

BOUWGIDS



Bouw
Register
.be

Goed geïnformeerd
kopen en (ver)bouwen

Op zoek naar bouwinfo?

Met onze bouwguides bieden we je alle nuttige bouwinfo die je als koper of (ver)bouwer kan gebruiken. De papieren bouwguides worden stilaan verleden tijd, maar waar tref je de meest betrouwbare bouwinfo op het internet? In onze bouwguides geven we je een overzicht van aandachtspunten bij kopen, bouwen en verbouwen. Met onze eerste essentiële bouwinfo informeren we je beknopt en geven je de juiste links naar sites van overheid, vakorganisaties, ... We zetten alvast enkele belangrijke onderwerpen op een rijtje in onze bouwguides.



Is papier wel verleden tijd? We geven je doelbewust de mogelijkheid een kwalitatieve print van onze bouwguides te maken, voor wie het rustig op papier nog eens wil nalezen. Wil je toch verdere info over bepaalde onderwerpen, dan informeren we je graag verder op www.BouwRegister.be.

Deze bouwguides werden met de grootste zorg samengesteld. De redactie is niet verantwoordelijk voor eventuele tekortkomingen

en werkt onafhankelijk van de voorgestelde instanties en professionele organisaties, waarnaar wordt doorverwezen. Als gebruiker wordt je geacht zelf de geschiktheid en de deugdelijkheid van de informatie voor een bepaald doel vast te stellen. BouwRegister geeft geen persoonlijk advies. Deze bouwguides worden regelmatig bijgewerkt. Tussen twee updates kunnen wetten en reglementen gewijzigd of aangepast worden. Als je ons opmerkzaam maakt op onjuistheden, zullen we hieraan verhelpen.

Het downloaden en delen van deze bouwguides is gratis, tenzij om commercieel gebruik. Het veranderen van informatie van deze bouwguides is verboden.



Copyright BouwRegister.be
Verantwoordelijke uitgever: Paul Jacobs

Inhoudstabel

P	
2	Inleiding
3	Inhoudstabel
4	Kies voor vakbekwame bouwpartners
6	Verstandig lenen – Hypothecaire lening
8	Sociale leningen met subsidie van het Vlaams gewest
10	Sociale leningen met waarborg van de Vlaamse overheid – Onesto leningen
12	Gratis verzekering gewaarborgd wonen
13	EPB – Energieprestatie en binnenklimaat
14	Verplicht EPC bij verkoop en verhuur
17	Verplicht EPC bij verkoop en verhuur
19	Renovatieverplichting energieverslindende woningen
20	6 procent BTW in de bouw
23	Kopen onder het BTW stelsel
24	BTW en eigen werk
26	Documenten en informatieverplichtingen bij aankoop van je woning
28	Als je met winst verkoopt, klopt de fiscus
30	Mijn verbouwpremie – eengemaakte premie
32	Mijn verbouwlening
33	Kopen op plan
35	De wet Breyne biedt uitgebreide bescherming
38	Aansprakelijkheid voor gebreken in het uitgevoerde werk
39	Verzoeningscommissie bouw
41	De rol van je advocaat – Van juridisch sluitend, tot bemiddelend
43	Aandachtspunten bij de aankoop van een bouwperceel
45	Aandachtspunten bij een woning
48	Waardebepaling van mijn woning
50	Kadastraal Inkomen – KI
51	Onroerende voorheffing
52	Vlaams verkooprecht – Registratie bij verkoop
53	Notaris
56	Architect
58	Landmeter-expert
61	Vastgoedmakelaar - bemiddelaar , BIV erkend
63	Veiligheidscoördinator
64	Verplichte elektrische keuring
66	Bodemattest
67	Verplicht asbestattest bij verkoop woning
68	De woningpas – snelle info voor eigenaar, koper, huurder
70	Heb ik een omgevingsvergunning nodig ?
71	Kleine werken op en rond een gebouw
73	Informeer je bij de gemeentelijke dienst omgeving
77	Grafische informatie van de overheid, ter beschikking
79	Zonevreemde woningen – Wat mag nog ?
81	Meer info op BouwRegister.be

