '(kleine) niet-residentiële gebouwen' verplicht.

De kandidaat-verkoper heeft een EPC van het onroerend goed met label *A/B/... en een berekend energieverbruik van # kWh/m².

De kandidaat-koper ontving een kopie van het EPC en bevestigt dat hij de inhoud kent. Hij ontvangt het origineel EPC bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

Het EPC geeft enkel informatie over het energieverbruik van het onroerend goed.

De kandidaat-koper kan achteraf niet terugkomen op de overeenkomst op basis van het EPC dat hij ontving. Het is geen essentieel element van de overeenkomst.

Gegevens van het EPC 'kleine niet-residentiële gebouwen':

- de unieke code UC #/het certificaatnummer #;
- opgesteld door #, een erkend energiedeskundige;
- opgesteld op #.

#Als het duidelijk is dat er een nieuw EPC moet opgemaakt worden tegen de notariële verkoopakte:

Omdat het EPC niet meer geldig zal zijn bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte, moet de kandidaat-verkoper een nieuw EPC laten opmaken tegen dan. Als het nieuwe EPC een andere EPC-score geeft, dan geeft dat geen van beide partijen het recht om de prijs te veranderen of om aanpassingswerken te eisen van de andere.

#Als er misschien een nieuw EPC moet opgemaakt worden tegen de notariële verkoopakte:

Als zou blijken dat het EPC niet meer geldig is bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte, dan moet de kandidaat-verkoper zorgen voor een nieuw EPC tegen de datum van de notariële verkoopakte. Als het nieuwe EPC een andere EPC-score geeft, dan geeft dat geen van beide partijen het recht om de prijs te veranderen of om aanpassingswerken te eisen van de andere.

OF Er is geen energieprestatiecertificaat (EPC) voor (kleine) niet-residentiële gebouwen opgesteld.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed een niet-residentiële hoofdbestemming heeft.

Voor het goed is een EPC '(kleine) niet-residentiële gebouwen' verplicht.

De kandidaat-verkoper heeft **nog geen EPC** van het onroerend goed.

Hij is op de hoogte van de sanctie die hij kan krijgen omdat hij het EPC niet kan voorleggen. De kandidaat-koper kan klacht neerleggen bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) voor de afwezigheid van het EPC.

De kandidaat-verkoper duidt zo snel mogelijk een energiedeskundige aan die het EPC opmaakt. Hij betaalt ook de kosten.

Zodra het EPC klaar is, wordt de kandidaat-koper op de hoogte gebracht van de inhoud. De kandidaat-koper bevestigt dat hij sowieso deze overeenkomst wil sluiten, ongeacht wat het EPC zal zeggen. Hij ontvangt het origineel EPC bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

Het EPC geeft enkel informatie over het energieverbruik van het onroerend goed.

De kandidaat-koper kan achteraf niet terugkomen op de overeenkomst op basis van het EPC dat hij ontving. Het is geen essentieel element van de overeenkomst.

EVENTUEEL Het onroerend goed is gelegen in een appartementsgebouw met minstens 2 gebouweenheden

De kandidaat-verkoper verklaart dat voor het gebouw nog geen EPC gemeenschappelijke delen werd opgesteld. Hij kan de kandidaat-koper hiervan geen kopie bezorgen.

De kandidaat-verkoper beschikt over een (kopie van het) energieprestatiecertificaat van de gemene delen van het gebouw. Hij heeft een kopie van het certificaat overhandigd aan de kandidaat-koper, die verklaart de inhoud gelezen te hebben. Het origineel wordt door de syndicus bewaard.

22. (indien van toepassing) De renovatieplicht

22.1. Niet-residentiële gebouwen

Het goed is een **niet-residentiële gebouw/niet-residentiële gebouweenheid**.

Door de overdracht kan een renovatieverplichting ontstaan die de uiteindelijke koper binnen 5 jaar na de notariële akte moet naleven.



De wettelijke basis van de renovatieverplichting is artikel 9.3.1 Energiebesluit.

Welke concrete renovaties en verplichtingen de uiteindelijke koper zal moeten uitvoeren, moet hij nagaan aan de hand van het EPC en in overleg met een energiedeskundige.

22.2. Residentiële gebouwen

Het goed is een **residentiële gebouw/residentiële gebouweenheid**.

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat **indien de akte na 1 januari 2023 wordt getekend**, het goed binnen vijf jaar vanaf **de authentieke akte** het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

[INDIEN APPARTEMENT] De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de kandidaat-koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/veka> of een energiedeskundige.

23. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

23.1. Informatie over de stedenbouwkundige toestand

De kandidaat-verkoper moet de kandidaat-koper spontaan informeren over de stedenbouwkundige toestand van het onroerend goed.

De kandidaat-koper werd ingelicht waarom het belangrijk is om ook zelf informatie in te winnen vóór de ondertekening van deze overeenkomst rond:

- de toestand van het goed;
- de huidige functie van het goed;
- of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften;
- de haalbaarheid van het project van de kandidaat-koper.

Voorbeelden van informatie die de kandidaat-koper kan opvragen rond het onroerend goed: voorschriften, vergunningen, uitgevoerde werkzaamheden, enz.

De uiteindelijke koper moet alle voorschriften naleven die staan in:

- de stedenbouwkundige vergunning en de [omgevingsvergunning](#) voor stedenbouwkundige handelingen;
- de verkavelingsvergunning en de [omgevingsvergunning](#) voor het verkavelen van gronden;
- de [verkavelingsakte](#).

De akte werd verleden voor notaris # op #.

De uiteindelijke koper neemt alle rechten en plichten daarrond over van de kandidaat-verkoper.

23.2. Plannen- en vergunningenregister

De gemeente heeft een [goedgekeurd plannen- en vergunningenregister](#).

