

**"Ik wil mijn vakantiewoning verkopen"**

Een handige leidraad voor mensen die hun vakantiewoning wensen te verkopen.

Januari 2024

**Inleiding**

U denkt eraan om uw vakantiewoning te verkopen? Waar moet u dan allemaal rekening mee houden zodat de verkoop op een correcte manier kan plaatsvinden? Welke formaliteiten dient u allemaal te vervullen? Over welke documenten en vergunningen dient u te beschikken?
Deze brochure biedt u een handige leidraad om het verkoopproces zo vlot mogelijk te laten verlopen.

**A. De parkbeheerder contacteren**

Wanneer u van plan bent om uw vakantiewoning te verkopen, dient u dit in eerste instantie aan de parkbeheerder te laten weten nog voor u begint met het maken van publiciteit.

Verkoop van een vakantiewoning door de gebruiker van een perceel is immers slechts mogelijk mits toelating van de parkbeheerder. Er zal immers tussen de beheerder en de koper van uw vakantiewoning eerst een nieuwe gebruiksovereenkomst voor de grond moeten opgemaakt worden en dat kan alleen gebeuren als alle attesten in orde zijn en de kandidaat-koper is aanvaard door de parkbeheerder.

(Door de verkoop van de vakantiewoning neemt de nieuwe eigenaar de overeenkomst voor gebruik van het perceel **niet** automatisch over van de verkoper waardoor bij een verkoop zonder toestemming van de parkbeheerder de verkoper verbonden blijft aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst (bvb het betalen van de jaarlijkse vergoeding), ook al zou hij het chalet aan een derde verkocht hebben.)

**B.Verkoopfiche invullen en verkoopdossier opmaken**

U dient uw intentie om de vakantiewoning te verkopen, dus allereerst en nog voor u enige publiciteit maakt schriftelijk aan de beheerder te laten weten door middel van het invullen van de daarvoor beschikbare verkoopfiche.

Deze verkoopfiche staat op de laatste pagina van deze brochure en kan ofwel per gewone post (recreaco bv, Ezeldijk 14, 3290 Diest) ofwel per e-mail (info@krieckaert.be) aan de beheerder worden overgemaakt.

Samen met de verkoopfiche dient u volgende documenten over te maken

* een geldig (positief zonder opmerkingen) keuringsbewijs van de elektriciteit
* een gasdichtheidsattest (indien gas in het chalet) – (een onderhoudsattest bevat meestal ook de gasdichtheidstest)
* een recent (minder dan 2 jaar oud) onderhoudsattest van de gasinstallaties (indien gas in het chalet)
* een copie van de bouw of regularisatievergunning (eventueel aan te vragen bij de gemeente Lanaken via ruimtelijke.ordening@lanaken.be

**C. Informeren naar eventuele nieuwe huurvoorwaarden**

Voor percelen die groter zijn dan op plan aangeduid of percelen die groter zijn dan gemiddeld bestaat de mogelijkheid dat de parkeigenaar een hogere huurprijs zal aanrekenen op de nieuwe huurovereenkomst. Voor u publiciteit maakt dient u hierover de beheerder te contacteren.

**D. Beantwoorden aan de wet- en regelgeving**Wanneer u uw vakantiewoning wenst te verkopen, is het eveneens belangrijk dat u vooreerst nagaat of deze in overeenstemming is met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en dat deze voldoet aan de interne voorschriften van het Parkreglement De Krieckaert.

Meer in het bijzonder is het vooral van belang dat er een bouwvergunning is afgeleverd voor de aanwezige constructies en dat de keuringsattesten van gas en elektriciteit in orde zijn.

**De verkoop van een chalet dat niet in orde is met de wet- en regelgeving kan niet worden aanvaard. In dat geval zal de beheerder geen overeenkomst met de kandidaat-koper afsluiten en kan de verkoop niet doorgaan**

**E. Procedure**

U mag zelf instaan voor de verkoop van uw chalet.

Ook kan u een advertentie laten plaatsen op de website van het park en een mailing laten sturen naar de wachtlijst van kandidaat-kopers door de parkbeheerder (Kostprijs 300 €)

Wegens slechte ervaringen uit het verleden en de beperkte kennis van de meeste makelaars over de specifieke situatie is verkoop van een chalet door een extern makelaar niet meer toegestaan.