Kies voor vakbekwame bouwpartners

Voor wie bouw- of verbouwplannen heeft of een bestaande woning wil kopen is professionele begeleiding essentieel. Zo kan je veel geld besparen en voorkomen dat je achteraf voor onaangename verrassingen komt te staan en je woondroom een nachtmerrie wordt. Het bouwproces is bijzonder complex en vereist op alle domeinen deskundige oplossingen. Je moet tevens voldoen aan heel wat verplichtingen.

Voor de aankoop van een woning of bouwgrond kom je eerst bij de dienst stedenbouw, de bank en de notaris terecht. Daarna volgen doorgaans de architect, de landmeter, de veiligheidscoördinator, de energiedeskundige, de asbestdeskundige en de aannemers. Daarna volgt een informatieronde naar financiële tegemoetkomingen en premies.



Gemeentelijke dienst stedenbouw - omgeving

Voor al je vragen over een bepaald perceel, bouw- of verbouwmogelijkheden kan je best in eerste instantie terecht bij de gemeentelijke dienst omgeving (ruimtelijke ordening, stedenbouw). Deze dienst is vertrouwd met de plaatselijke situatie, kent het best haar gemeentelijk ruimtelijk beleid en is tevens op de hoogte van alle plannen van de hogere overheden. De gemeentelijke ambtenaren stellen zich graag ten dienste van hun (toekomstige) inwoners.

Lening

De beste hypothecaire lening bestaat niet. Elke formule heeft zijn voor- en nadelen. Informeer je goed over de verschillende mogelijkheden bij diverse kredietverleners. Welke gunsttarieven geeft je bank? Kom je in aanmerking voor een sociale lening? Tegenwoordig heb je ook een apart aanbod op elke specifieke situatie: overbruggingskrediet, renovatielening, energielening.

Je kan ook terecht voor het advies bij netwerken van onafhankelijke adviseurs, waarbij je de voor jou voordeligste lening kan afsluiten uit een aanbod van verschillende kredietverleners.

Notaris

De notaris is verplicht de bepalingen van de onderhandse overeenkomst (compromis) uit te voeren. Het is dus van groot belang dat verkoper en koper zich vanaf het begin deskundig laten bijstaan. Besef dat u door een bod gebonden bent, als dit wordt aanvaard en dat u de mogelijkheid hebt in de compromis opschortende voorwaarden vast te leggen.

Architect

Een goede architect is de spilfiguur. Hij maakt het ontwerp, houdt het budget in de gaten, zorgt dat administratief alles in orde is en controleert of de werken correct worden uitgevoerd. Goede architectuur is creatief, voortdurend op zoek naar nieuwe toepassingsmogelijkheden en speelt in op je persoonlijke wensen en verwachtingen.

Landmeter

Een landmeter kent de plaatselijke situatie het best en zorgt ervoor dat er geen misverstanden zijn over de afmetingen van het terrein en de juiste inplanting van de woning op het terrein.

Zijn of haar inbreng is meer dan enkel meten. Het verkavelen van grond, plaatsbeschrijving van gebouwen opmaken, schatten van de verkoopwaarde van onroerend goed, algemeen advies en stedenbouwkundige opzoekingen en raad, behoren ook tot de deskundige dienstverlening van de landmeter.

Veiligheidscoördinator

Om het risico op arbeidsongevallen in de bouwsector te verminderen moeten veiligheidscoördinatoren aangesteld worden, als tenminste twee aannemers werken uitvoeren op eenzelfde werf, zelfs al komen deze aannemers nooit gelijktijdig op de bouwplaats.