De stedenbouwkundige informatie die onder dit punt is opgenomen, is gebaseerd op een stedenbouwkundig uittreksel dat door de gemeente # is afgegeven op #(datum). Een afschrift van het uittreksel wordt bij deze overeenkomst gevoegd.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. De notaris staat niet in voor deze implicaties. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De kandidaat-verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

- ***OF** Voor het onroerend goed is er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
- ***OF** Voor het onroerend goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
Het gaat om de volgende vergunningen: #
- Volgens het plannenregister is de meest recente [stedenbouwkundige bestemming](#) van het onroerend goed: #
- ***OF** Voor het onroerend goed is er geen [maatregel](#) opgelegd als sanctie voor een inbreuk op de stedenbouwkundige regels. (Het gaat om zowel een rechterlijke als een bestuurlijke maatregel.)
Er loopt ook geen procedure om dergelijke maatregel op te leggen.
- ***OF** Voor het onroerend goed is er een maatregel opgelegd als sanctie voor een inbreuk op de stedenbouwkundige regels of er loopt momenteel een procedure om een maatregel op te leggen.
Het gaat om de volgende [rechterlijke/bestuurlijke maatregel](#): #

Als er een vordering of veroordeling is: vraag aan uw notaris om een aangepaste clause toe te voegen rond de mogelijke gevolgen.



De wettelijke basis van de rechterlijke en bestuurlijke maatregelen voor stedenbouwkundige misdrijven staat in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

- ***OF** Voor het onroerend goed bestaat er een [voorkooprecht](#) voor een overheid om een ruimtelijk uitvoeringsplan, een voorkeursbesluit of een projectbesluit te verwezenlijken.
- ***OF** Voor het onroerend goed bestaat er geen [voorkooprecht](#) voor een overheid om een ruimtelijk uitvoeringsplan, een voorkeursbesluit of een projectbesluit te verwezenlijken.



Het voorkooprecht voor de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan staat in artikel 2.4.1 VCRO.

Het voorkooprecht voor de verwezenlijking van een voorkeursbesluit of een projectbesluit staat in artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

- ***OF** Het onroerend goed ligt niet in een goedgekeurde verkaveling.
- ***OF** Het onroerend goed ligt in een goedgekeurde verkaveling.
Bij deze overeenkomst wordt een kopie van de verkavelingsvergunning/de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoegd.
- ***OF** Er werd geen voorkeursbesluit of een projectbesluit voor [complexe projecten](#) opgesteld over het onroerend goed.
- ***OF** Er werd een voorkeursbesluit of een projectbesluit voor [complexe projecten](#) opgesteld over het onroerend goed.
- ***OF** Het verkochte goed ligt in [watergevoelig openruimtegebied](#).
- ***OF** Het verkochte goed ligt niet in [watergevoelig openruimtegebied](#).

#Facultatief

De gemeente/stad # heeft bijkomende informatie gegeven: #

De kandidaat-koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een [vergunningsplicht](#) geldt. In sommige situaties wordt de [vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht of een vrijstelling](#).



Artikel 4.2.1 VCRO omschrijft de handelingen waarvoor een vergunning verplicht is.

Opgelet, indien het goed gelegen is in Gooik of Sint-Pieters-Leeuw, kan een beperktere informatieplicht gelden.

23.3. Inbreuken op de regels rond ruimtelijke ordening

OF Er zijn geen inbreuken bekend.

De kandidaat-verkoper garandeert de kandidaat-koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het onroerend goed **beantwoorden aan**:

- de stedenbouwkundige voorschriften;
- en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de kandidaat-verkoper dat:

- hij geen weet heeft van een [stedenbouwkundige overtreding](#) door andere personen op het onroerend goed;
- er geen proces-verbaal tot vaststelling van een [stedenbouwkundige overtreding](#) werd opgemaakt;
- het onroerend goed momenteel gebruikt wordt als #, zoals vermeld in de beschrijving hierboven, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat.

De uiteindelijke koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de kandidaat-verkoper daarvoor niet aanspreken.

OF Er zijn inbreuken bekend.

De kandidaat-verkoper verklaart dat volgende [stedenbouwkundige overtredingen](#) bekend zijn: #

De uiteindelijke koper zal de kandidaat-verkoper daarvoor niet kunnen aanspreken omdat hij ervan op de hoogte is wanneer hij het goed koopt. Hij is ingelicht over de overtredingen en over de risico's die daaraan verbonden zijn.

23.4. Zonevreemdheid (indien van toepassing)

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als #, waardoor het niet gelegen is in de juiste ruimtelijke bestemming en bijgevolg zonevreemd is.

De kandidaat-koper verklaart zich te hebben ingelicht over de mogelijke gevolgen hiervan, onder meer dat de verbouwings-, herbouw- en aanpassingsmogelijkheden beperkter zijn dan voor een zone-eigen goed.

Welke vergunningsmogelijkheden bestaan voor zonevreemde woningen en constructies is terug te vinden in artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

24. Overstromingsgebied

Het onroerend goed ligt volledig of gedeeltelijk in:

- # overstromingsgevoelig gebied
- # een afgebakend overstromingsgebied
- # een afgebakende oeverzone
- # een risicozone voor overstromingen
- # signaalgebied

Het onroerend goed ligt **niet** in:

- # overstromingsgevoelig gebied
- # een afgebakend overstromingsgebied
- # een afgebakende oeverzone
- # een risicozone voor overstromingen
- # signaalgebied

De grond heeft P(erceel)-score:

- # A: geen overstroming gemodelleerd
- # B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050
- # C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat
- # D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

- # A: geen overstroming gemodelleerd
- # B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050
- # C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat
- # D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De kandidaat-verkoper verklaart dat voor het goed #wel/geen overstromingsattest is opgemaakt.

