

CORONAMAATREGELEN :

Vragen en antwoorden i.v.m. de aankoop van je woning (update 4 mei)

De maatregelen om het coronavirus tegen te gaan, gooien voor heel wat (ver)kopers roet in het eten. Sommigen verschuiven hun huizenjacht naar betere dagen, anderen hebben al een koopovereenkomst ondertekend. Sinds 4 mei 2020 worden de coronamaatregelen geleidelijk aan afgebouwd. Wat zijn de praktische gevolgen voor de verschillende vastgoedactiviteiten in Vlaanderen? Notaris.be licht 12 belangrijke vragen toe voor wie zich in een aankoopproces bevindt.

1. Kan ik nog woningen bezoeken?

Voorlopig nog niet. Een lopende verkoop mag worden afgerond, maar **nieuwe verkoopprocedures met plaatsbezoeken mogen momenteel niet worden opgestart**.

De vastgoedsector bereidt zich voor op de heropstart van de activiteiten. **Vanaf 11 mei 2020 zullen huisbezoeken voor particulieren opnieuw mogelijk zijn**, maar de regels met betrekking tot hygiëne en *sociale distancing* (een afstand van minimum 1,5 meter tussen personen) zullen strikt toegepast worden.

2. Mijn huurovereenkomst loopt bijna af, maar ik kan nog niet verhuizen. Wat nu?

Huurders die hun huurovereenkomst hebben opgezegd, moeten een opzeggingstermijn doorlopen voor ze kunnen verhuizen. Indien ze hun periode van opzeg willen verlengen, kunnen ze een aanvraag tot **verlenging wegens bijzondere omstandigheden** indienen bij hun verhuurder. De voorwaarden om zo'n aanvraag in te dienen, worden door de coronamaatregelen tijdelijk versoepeld. Klik [hier](#) voor meer informatie.

3. Kan mijn verhuurder mij op het einde van de opzegperiode 'aan de deur zetten'?

Nee, voorlopig wordt de uitvoering van uithuiszettingen **opgeschort**. De regering heeft een warme oproep gedaan naar de verhuurders om een minnelijke oplossing te vinden met hun huurders.

4. Kan ik een verkoopovereenkomst tekenen?

Notariskantoren **mogen terug cliënten ontvangen**, maar communicatie via telefoon en videoconferentie geniet nog steeds de voorkeur. Je bent niet verplicht om de verkoopovereenkomst (of de compromis) te ondertekenen op een notariskantoor. Je kan de compromis ook thuis ondertekenen en vervolgens met de post opsturen naar de notaris. Of je kan de compromis digitaal ondertekenen via de app Itsme of met je e-ID (via platformen zoals bijvoorbeeld Connectiv, Acrobat Reader of DocuSign) en deze vervolgens elektronisch naar de notaris sturen. Via **postuitwisseling** of **per e-mail**, kan je dossier verder afgehandeld worden. De notaris en zijn medewerkers werken immers op afstand verder aan dossiers.

Een compromis ondertekenen bij de notaris biedt een specifiek voordeel. De koper kan dan rekenen op een gratis verzekering '**accidenteel overlijden**'. Die voorziet een dekking als de koper na het ondertekenen van de compromis maar voor het verlijden van de notariële akte zou overlijden door een ongeval. Normalerweise geldt als voorwaarde dat de compromis ondertekend wordt op het notariskantoor. Omdat dit momenteel niet altijd mogelijk is, werd deze voorwaarde

tijdelijk **opgeschort**. Om van deze gratis verzekering te genieten, zal de compromis echter wel nog **door een notaris opgesteld moeten worden**. Daarom blijft het interessant om je verkoopovereenkomst te laten opstellen door een notariskantoor.

5. Ik verkoop mijn woning. Wat met de attesten die ik moet voorleggen?

Bij een verkoop moet de verkoper een aantal attesten voorleggen. Denk maar aan het attest voor de stookolietank, de elektriciteitskeuring en het EPC-attest. Normaal gezien moet de verkoper deze attesten al in een vroeg stadium van het verkoopproces kunnen voorleggen: Zo moet hij al bepaalde attesten hebben om publiciteit voor zijn woning te kunnen voeren.

Enkel **dringende technische keuringen** mogen plaatsvinden, mits inachtneming van de *social distancing* maatregelen. Onderhoudsnazichten die niet wettelijk verplicht zijn, zijn niet dringend en mogen niet uitgevoerd worden.

Wat met de EPC-attesten? **Gedurende de periode van de civiele noodsituatie** (momenteel loopt deze tot en met 17 juli) **én tot zes maanden erna (tot en met 17 januari 2021)** moet het energieprestatiecertificaat voor woningen pas beschikbaar zijn **bij het verlijden van de authentieke akte**. Wordt de periode van civiele noodsituatie verlengd, dan verschuift deze periode van zes maanden mee met de verlenging. Deze regel geldt trouwens ook voor niet-residentiële gebouwen, zoals handelspanden.