Energiedeskundige

Alle gebouwen waarvoor vanaf 1 januari 2006 een omgevingsvergunning werd ingediend (maar ook sommige meldingen) moeten voldoen aan de EPB regelgeving. Dat betekent dat deze gebouwen een bepaald niveau van thermische isolatie, energieprestatie (isolatie, energiezuinige verwarmingsinstallatie, ventilatie,...) en een gezond binnenklimaat moeten behalen.

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Asbestdeskundige

Vanaf 23 november 2022 moet je een asbestattest hebben bij verkoop van een woning. Asbest werd tot 2001 gebruikt in allerlei bouwmaterialen, maar is kankerverwekkend. Een asbest attest is voortaan verplicht wanneer een gebouw van vóór 2001 van eigenaar verandert en dient te worden opgemaakt door een asbestdeskundige, verbonden aan een erkend bedrijf. Zo'n deskundige is onafhankelijk, volgde een gecertificeerde opleiding en slaagde voor een praktisch en theoretisch examen.



Vastgoedmakelaar

Bij de verkoop van een woning schakelt de verkoper vaak een vastgoedmakelaar in als tussenpersoon. Deze dient aangesloten te zijn bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), dat waakt over de toepassing van de deontologie.

Aannemer

Weinig sectoren bieden zo'n veelheid aan beroepen als de bouwsector. Bouwvakkers kozen hun beroep om verschillende redenen: creativiteit, buitenwerk, vakmanschap, gedreven zoeken naar praktische oplossingen, teamwerk, Nagenoeg alle beroepen in de bouwsector vereisen een hoge graad van uitvoeringsbekwaamheid en technisch inzicht. Bouwen vraagt, meer dan ooit, om competente en oplossingsgerichte beroepsmensen. De jongste jaren is er steeds meer interesse voor andere manieren van bouwen die een volledig nieuw licht werpen op het bouwproces. Steeds meer firma's spelen trouwens in op de vraag naar energiezuinige en budgetvriendelijke woningen.

Ook de keuze van bouwmaterialen is belangrijk

Tijdens het bouwproces worden telkens weer keuzes gemaakt omtrent bouwmaterialen. Welke dakpan, baksteen, waterverzachter, warmtepomp, ... past het best in de woning?

Neem zeker contact op met de fabrikant of installateur, zij geven je het beste advies of antwoord op al je technische

vragen. Als deskundige in hun expertise bekijken ze je bouwproject zodat je daarna deze verschillende mogelijkheden kan vergelijken.

Financiële tegemoetkomingen

Bijvoorbeeld, als je een ingrijpende energetische renovatie uitvoert, krijg je een korting op de onroerende voorheffing. Elke tegemoetkoming helpt!

Premies

Bijvoorbeeld, MijnVerbouwPremie.be is het nieuwe online-loket waarop je voortaan terecht kan als je in Vlaanderen financiële steun of premies wil aanvragen voor een energiebesparende verbouwing. De vernieuwde premie is bedoeld om eigenaars en huurders te ondersteunen bij energetische renovatie.

Ben je op zoek naar de premies waarop je beroep kan doen om je woning zo duurzaam mogelijk te verbouwen of aan te passen aan nieuwe energieverwachtingen. Dan geeft 'premiezoeker.be' je snel een overzicht van alle premies van overheid en netbeheerders.

Disclaimer



Deze uitgave werd met de grootste zorg samengesteld. De redactie is niet verantwoordelijk voor eventuele tekortkomingen en werkt onafhankelijk van de voorgestelde instanties en professionele organisaties, waarnaar wordt doorverwezen. Als lezer wordt je geacht zelf de geschiktheid en de deugdelijkheid van de informatie voor een bepaald doel vast te stellen. BouwRegister geeft geen persoonlijk advies. Deze gids wordt

jaarlijks bijgewerkt. Tussen twee verschijningen kunnen wetten en reglementen gewijzigd of aangepast worden.

Verstandig lenen Hypothecaire lening.