#Indien wel: De conclusie van dit attest, daterende van ### luidt als volgt: ###

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

25. Onteigening

OF Onder voorbehoud van wat in de stedenbouwkundige inlichtingen staat, verklaart de kandidaat-verkoper dat er voor het onroerend goed:

- geen maatregel om het goed te onteigenen bestaat of dreigt te komen;
- geen rooilijnplan of lijnrichting bestaat of gecreëerd wordt;
- geen ondergrondse of bovengrondse inneming bestaat of dreigt te komen.

OF De kandidaat-verkoper verklaart dat er voor het onroerend goed een onteigeningsmaatregel geldt: #.

Dat blijkt uit #.

OF De kandidaat-verkoper verklaart dat er voor het onroerend goed een rooilijn geldt: #.

Dat blijkt uit #.

OF De kandidaat-verkoper verklaart dat er voor het onroerend goed een ondergrondse of bovengrondse inneming geldt: #.

Dat blijkt uit #.

26. Specifieke informatie rond bescherming – onroerend erfgoed

OF Het onroerend goed is geen vastgesteld erfgoed.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is opgenomen in 1 van de volgende lijsten:

- de landschapsatlas;
- de inventaris van archeologische zones;
- de inventaris van bouwkundig erfgoed;
- de inventaris van het landschappelijk erfgoed.



De regels rond onroerend erfgoed staan in het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed.

OF Het onroerend goed is vastgesteld erfgoed.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het onroerend goed is opgenomen in:

- de landschapsatlas;
- de inventaris van archeologische zones;
- de inventaris van bouwkundig erfgoed;
- de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De uiteindelijke koper wordt gewezen op de gevolgen van het feit dat het goed op die lijst staat.

Meer informatie: <https://www.onroenderfgoed.be/eigenaars-beheerders>

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in een andere inventaris van erfgoed.



De gevolgen staan in hoofdstuk 4 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed.

OF Het onroerend goed is beschermd erfgoed.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het onroerend goed beschermd is.

Het #koninklijk/#ministerieel besluit van # legt die bescherming op.

De kandidaat-koper wordt gewezen op de gevolgen van de bescherming.

Meer informatie: <https://www.onroenderfgoed.be/eigenaars-beheerders>



De gevolgen staan in hoofdstuk 6 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed.

OF Het onroerend goed is geen beschermd erfgoed.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het onroerend goed niet beschermd is.

Eventueel

De kandidaat-verkoper verklaart op de hoogte te zijn van volgende overtredingen/vorderingen/[herstelmaatregelen](#) in het kader van het Onroenderfgoeddecreet en -besluit: #

Als er een vordering of veroordeling is: vraag aan uw notaris om een aangepaste clausule toe te voegen rond de mogelijke gevolgen.

27. Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

OF Het goed staat niet op 1 van de lijsten.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het onroerend goed niet staat in:

- de [inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen](#);
- het [register van verwaarloosde gebouwen en woningen](#);
- het [register van leegstaande gebouwen en woningen](#);
- de [inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten](#).

#Optioneel: De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij niet weet dat de overheid plannen heeft om het goed op te nemen in een inventaris of in een register.

OF Het goed staat op een lijst van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het onroerend goed in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen staat.

#Optioneel: De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

De kandidaat-verkoper betaalde:

- **#al een/#nog geen** [heffing](#) op ongeschikte of onbewoonbare goederen;
- **#al een/#nog geen** [belasting](#) op ongeschikte of onbewoonbare goederen.

#Als er al een heffing/belasting betaald is:

Ook voor dit jaar moet er een [heffing](#)/een [belasting](#) voor het goed betaald worden.

***OF** De kandidaat-verkoper moet die voor het lopende jaar betalen, zoals terug te vinden is onder punt **#**.

***OF** In afwijking van wat onder punt **#** staat, moet de uiteindelijke koper die voor het lopende jaar betalen.

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij alle nodige documenten over de [heffing/belasting](#) aan de uiteindelijke koper geeft, ten laatste bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

Opgelet: ondanks de regeling tussen kandidaat-koper en kandidaat-verkoper, zal de [\(Vlaamse\) belastingdienst](#)/ de gemeente de kandidaat-verkoper contacteren als er niet correct betaald wordt.

OF Het goed staat op een lijst van verwaarlozing.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed in een [register van verwaarloosde gebouwen en woningen](#) staat.

#Optioneel: De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

De kandidaat-verkoper betaalde **#al een/#nog geen** [belasting](#) op verwaarloosde goederen.

#Als er al een belasting betaald is:

Ook voor dit jaar moet er een [belasting](#) voor het goed betaald worden.

***OF** De kandidaat-verkoper moet die voor het lopende jaar betalen, zoals terug te vinden is onder punt **#**.

***OF** In afwijking van wat onder punt # staat, moet de uiteindelijke koper die voor het lopende jaar betalen.

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij alle nodige documenten over de [belasting](#) aan de uiteindelijke koper geeft, ten laatste bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

Opgelet: ondanks de regeling tussen kandidaat-koper en kandidaat-verkoper, zal de [belastingdienst](#)/de gemeente de kandidaat-verkoper contacteren als er niet correct betaald wordt.

OF Het goed staat op een lijst van leegstand.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed in een [register van leegstaande gebouwen en woningen](#) staat.

#Optioneel: De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

De kandidaat-verkoper betaalde #al een/#nog geen [belasting](#) op leegstaande goederen.

#Als er al een belasting betaald is:

Ook voor dit jaar moet er een [belasting](#) voor het goed betaald worden.

***OF** De kandidaat-verkoper moet die voor het lopende jaar betalen, zoals terug te vinden is onder punt #.

***OF** In afwijking van wat onder punt # staat, moet de uiteindelijke koper die voor het lopende jaar betalen.

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij alle nodige documenten over de [belasting](#) aan de uiteindelijke koper geeft, ten laatste bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

Opgelet: ondanks de regeling tussen kandidaat-koper en kandidaat-verkoper, zal de [belastingdienst](#)/de gemeente de kandidaat-verkoper contacteren als er niet correct betaald wordt.