Moet je als verkoper binnen twee weken een verkoopovereenkomst tekenen, maar is er nog geen EPC attest voorhanden? Dan is dit – uitzonderlijk – geen probleem. Je zal pas een EPC-attest moeten voorleggen op het moment van de authentieke akte.

Voor huur is een gelijkaardige maatregel voorzien. Het EPC moet pas beschikbaar zijn **bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst** (niet bij de publiciteit). Deze afwijkingsregel geldt slechts tot **drie maanden** na het einde van de civiele noodsituatie.

6. Hoe kan ik mijn notariële akte tekenen?

Notariskantoren kunnen in principe **alle akten verlijden** op voorwaarde dat er **zoveel mogelijk fysieke contacten worden vermeden** en mits inachtneming van de *social distancing* maatregelen. **Notarissen hebben de toelating om zich te verplaatsen om aktes te verlijden.**

Om de dienstverlening te optimaliseren, is het voortaan mogelijk om een **notariële akte af te handelen zonder verplaatsing**. Dit zal gebeuren met een nieuw instrument, de **digitale volmacht**. Daarbij geef je, per videoconferentie, een authentieke volmacht aan een vertrouwenspersoon of aan een notariële medewerker zodat die laatste de akte, in jouw plaats, kan ondertekenen. Meer informatie hierover vind je [hier](#).

7. Waarom is zo'n 'digitale volmacht' nuttig?

Om verplaatsingen te vermijden kan een vertrouwenspersoon of een medewerker van de notaris (die wel aanwezig mag zijn in het kantoor) je notariële akte in jouw plaats ondertekenen. Om dit wettelijk te mogen doen, heeft deze vertrouwenspersoon een **authentieke volmacht** nodig. Een volmacht is een document waarmee iemand de bevoegdheid krijgt om in naam van iemand anders een rechtshandeling te stellen.

Deze volmacht is op zich ook een notariële akte. Daarom zal de notaris eerst met jou deze volmacht digitaal in orde brengen (via een e-ID met je pincode of, in een latere fase, de Itsme-app). Zolang de coronamaatregelen gelden zal de notaris je hiervoor geen ereloon aanrekenen. Je **ondertekent**

de volmacht elektronisch. Stap voor stap zal de notaris je **online begeleiden** zodat je vanuit eender welke plaats deze volmacht kan verlenen.

Eenmaal de digitale volmacht in orde is gebracht, kan de persoon aan wie je de volmacht 'digitaal' hebt verleend, overgaan tot het ondertekenen van je notariële akte. **Op deze manier hoef je je niet te verplaatsen en kan je notariële akte afgehandeld** worden.

Eens alle partijen de koopakte via deze digitale volmacht hebben laten ondertekenen, kan de notaris, na registratie, een kopie van de akte naar de partijen versturen.

8. Wat met de termijnen om te genieten van bepaalde fiscale gunstmaatregelen in het kader van mijn aankoop?

Door de veiligheidsmaatregelen is het mogelijk dat de notariskantoren en/of de burgers de fiscale formaliteiten niet tijdig kunnen vervullen. Als algemene regel geldt dat je **2 maanden extra de tijd krijgt na het einde van de periode van verstrengde coronamaatregelen** om aan de voorwaarden te voldoen.

Vlabel heeft nu beslist dat de datum van het einde van de periode waarin de verstrengde coronamaatregelen gelden **31 juli 2020** is. Dit betekent concreet dat voor alle termijnen die eindigen in de periode **tussen 13 maart en 30 september 2020 (twee maanden na het einde van de verstrengde corona-maatregelen) de einddatum 30 september 2020 is.**

De termijn wordt niet verlengd als deze verstrijkt na 30 september 2020.

Een paar voorbeelden:

- **Teruggave bij wederverkoop binnen de twee jaar:** Wanneer je je woning binnen de twee jaar na de aankoop opnieuw verkoopt, kan je een deel van de verkooprechten terugvorderen. In principe moet de koopakte binnen een termijn van twee jaar verleden worden. Deze termijn wordt verlengd met twee maanden na het einde van de periode van verstrengde corona-maatregelen.
- **Meeneembaarheid door verrekening:** De verkooprechten (of de registratiebelasting) die je op een vorige woning hebt betaald, kan je onder bepaalde voorwaarden in mindering brengen van het verkooprecht op een volgende woning. Als je een volgende woning koopt nadat je vorige woning is verkocht, spreken we van 'meeneembaarheid door verrekening'. De koopakte van de nieuwe aankoop moet in principe verleden worden binnen de twee jaar na de authentieke akte van de verkoop van de vorige hoofdverblijfplaats. Deze termijn wordt verlengd met twee maanden na het einde van de periode van verstrengde coronamaatregelen.
- **Domiciliëringsverplichting in de enige gezinswoning:** Om het verlaagd tarief bij de aankoop van de enige gezinswoning te behouden moet men in principe binnen de twee jaar na datum van de aankoopakte op dat adres ingeschreven zijn in het bevolkingsregister. Deze termijn wordt verlengd met twee maanden na het einde van de periode van verstrengde coronamaatregelen.
- **Domiciliëringsvoorwaarde bij het verlaagd tarief voor bescheiden woning ("klein beschrijf"):** Om het verlaagd tarief voor bescheiden woning te behouden moet men in principe binnen de drie jaar na datum van de aankoopakte op dat adres ingeschreven zijn in het bevolkingsregister. Deze termijn wordt verlengd met twee maanden na het einde van de periode van verstrengde coronamaatregelen.