Van zodra u een potentiële koper heeft gevonden bezorgt u de gegevens van de potentiële koper aan de parkbeheerder (inclusief het emailadres).

De parkbeheerder zal vervolgens alle nodige informatie toesturen aan de kandidaat koper en vervolgens een afspraak maken met de kandidaat koper om de regels en gebruiken van het park duidelijk te maken en de nodige afspraken te maken m.b.t. het opmaken van een nieuwe gebruiksovereenkomst grond.

Opgepast: contractueel heeft de parkeigenaar steeds een recht van voorkoop en hij kan dus ook beslissen het chalet zelf te kopen. Verder kan de parkbeheerder nooit verplicht worden een kandidaat-koper te aanvaarden.

Nadat de potentiële koper door de beheerder is aanvaard kunnen alle documenten opgemaakt worden en kan de verkoop afgerond worden.

**Het verkopen van een chalet dient dus steeds in overleg met de parkbeheerder te gebeuren.**

De nieuwe gebruiksovereenkomst grond zal, tenzij anders overeengekomen, steeds worden opgemaakt met als begindatum 1 januari van het jaar volgend op dat van de verkoop.

De verkoper betaalt de huur van het volledige lopende jaar en krijgt hierover geen terugbetaling.

De koper neemt de lopende rekening van de parkkosten over en zal de eerstvolgende afrekening na zijn aankoop betalen.

Koper en verkoper kunnen uiteraard onderling afspraken maken over de verdeling van de lopende kosten en de huur van het lopende jaar.

De parkbeheerder zal aan de verkoper een transferkost aanrekenen van 5% van de gerealiseerde meerwaarde (verkoopprijs – aankoopprijs) met een minimum van 500 €

**Verkoopfiche chalet nr ……..**

**Indien U uw vakantiewoning op domein De Krieckaert te koop wenst te stellen dient u een aantal attesten in te leveren samen met deze verkoopfiche nog voor u publiciteit begint te maken**

**U stuurt deze fiche ondertekend en vergezeld van de gevraagde attesten naar : : recreaco bv, Ezeldijk 14, 3290 Diest of per e-mail naar: info@krieckaert.be**

Naam:

Chalet nummer :

Wens hierbij mijn intentie te kennen te geven mijn chalet te verkopen

bewoonbare oppervlakte : \_\_\_\_\_m²

Aantal slaapkamers ­­­­\_\_\_\_\_

Gasteller aanwezig ja/nee indien ja : recente gasdichtheidstest bijvoegen

Gasflessen aanwezig ja/nee indien ja : recente gasdichtheidstest bijvoegen

We verwarmen met \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

We koken met \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

We maken warm water met \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Volgende bijgebouwen bevinden zich op het perceel:

………………………………………………………………………………………………………………Oppervlakte …. …m²

……………………………………………………………………………………………………..……… Oppervlakte ….…m²

Aankoopjaar : ……………………………………………. Aankoopprijs : ………………………………………………

Vraagprijs: ………………………………………………… Minimale verkoopprijs …………………………………

* Ik verklaar te weten dat om de vakantiewoning te koop te kunnen stellen, deze moet voldoen aan de vigerende regelgeving en voorschriften (inclusief keuringsattesten)
* Ik voeg een recent onderhoudsattest en dichtheidstest van de gasinstallatie bij (indien gas aanwezig)
* Ik voeg een keuringsattest van de elektriciteit bij
* Ik voeg een copie bouwvergunning bij (opvragen via ruimtelijke.ordening@lanaken.be )
* Ik verklaar te weten dat er geen koopovereenkomst tot stand kan komen met een kandidaat-koper zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de beheerder en/of zonder dat er een overeenkomst tot gebruik van het perceel tussen de beheerder en de kandidaat-koper tot stand gekomen is.
* Ik verklaar te weten dat verkopen via makelaar niet is toegestaan.
* Ik verklaar me akkoord met het betalen van 5% transferkosten op de gerealiseerde meerwaarde (=verkoopprijs – aankoopprijs telkens incl eventueel meubilair) met een minimum van 500 €

Ik wens publicatie op de website van het park plus een mailing naar kandidaat kopers en zal hiervoor 300 € betalen : ja / nee

Opgemaakte te …………… op / /

Naam en Handtekening eigenaar vakantiewoning,