OF Het goed staat op een lijst van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed in de [inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten](#) staat.

#Optioneel: De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

De kandidaat-verkoper betaalde:

- #al een/#nog geen [heffing](#) op leegstaande en/of verwaarloosde [bedrijfsruimten](#);
- #al een/#nog geen [belasting](#) op leegstaande en/of verwaarloosde [bedrijfsruimten](#).

#Als er al een heffing/belasting betaald is:

Ook voor dit jaar moet er een [heffing](#)/een [belasting](#) voor het goed betaald worden.

***OF** De kandidaat-verkoper moet die voor het lopende jaar betalen, zoals terug te vinden is onder punt #.

***OF** In afwijking van wat onder punt # staat, moet de uiteindelijke koper die voor het lopende jaar betalen.

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij alle nodige documenten over de [heffing/belasting](#) aan de uiteindelijke koper geeft, ten laatste bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

Opgelet: ondanks de regeling tussen kandidaat-koper en kandidaat-verkoper, zal de [\(Vlaamse\)](#) [belastingdienst](#)/de gemeente de kandidaat-verkoper contacteren als er niet correct betaald wordt.

28. Herstelvordering op basis van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen

OF Voor het onroerend goed bestaat er **geen vordering of veroordeling** om het goed te laten herstellen omdat het niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen.

OF Voor het onroerend goed bestaat er **een vordering of veroordeling** om het goed te laten herstellen omdat het niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen.

Het gaat om de volgende vordering of veroordeling: #

Als er een vordering of veroordeling is: vraag aan uw notaris om een aangepaste clausule toe te voegen rond de mogelijke gevolgen.



De wettelijke basis van de herstellvordering is artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen 2021.

29. Stookolietank – verwarming op gas

OF Er is geen stookolietank aanwezig.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er, voor zover hem bekend, op/in het onroerend goed geen stookolietank aanwezig is.

Als achteraf zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, dan moet de kandidaat-verkoper, indien blijkt dat hij hiervan wel op de hoogte was of behoorde te zijn:

- de tank vakkundig laten verwijderen of buiten gebruik stellen;
- én de bewijzen daarvan aan de uiteindelijke koper bezorgen.

OF Er was een stookolietank aanwezig die is verwijderd.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er op/in het onroerend goed een stookolietank aanwezig was die is leeggemaakt en verwijderd.

***OF** De tank:

- bevond zich **boven** de grond;
- had een inhoud van minder dan 5000 kilogram (ongeveer 6000 liter).

Als de tank werd verwijderd na 1 oktober 2019, dan heeft de erkende technicus die de tank verwijderde, een certificaat opgemaakt. De kandidaat-verkoper geeft een kopie daarvan aan de kandidaat-koper.

***OF** De tank:

- bevond zich **onder** de grond (ingegraven);
- had een inhoud van minder dan 5000 kilogram (ongeveer 6000 liter).

Als de tank werd verwijderd na 1 maart 2009, dan heeft de erkende technicus die de tank verwijderde, een certificaat opgemaakt. De kandidaat-verkoper geeft een kopie daarvan aan de kandidaat-koper.

OF Er is een stookolietank aanwezig en in gebruik.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er op/in het onroerend goed een stookolietank aanwezig is die nog gebruikt wordt.

***OF De tank:**

- bevindt zich onder de grond (ingegraven)/boven de grond;
- heeft een inhoud van minder dan 5000 kilogram (ongeveer 6000 liter);
- is uitgerust met een overvulbeveiliging.

****OF De tank werd nog niet gekeurd.**

Ten laatste bij de ondertekening van de notariële akte bezorgt de kandidaat-verkoper aan de uiteindelijke koper een certificaat waaruit blijkt dat een groene dop werd aangebracht.

****OF De verplichte controle vond plaats op #.**

De kandidaat-verkoper geeft het [conformiteitsattest](#) aan de uiteindelijke koper bij de ondertekening van de notariële akte.

Bij de controle werd een groene/oranje/rode dop aangebracht.

Wat betekent dat?

Groene dop	De installatie is in orde. Als de installatie ondergronds is, dan moet een nieuwe controle gebeuren ten laatste op # (datum controle + 5 jaar).
Oranje dop	De installatie voldoet niet aan de wettelijke regels. De tank moet hersteld worden en mag nog maximum 6 maanden gevuld worden. Een nieuwe controle moet gebeuren ten laatste op # (datum controle + zes maanden). Partijen komen overeen dat de uiteindelijke koper/ kandidaat-verkoper zorgt voor de herstelling en dat de uiteindelijke koper/ kandidaat-verkoper de kosten betaalt.
Rode dop	De installatie voldoet niet aan de wettelijke regels en mag niet meer gevuld worden. De tank moet ofwel hersteld worden ofwel worden verwijderd. Dat moet gemeld worden aan de Vlaamse Milieumaatschappij. Partijen komen overeen dat de uiteindelijke koper/ kandidaat-verkoper zorgt voor de herstelling/de verwijdering en de melding aan de Vlaamse Milieumaatschappij en dat de uiteindelijke koper/ kandidaat-verkoper de kosten betaalt.

***OF De tank:**

- bevindt zich **boven** de grond;
- heeft een inhoud van **meer dan 5000 kilogram** en een maximuminhoud van 20.000 liter;
- is door een erkende technicus uitgerust met een overvulbeveiliging;
- heeft een permanent lekdetectiesysteem;
- is in een inkuiping geplaatst.

De kandidaat-verkoper bezorgt aan de uiteindelijke koper bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte:

- het certificaat van de installatie van de overvulbeveiliging;

- en een geldig [conformiteitsattest](#).

***OF** De tank:

- bevindt zich **onder** de grond (ingegraven);
- heeft een inhoud van **meer dan 5000 kilogram** en een maximuminhoud van 20.000 liter;
- is door een erkende technicus uitgerust met een overvulbeveiliging;
- heeft een permanent lekdetectiesysteem;
Als het een nieuwe tank is, moet ze ook een kathodische bescherming hebben.
- is in een inkuiping geplaatst.