Een woning kopen, bouwgrond kopen, uw droomhuis bouwen... . Het is een belangrijke beslissing die vaak begint met de keuze van de juiste lening. Een hypothecair krediet sluit je af voor 'een onroerend doel'. Dit wil meestal zeggen: bouwen, verbouwen, kopen, ... maar bijvoorbeeld ook het financieren van successierechten als je onroerend goed erft. Het gros van de hypothecaire kredieten wordt toegekend om de aankoop of de bouw van een huis of een appartement mogelijk te maken. Maar hypothecaire leningen kunnen ook voor andere doeleinden dan woningen worden verstrekt, zoals bijvoorbeeld voor de aankoop bedrijfsgebouwen. Het hypothecair krediet bestaat in verschillende vormen. Elke vorm heeft zijn specifieke kenmerken (looptijd, terugbetaling, rentevoet, ...) en is onderworpen aan strikte wetgeving.



Welk leningsbedrag kan ik aan ?

Vroeger gold de basisregel dat je slechts een derde van je inkomen mocht spenderen aan de afbetaling van een woning. Maar dat is achterhaald. Alleen de 50 plussers kunnen nog vasthouden aan die verhouding. Jongeren moeten doorgaans verder gaan. Ongeveer de helft van de jongste leeftijdscategorie spendeert tot 40 procent van zijn inkomen aan de afbetaling van een woning. Vooral naarmate het inkomen stijgt, vermindert de relevantie van de '1/3' regel. Wat er aan het einde van de maand overblijft telt. Het beschikbaar inkomen dat overblijft na de maandelijkse afbetaling van een woonkrediet speelt de hoofdrol. Meestal hanteert men als richtlijn 1200 euro voor een koppel zonder kinderen en 1000 euro per maand voor een alleenstaande. Deze richtlijn is te beperkt voor een gezin met kinderen. Pas deze richtlijnen in de hoogte aan rekening houdend met de gewenste levens-

standaard die je wil aanhouden. Je kan geen jaren lang de broeksriem strak aanspannen.

Verplichte schatting.

Veel kopers bieden tot flink boven de werkelijke waarde van de woning om het opbod tussen kandidaat-kopers te kunnen winnen. De bank neemt dus een risico wanneer zij een lening berekenen op basis van de aankoop prijs in plaats van op de effectieve waarde van een pand.

Sinds 1 januari 2022 moeten banken, volgens een nieuwe richtlijn van de Europese Bankautoriteit (EBA), zich op de geschatte waarde van een woning baseren om te bepalen hoeveel ze aan de koper kunnen lenen en dus niet langer op de aankoop prijs zoals voorheen meestal het geval was. Dat moet de banken beter indekken tegen risico's en de oververhitte woningmarkt kalmeren. Het verschil tussen de aankoop prijs en de geschatte waarde moet de koper zelf op tafel leggen.

De bank kan de schatting intern of extern laten uitvoeren. Volgens de Nationale Bank kunnen banken er voor kiezen een statistisch model te hanteren en gebruik maken van hun expertise en voortdurende opvolging van vastgoed. In veel gevallen zal hun statistisch model worden gevolgd en zullen er dus geen extra kosten van een schatting zijn.

Een schatting ter plaatse door een externe deskundige schatting is enkel nodig als bijvoorbeeld: de waarde van het pand niet met voldoende zekerheid kan worden bepaald, of de referentie database onvoldoende panden met gelijkaardige karakteristieken bevat, of er voor het pand specifieke eigenschappen in rekening dienen te worden gebracht.

De nationale bank moedigt tevens aan om het geleende bedrag te beperken tot 80 procent (maximaal 90 procent) van de waarde van het huis of het appartement. Dat houdt in dat de bank een extra buffer heeft, mochten de prijzen voor het vastgoed op een bepaald moment dalen.



Rentevoet.