Bovendien wordt **geen belastingverhoging** opgelegd als de termijn overschreden wordt waarbinnen een akte of geschrift **ter registratie aangeboden** moet worden. De termijn wordt automatisch verlengd als de verstrengde maatregelen langer van kracht blijven.

9. Wat met de kredietvoorwaarden die ik was overeengekomen met de bank?

In overleg met hun koepelorganisatie Febelfin, hebben de kredietinstellingen een **verlenging van de kredietvoorwaarden met twee maanden toegestaan**. Deze twee maanden komen dus bovenop de startperiode. Neem contact op met je bank om ervoor te zorgen dat dit voor jou van toepassing is.

10. Mag ik verhuizen tijdens de coronamaatregelen?

Het is aangeraden om **niet-noodzakelijke verhuizingen uit te stellen**. Een dringende verhuizing is toegelaten, mits inachtneming van de *social distancing* maatregelen indien mogelijk. **Wat maakt een verhuis 'dringend'?**

- De ongezonde toestand van de woning of het dreigende gevaar voor de gezondheid van de bewoners;
- De financiële situatie van de bewoners die niet in staat zijn twee woningen tegelijk te betalen;
- Het feit dat een nieuwe huurder, bij gebrek aan een ander huisvestingsalternatief, de bewoonde woning moet betreden;
- Professionele redenen.

11. Ik kan door de maatregelen niet verhuizen op de datum voorzien in de akte. Moet ik een vergoeding betalen?

Hebben de verkoper en koper in de koopovereenkomst de datum vastgelegd voor de ondertekening van de notariële akte, dan **blijft deze datum in principe overeind**. Dit is meteen ook de datum waarop de koper in principe de sleutels van de woning ontvangt. Voor de verkoper is deze datum ook van belang, want op deze datum ontvangt hij zijn verkoopbedrag.

De partijen bij een verkoop bevinden zich mogelijk in een lastig parket wanneer de datum van de notariële akte en de verhuis wordt uitgesteld.

1. De verkoper kan juridisch gezien **interessen** vragen vanaf de datum van de notariële akte, indien hij op de voorziene datum het verkoopbedrag niet ontvangt (bv. omdat het kredietdossier van de koper nog niet afgehandeld is). Kan de koper toch het bedrag op tafel leggen - en kan de notariële akte dus wel getekend worden – dan zal de verkoper wél de sleutels moeten afgeven.
2. De koper die het aankoopbedrag al dan niet op tafel legt, kan zelf een **bezettingsvergoeding (of interesten)** vragen aan de verkoper. Vanaf de datum van de notariële akte had de koper immers recht op de sleutels van het onroerend goed. Als de verkoper in de woning blijft wonen na deze datum, is een vergoeding aan de koper mogelijk verschuldigd.

Mogelijk kunnen de verkoper en de koper deze verplichtingen niet nakomen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de verkoper niet tijdig kan verhuizen en de woning dus niet tijdig kan vrijgeven. Als dit het gevolg is van de opgelegde veiligheidsmaatregelen, kan er sprake zijn van overmacht. Maar de partij die zich op dit beginsel beroept om vrijgesteld te zijn van zijn verbintenissen, zal overmacht moeten bewijzen. **Veel zal afhangen van de concrete situatie** waar de partijen zich in bevinden. Partijen moeten hun rechten ook uitoefenen binnen een zekere grens van redelijkheid.

In deze situatie raden wij partijen aan om contact op te nemen met de andere partij, de kredietverstrekker en de notaris. **Om deze manier kunnen partijen samen op zoek naar een oplossing.**

12. Ik heb een woning gekocht, de akte is verleden, maar ik kan nog niet verhuizen. Want met mijn lopende lening?

Als koper kan je een **uitstel van betaling vragen** van je hypothecaire lening. Je moet dan wel voldoen aan een aantal **voorwaarden**. Zo moet je inkomen gedaald zijn of weggevallen zijn door de coronacrisis, je mag (op datum van 1 februari 2020) geen betalingsachterstand hebben op het hypothecair krediet waarvoor je uitstel vraagt, de woning waarvoor je een hypothecair krediet bent aangegaan is je enige woning én hoofdverblijfplaats in België, en je spaarbuffer is kleiner dan 25.000 euro. Meer informatie over de voorwaarden en de procedure vind je [hier](#).