De kandidaat-verkoper bezorgt aan de uiteindelijke koper bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte:

- het certificaat van de installatie van de overvulbeveiliging;
- het certificaat van de installatie van een permanent lekdetectiesysteem (en eventueel een kathodische bescherming);
- én een geldig [conformiteitsattest](#).

OF Er is een stookolietank aanwezig, maar niet in gebruik.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er op/in het onroerend goed een stookolietank aanwezig is die niet meer gebruikt wordt.

***OF** De tank:

- bevindt zich **boven** de grond;
- werd leeggemaakt;
- werd ook gereinigd als ze na 1 oktober 2019 buiten gebruik werd gesteld;
- **is opgevuld met een inert materiaal. Dat is een materiaal dat niet of nauwelijks reageert met andere chemische stoffen.**

De kandidaat-koper kent de exacte locatie van de stookolietank en **[INDIEN AANWEZIG]** bevestigt dat hij een kopie van het attest van [buitengebruikstelling](#) heeft ontvangen.

***OF** De tank:

- bevindt zich **onder** de grond (ingegraven);
- werd leeggemaakt;
- werd ook gereinigd als ze na 1 oktober 2019 buiten gebruik werd gesteld;
- kon onmogelijk verwijderd worden;
- is opgevuld met een inert materiaal. Dat is een materiaal dat niet of nauwelijks reageert met andere chemische stoffen.

Dat blijkt uit het attest afgeleverd door # op #.

De kandidaat-koper kent de exacte locatie van de stookolietank en bevestigt dat hij een kopie van het attest heeft ontvangen.

(Attest verplicht vanaf 1 maart 2009)

***OF** De kandidaat-verkoper zal een attest van [buitengebruikstelling](#) bezorgen aan de uiteindelijke koper ten laatste bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

Indien van toepassing:

De kandidaat-verkoper bevestigt dat de **verwarmingsinstallatie op gas** correct werd gekeurd.

Eventueel: Hij bezorgt de attesten van de 2-jaarlijkse keuring aan de uiteindelijke koper bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

30. Voorkooprecht – voorkeurrecht – recht van wederinkoop

OF De kandidaat-verkoper verklaart dat er voor het onroerend goed:

- geen wettelijk voorkooprecht;
- geen wettelijk voorkeurrecht;
- en geen recht van wederinkoop;

bestaat.

OF De kandidaat-verkoper verklaart dat er voor het onroerend goed **#een wettelijk voorkooprecht/#een wettelijk voorkeurrecht/#een recht van wederinkoop bestaat: #**

De kandidaat-verkoper verklaart dat er voor het onroerend goed geen andere wettelijke voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop bestaan.

31. Vlaams Bodemdecreet

OF Op het onroerend goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.

De kandidaat-verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, op de grond geen risico-inrichting gevestigd was of is.



De lijst met risico-inrichtingen (zijnde activiteiten die een risico inhouden voor bodemverontreiniging) staat in bijlage 1 van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) of bijlage 1 (kolom 8) van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II). De wettelijke basis daarvoor is artikel 6 van het Bodemdecreet.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er een [bodemattest](#) werd afgeleverd door OVAM met referentienummer **#**, omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

De inhoud van het attest is:

#

De kandidaat-verkoper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft overhandigd aan de kandidaat-koper. De kandidaat-koper bevestigt dit. De afwezigheid van informatie op het bodemattest garandeert niet de afwezigheid van bodemverontreiniging.

OF Op het onroerend goed werden of worden bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.

De kandidaat-verkoper verklaart dat op de grond een risico-inrichting gevestigd was of is.



De lijst met risico-inrichtingen (zijnde activiteiten die een risico inhouden voor bodemverontreiniging) staat in bijlage 1 van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

(VLAREBO) of bijlage 1 (kolom 8) van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II). De wettelijke basis daarvoor is artikel 6 van het Bodemdecreet.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er een oriënterend [bodemonderzoek](#) (OBO) werd uitgevoerd door # op #. Dat was nodig omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

***OF** Er moet geen beschrijvend [bodemonderzoek](#) worden uitgevoerd. Dat blijkt uit het [bodemattest](#) dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op #.

De inhoud van het attest is:

#

De kandidaat-verkoper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft overhandigd aan de kandidaat-koper. De kandidaat-koper bevestigt dit.

***OF** Er moet een beschrijvend [bodemonderzoek](#) worden uitgevoerd voordat de grond kan worden overgedragen.

Het beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd door # en het verslag werd op # bezorgd aan OVAM.

De conclusie van het beschrijvend bodemonderzoek is:

- **OF** Er moet **geen** [bodemsaneringsproject](#) worden opgesteld.
Dat blijkt uit het [bodemattest](#) dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op #.

De inhoud van het attest is:

#

De kandidaat-verkoper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft overhandigd aan de kandidaat-koper. De kandidaat-koper bevestigt dit.

- **OF** De [saneringsnormen](#) **zijn overschreden** of de bodemverontreiniging is een **ernstige bedreiging**.
De kandidaat-verkoper heeft:
 - een [bodemsaneringsproject](#) opgesteld;
Dat project is door OVAM conform verklaard.
 - gegarandeerd aan OVAM dat hij zorgt voor de bodemsaneringswerken;
 - een financiële waarborg gegeven als zekerheid voor de uitvoering van de werken.

Dat blijkt uit de brief van OVAM van # en uit het [bodemattest](#) dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op #.

De inhoud van het attest is:

#

De kandidaat-verkoper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft overhandigd aan de kandidaat-koper. De kandidaat-koper bevestigt dit.

Altijd vermelden

Het feit dat geen bodemsaneringswerken moeten worden uitgevoerd impliceert niet dat geen reiniging van grond moet worden uitgevoerd in het geval van [grondverzet](#).