Bij een lening met vaste rentevoet betaal je voor een stuk

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

zekerheid. De formule is duurder, maar verrassingen zijn dan ook uitgesloten. Je weet vooraf wat je maandelijks zal moeten betalen, en dit voor de gehele looptijd.

Wie durft, kan kiezen voor een variabele rentevoet. Van bij de start liggen de maandelijks terugbetalingen lager en wanneer de rentevoeten nog dalen, doe je extra voordeel. Maar wat als de rentevoeten stijgen?

Semi-vast/variabel is een combinatie van bovenstaande. De rentevoeten zijn bijvoorbeeld vast voor een bepaalde periode (bv 10 jaar). Nadien worden ze aangepast. De schommelingen van de rentevoeten (zowel naar boven als naar beneden) zijn beperkter dan bij een lening met variabele rentevoet.

Bij de constante formules (vast, variabel, semi) betaal je in de eerste jaren vooral interest. Het duurt daarom enkele jaren vooraleer je 'vordering' ziet.

Meer dan negen op de tien kredietnemers kiezen voor een vaste rentevoet of een veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar. Het aantal kredietnemers dat voor een puur variabele rentevoet kiest is verwaarloosbaar.

Onafhankelijke adviseurs

Allereerst denkt je voor een woonkrediet aan je bank, maar er zijn ook enkele netwerken van gespecialiseerde adviseurs. Je kan bij hen terecht voor algemene informatie en ze werken als tussenpersoon voor diverse banken, kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen.

Rentebarmeter – Immotheke Finotheker

Elke dag vergelijkt Immotheke Finotheker meer dan 2.000 woonkredieten. Alle mogelijke kredietvormen, tarieven en voorwaarden zijn mee opgenomen in de vergelijking. Tijdens een adviesgesprek krijgt je in één moeite toegang tot alle kredietformules bij 16 banken. Dus geen heen-en-weer-geloop meer, waarbij je zonder professioneel advies door het bos de bomen niet meer ziet.

[NAAR RENTEBARMETER:](https://www.immothekefinotheker.be/nl/rentebarmeter/)

<https://www.immothekefinotheker.be/nl/rentebarmeter/>

Vergelijken op spaargids.be

Heeft een bank je zijn laagste rentevoet voor een hypothecaire lening voorgesteld? Maar wil je toch graag eerst nog eens vergelijken met voorwaarden van andere banken? Dan kan je op Spaargids.be een simulatie doen en vergelijken met recente offertes van andere kandidaat-kopers.

[VERGELIJKEN OP SPAARGIDS:](https://www.spaargids.be/sparen/vergelijk/hypothecaire-leningen.html)

<https://www.spaargids.be/sparen/vergelijk/hypothecaire-leningen.html>

Renovatiekrediet met rentesubsidie, bij energierenovatie

Wie een woning of appartement met een slechte energieprestatie (label E of F) koopt én dat pand binnen de 5 jaar energetisch renoveert (wettelijke verplichting), kan bij de kredietgever naast de hypothecaire lening voor de verwerving van het pand ook een renovatiekrediet aangaan. De



Vlaamse overheid geeft hiervoor een rentesubsidie.

Sinds 1 januari 2023 werd het vroegere renteloos renovatiekrediet hervormd naar een rentesubsidie (een korting op de markrentevoet). Hoe energiezuiniger je woning gerenoveerd wordt, hoe groter de rentesubsidie is. De datum van aanvraag van het krediet (niet de datum van de notariële akte), bepaalt of je onder de voorwaarden valt.

[MEER INFO](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/renovatiekrediet-met-rentesubsidie-bij-energierenovatie-na-aankoop>

Overbruggingskrediet.

Je wilt een nieuw huis of appartement kopen, maar je hebt je huidige nog niet verkocht? Met een overbruggingskrediet 'overbrug' je de periode tussen de aankoop van je nieuwe woning en de verkoop van je huidige. Met de opbrengsten van je verkochte woning, betaal je dan in één keer het kredietbedrag en de rente terug.