De kandidaat-verkoper moet de uiteindelijke koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door [grondverzet](#) of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat de kandidaat-verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de kandidaat-koper.

32. Natuur en bos

32.1. Het Bosdecreet

OF Het onroerend goed is een [bos](#).

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed een bos is en dat hij de kandidaat-koper geïnformeerd heeft over alle verplichtingen die daaraan verbonden zijn.

Hij heeft de nodige documenten aan de kandidaat-koper gegeven. De kandidaat-koper kan meer informatie krijgen bij het Agentschap Natuur en Bos.

Optioneel: Voor het onroerend goed bestaat er een [bosbeheerplan](#). Het plan werd goedgekeurd op # onder nummer #. Het is geldig tot #.

OF Het onroerend goed is geen [bos](#).

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed **geen bos** is volgens de wettelijke definitie. Hij baseert zich daarvoor op:

- de boskartering 1990;
- de bosreferentietlaag 2000;
- en de digitale boswijzer 2009 en/of 2012 op [geopunt.be](#).

Facultatief deel:

Het **bosdecreet** zegt wanneer een stuk grond een bos is.

Als een goed een bos is, dan gelden specifieke verplichtingen:

- Om bomen te kappen:
 - moet er een [kapmachtiging](#) zijn van het Agentschap Natuur en Bos;
 - én moet er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn;
 - én moet heraanplant of compensatie gebeuren.
- Voor andere werken, moet er ook een machtiging zijn van het Bosbeheer.

De uiteindelijke koper neemt alle rechten en plichten verbonden aan het bos over van de kandidaat-verkoper.

32.2. Het Natuurdecreet

De kandidaat-verkoper verklaart dat het onroerend goed deel uitmaakt van een

- [Vlaams Ecologisch Netwerk \(VEN\)](#).
- [Grote Eenheid Natuur \(GEN\)](#).

De kandidaat-koper weet dat dat het gebruik van het goed beperkt.

32.3. Goedgekeurd [natuurbeheerplan](#)

Er bestaat een natuurbeheerplan voor heel het onroerend goed/een deel van het onroerend goed. Het plan werd goedgekeurd op # voor # jaar.

De kandidaat-koper weet dat het natuurbeheerplan volgende verplichtingen meebrengt:

- #
- #
- #

#Als het onroerend goed een natuureservaat is:

Omdat het onroerend goed erkend is als [natuureservaat](#), bestaat er een [publiekrechtelijke erfdienstbaarheid](#). Dat betekent dat het voor een stuk ten dienste staat van het grote publiek. Het is een erfdienstbaarheid van duurzaam gebruik en langdurig beheer van het goed als natuureservaat.



De publiekrechtelijke erfdienstbaarheid op het natuureservaat komt voort uit de wet: artikel 16quaterdecies, §2 van het Natuurdecreet zegt: ‘De erkenning als natuureservaat vestigt een erfdienstbaarheid tot algemeen nut op het terrein, meer bepaald een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van duurzaam gebruik en langdurig beheer van het terrein als natuureservaat’.

De kandidaat-koper en de kandidaat-verkoper kunnen het [natuurbeheerplan](#) inkijken bij de gemeente.

De kandidaat-verkoper moet het Agentschap Natuur en Bos op de hoogte brengen van de verkoop ten laatste 30 dagen na de verkoop.

33. Erfdienstbaarheden van openbaar nut

OF Het onroerend goed ligt niet dichtbij bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen of leidingen die gevaarlijke producten transporteren.

Dat blijkt uit de informatie op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (‘KLIM’).

OF Het onroerend goed ligt dichtbij bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen of leidingen die gevaarlijke producten transporteren.

Dat blijkt uit de informatie op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (‘KLIM’).

De uiteindelijke koper moet de administratieve voorschriften verbonden aan die erfdienstbaarheid van openbaar nut naleven.

34. Asbestinventarisatetest

34.1. Niet vereist

OF De kandidaat-verkoper verklaart dat zich op het goed niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, **zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen**, bevinden.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

OF De kandidaat-verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

*Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger/... .

De opmaak en overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

34.2. Aanwezig

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De kandidaat-verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: ***, opgemaakt op ***.

De inhoud van dit attest werd door de kandidaat-verkoper meegedeeld aan de kandidaat-koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: ...

De kandidaat-verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De kandidaat-verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

34.3. (Indien van toepassing) Asbestinventaris gemene delen of gemeenschappelijk gebruikte delen

Gemene delen

Er moet verplicht een afzonderlijk asbestinventarisatetest voor de gemene delen worden opgemaakt vóór 31 december 2026 (los van enige overdracht).

WEL AANWEZIG:

De kandidaat-verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest gemene delen te beschikken met unieke code UC: ***, opgemaakt op ***.

[OF EVENTUEEL: De kandidaat-verkoper verklaart dat hij over een geldig asbestinventarisatetest gemeenschappelijk gebruikte delen beschikt, dat in plaats van het asbestinventarisatetest gemene delen gebruikt kan worden bij de overdracht. Dit asbestinventarisatetest gemeenschappelijk gebruikte delen heeft als unieke code UC: *** en is opgemaakt op ***.]

De inhoud van dit attest werd door de kandidaat-verkoper meegedeeld aan de kandidaat-koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: ***

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest **gemene delen** zal aan de kandidaat-koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

[EVENTUEEL:

De kandidaat-koper verklaart dat het asbestinventarisatetest gemene delen voor hem een louter informatief document is en geen essentieel element is voor deze overeenkomst. De kandidaat-koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de kandidaat-verkoper ingevolge de informatie in het asbestinventarisatetest.]

Gemeenschappelijk gebruikte delen

Er moet verplicht een afzonderlijk asbestinventarisatetest voor de gemeenschappelijk gebruikte delen worden opgemaakt als de overeenkomst vanaf 1 mei 2025 gesloten wordt.

WEL AANWEZIG:

De **kandidaat-verkoper** verklaart over een geldig asbestinventarisatetest gemeenschappelijk gebruikte delen te beschikken **met unieke code UC: *****, opgemaakt op *******.

De inhoud van dit attest werd door de kandidaat-verkoper meegedeeld aan de kandidaat-koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: *******

De kandidaat-verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° ☐ er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° ☐ er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° ☐ de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest gemeenschappelijk gebruikte delen zal aan de kandidaat-koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

[EVENTUEEL:

De kandidaat-koper verklaart dat het asbestinventarisatetest voor hem een louter informatief document is en geen essentieel element is voor deze overeenkomst. De kandidaat-koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de kandidaat-verkoper ingevolge de informatie in het asbestinventarisatetest.]

35. Premies

De kandidaat-koper werd geïnformeerd dat er verschillende gewestelijke of gemeentelijke premies bestaan. Meer info op onder meer volgende websites:

- <https://www.premiezoeker.be/>
- <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidiedatabank>

De kandidaat-verkoper verbindt zich ertoe om, op vraag en op kosten van de kandidaat-koper, een nieuw EPC aan te vragen als dat nodig is voor het verkrijgen van een premie of steunmaatregel.

Als het nieuwe EPC een andere EPC-score geeft, dan geeft dat geen van beide partijen het recht om de prijs te veranderen of om aanpassingswerken te eisen van de andere.

Sancties

36. Sanctienering van de overeenkomst en kosten

36.1. Gedwongen uitvoering of ontbinding

Als de uiteindelijke koper of de kandidaat-verkoper de verbintenis(sen) in deze overeenkomst niet naleven, dan moet de andere hem een [ingebrekestelling](#) sturen, waarin hij de tegenpartij aanmaant om zijn verbintenis uit te voeren.

Als de persoon die de ingebrekestelling ontvangt, de verbintenis(sen) niet binnen de 15 dagen uitvoert, dan kan de andere:

- aan de rechter vragen om de **gedwongen uitvoering** van de verbintenis(sen) te bevelen.
OF
- **zonder tussenkomst van de rechter** de overeenkomst als [ontbonden](#) beschouwen. Hij moet hierover wel schriftelijk de andere persoon informeren en hierbij uitdrukkelijk aangeven dat hij beroep doet op deze mogelijkheid én aangeven welke verbintenissen niet werden nageleefd. De persoon die de verbintenis(sen) niet uitvoerde, moet vervolgens:
 - aan de andere een schadevergoeding betalen van # 10% van de hoger vermelde verkoopprijs én
 - de eventuele fiscale gevolgen of andere kosten, verbonden aan de overeenkomst, dragen.

Als er een waarborg betaald werd:

Als het de kandidaat-verkoper is die het uitdrukkelijk ontbindend beding inroept en recht heeft op de schadevergoeding, dan mag de optieprijs/waarborg eerst gebruikt worden om de schadevergoeding aan de kandidaat-verkoper te betalen.

Als het de kandidaat-koper is die het uitdrukkelijk ontbindend beding inroept, dan krijgt hij zijn optieprijs/waarborg terug zodra hij dat vraagt, naast een eventuele schadevergoeding.

Als de verkoop niet doorgaat, om welke reden dan ook, dan verbindt elke partij zich ertoe om de kosten en erelonen van zijn eigen notaris te betalen. De ene partij kan mogelijk die kosten en erelonen terugvorderen van de ander partij als hij daarvoor een rechtsgrond heeft.

36.2. Interesten verschuldigd bij laattijdige uitvoering

Als de **uiteindelijke koper** de prijs of het resterend bedrag **niet betaalt** binnen de termijn die ze zijn overeengekomen voor de ondertekening van de notariële verkoopakte, dan moet de uiteindelijke koper

intresten betalen aan de kandidaat-verkoper. De verwijlintresten beginnen **automatisch** te lopen ([van rechtswege](#)), zonder dat de kandidaat-verkoper een ingebrekestelling moet sturen.

Als de notariële verkoopakte door een **fout van de kandidaat-verkoper of uiteindelijke koper** niet binnen de afgesproken termijn kan ondertekend worden, dan zijn intresten verschuldigd door de partij die verantwoordelijk is voor de vertraging. De verwijlintresten beginnen **automatisch** te lopen (van rechtswege), zonder dat een ingebrekestelling moet gestuurd worden.

Als de partij die de verwijlintresten eist een [onderneming](#) is (natuurlijke persoon of rechtspersoon) en de andere partij een consument, is een ingebrekestelling in de vorm van een eerste herinnering verplicht (overeenkomstig artikel [XIX.2](#) van het Wetboek van Economisch Recht).

In beide gevallen worden de intresten berekend op de verkoopprijs aan de wettelijke intrestvoet, vermeerderd met 3 punten. Ze worden geteld per dag vertraging tot de dag waarop de notariële verkoopakte kan ondertekend worden. Als 1 van beide schade lijdt door de vertraging die de fout is van de andere, dan kan die daarvoor bijkomend nog een schadevergoeding vragen.

Verzekering voor overlijden

37. Verzekering voor overlijden van de kandidaat-koper

OF De overeenkomst wordt ondertekend op het notariskantoor

De kandidaat-koper erkent dat de notaris die de overeenkomst heeft opgesteld en die zijn stempel draagt, hem op de hoogte heeft gebracht van de ongevallenverzekering die diezelfde notaris onderschreven heeft bij CV Verzekeringen van het Notariaat en waarvan de hoofdkenmerken hierna weergegeven worden:

- de verzekering is **kosteloos** voor de kandidaat-koper;
- verzekerd risico: **overlijden door ongeval**;
- verzekerde personen: kandidaat-koper **natuurlijke persoon**;
- schadegeval: het overlijden door ongeval van één of meerdere kandidaat-koper(s);
- bedrag van de waarborg: het aandeel van de overleden kandidaat-koper(s) in de verkoopprijs, verminderd met de sommen die reeds betaald werden vóór het overlijden, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht doch met uitsluiting van eventuele bijkomende rechten en boeten en eventuele conventionele of moratoire intresten, met een absoluut maximum van 250.000,00 EUR per schadegeval;
- **algemene beperking: 250.000,00 EUR** per gebeurtenis die aanleiding geeft tot de waarborg, ongeacht het aantal afgesloten overeenkomsten en ongeacht het aantal kandidaat-kopers;
- duur van de waarborg: vanaf het ondertekenen van de overeenkomst tot aan het ondertekenen van de authentieke akte, gedurende **een periode van maximum vier maanden** na de ondertekening van onderhavige overeenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde die daarin werden opgenomen. De periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden is beperkt tot **maximum zes maanden** na de ondertekening van de overeenkomst;
- een storting op een derdenrekening van de notaris van een voorschot, een waarborg of een optieprijs van minstens 5% van de totale prijs.
- de overeenkomst dient **gedateerd** te zijn. De **niet-elektronische overeenkomst** dient door de kandidaat-kopers te zijn ondertekend in de aanwezigheid van de notaris of van één van zijn/haar medewerkers. De elektronische overeenkomst dient door de kandidaat-kopers ondertekend te worden nadat de te ondertekenen overeenkomst besproken werd met de notaris of één van zijn/haar medewerkers;

De algemene voorwaarden en het IPID aangaande deze ongevallenverzekering zijn beschikbaar bij de notaris die onderhavige overeenkomst opgesteld heeft.

#Clausule bijkomend op te nemen in de elektronische overeenkomst

De kandidaat-koper verklaart dat:

- onderhavige overeenkomst overeenkomt met de (mondelinge en / of schriftelijke) besprekingen die zij gevoerd hebben met de notaris en/ of diens medewerker(ster);
- hij alle voorafgaandelijke vragen heeft kunnen stellen aan gezegde notaris en/of diens medewerker;
- hij/zij op hun beurt alle vragen aan hen gesteld te goede trouw hebben beantwoord.

De algemene voorwaarden en het IPID aangaande deze ongevallenverzekering zijn beschikbaar bij de notaris die onderhavige overeenkomst opgesteld heeft. Zij kunnen eveneens bekomen worden bij CV Verzekeringen van het Notariaat (Bergstraat 34, 1000 Brussel, e-mail: info@anvzn.com).

OF De overeenkomst wordt ondertekend op het vastgoedkantoor

De kandidaat-koper en kandidaat-verkoper bevestigen dat de vastgoedmakelaar hen geïnformeerd heeft over de ongevallenverzekering die **CIB Vlaanderen** afsloot. Het gaat om de vastgoedmakelaar die de overeenkomst heeft opgesteld en erin vermeld staat.

De belangrijkste kenmerken van de verzekering zijn:

- De verzekering is **gratis** voor de kandidaat-koper.
- Het verzekerd risico is het **overlijden door een ongeval**.
- De verzekerde personen zijn de **kandidaat-kopers** die **natuurlijke personen** zijn (geen rechtspersonen).
- Het verzekerd kapitaal is het **saldo van het aandeel van de overleden kandidaat-koper(s)** in de verkoopprijs (dat is de verkoopprijs min het voorschot en/of de [waarborg](#) die moet betaald worden). De verzekering dekt maximum 90% van de verkoopprijs, plus de kosten, rechten en erelonen van de verkoop.
- Er geldt een **absolute beperking van 250.000 euro**. Het maakt geen verschil hoeveel overeenkomsten of hoeveel kandidaat-kopers er zijn.
- De dekking van de verzekering geldt vanaf het ondertekenen van de overeenkomst tot aan het ondertekenen van de notariële verkoopakte. Die periode duurt **maximum 123 dagen** nadat deze overeenkomst ondertekend werd of nadat de [opschortende voorwaarden](#) vervuld zijn. Als de kandidaat-koper overlijdt binnen die 123 dagen, dan moet de notariële verkoopakte binnen de **4 maanden na het overlijden** ondertekend worden door de erfgenamen. Die termijn wordt 6 maanden als er onder de erfgenamen minderjarige kinderen zijn.
- De verzekering geldt enkel als de volgende 5 voorwaarden vervuld zijn:
 1. De overeenkomst moet opgesteld zijn met **hoofding van de vastgoedmakelaar** of met zijn **stempel** erop.
 2. De overeenkomst moet door de kandidaat-verkoper en kandidaat-koper **gedateerd en ondertekend** zijn.
 3. In de overeenkomst moet de **verplichting** staan om een **voorschot en/of [waarborg](#) van minstens 2.500 euro** te betalen. De kandidaat-koper moet dat bedrag betalen binnen de 10 werkdagen na het ondertekenen van de overeenkomst.
 4. In de overeenkomst moet het **uniek toegekende toetredingsnummer (ticket)** staan dat de vastgoedmakelaar heeft gekregen.

5. Als beroep wordt gedaan op de verzekering, dan moeten de **originale documenten** worden voorgelegd aan de verzekeraar.

OF

Opgemaakt in 3 ondertekende exemplaren op DD maand JJJJ te

Elke partij bevestigt dat hij minstens 1 ondertekend exemplaar ontvangen heeft.

Het 3^{de} exemplaar is voor de notaris die deze overeenkomst heeft opgesteld.

De kandidaat-verkoper

De kandidaat-koper

Stempel Notariaat

OF Elektronische handtekening

Deze overeenkomst wordt elektronisch ondertekend en elke ondertekenaar kan deze terugvinden in zijn persoonlijke digitale kluis van IZIMI (toegankelijk via www.izimi.be).

De notaris(sen) verstuurt/versturen de elektronisch ondertekende overeenkomst naar elk van de ondertekenaars.