De maximale looptijd is meestal 12 maanden. Je kunt de lening evenwel altijd volledig of gedeeltelijk terugbetalen. In dat geval betaal je dan ook minder rente. Betaal je vervroegd terug omdat je oude woning is verkocht, dan betaal je geen herbeleggingsvergoeding. Vrijwel alle banken bieden een overbruggingskrediet aan, weliswaar met kleine verschillen in hun voorwaarden.

Leningen voor energiebesparende investeringen en woningkwaliteit

Wil je uw woning energiezuiniger maken? De overheid geeft goedkope leningen voor het bouwen of kopen van een

woning, maar ook voor het verbouwen of renoveren van je woning. Zo kun je bij uw renovatie investeren in energiebesparende maatregelen.

MIJN VERBOUWLENING

Je kan sinds 1 september 2022 'Mijn VerbouwLening' tot 60.000 euro aanvragen. Met deze lening kunnen renovaties gefinancierd worden die zowel focussen op woningkwaliteit als op het verbeteren van de energieprestatie (o.a. isolatie, zonneboiler, warmtepomp(boiler), zonnepanelen, ...).

MEER INFO

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouwlening>

Een nieuwe woning, een oud krediet.

Wat met je oude krediet? Wanneer je een nieuwe woning koopt of bouwt en daarbij je huidige woont, met nog lopende lening, verkoopt heb je twee opties. In een eerste mogelijkheid draag je de lopende lening over naar de nieuwe woont. In dat geval betaal je geen extra kosten aan je bank. Immers, het huidige krediet blijft gewoon doorlopen. Een tweede mogelijkheid is de lopende lening afkopen en vervolgens een nieuwe hypotheek afsluiten voor de andere woning. Die optie is echter duurder want voor het aangaan



van een nieuwe hypotheeklening worden kosten (zoals dossierkosten en aktekosten) aangerekend en bovenop betaal je een schadevergoeding (wederbeleggingskosten) voor de stopzetting van je nog lopende lening.

Is er een kans dat je lopende krediet duurder geworden is ten opzichte van nieuwe leningen met lagere rente? In dat geval doe je er goed aan om te informeren naar de tarieven van andere banken. Wanneer het renteverskil groot is, is een overstap zeker het overwegen waard. Wanneer je het bestaande krediet overdraagt, behoudt je met zekerheid onveranderd je eerder verworven belastingvoordeel. Maar bij stijgende rente is die kans op betere condities bij de bank beperkter.

Sociale leningen met subsidie van het Vlaams gewest



Het Vlaams Woningfonds kent sociale woonkredieten toe aan gezinnen en alleenstaanden met een begrensd inkomen voor:

- de aankoop van een woning of appartement, eventueel gecombineerd met werk.
- het behoud van een woning of appartement ingeval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning.
- werken aan een woning of appartement.

We zetten enkele voordelen op een rijtje:

- je kan lenen tot 100 % van de kostprijs of de waarde van de woning zonder meerkosten.
- een uiterst lage rentevoet.
- kosteloze schatting van de woning.
- lagere kredietaktekosten; tot een besparing van enkele honderden euro's.
- de laagste dossierkost op de markt.
- een brandverzekering is verplicht af te sluiten.
- geen bancaire verplichtingen, vrije keuze van verzekeringen.
- geen reserveringskosten bij een verbouwkrediet.

Inkomensvoorwaarde

Om in aanmerking te komen voor een sociaal krediet mag je geïndexeerde inkomen dat wordt vastgesteld op basis van de gezinssamenstelling en de ligging van het onroerend goed nooit lager zijn dan 10.795 euro (bedrag in 2023) en vastgestelde maximum grenzen niet overschrijden.

Een [SIMULATIE](#) van je maximale inkomen kan je op elk moment maken op:

<https://www.vlaamswoningfonds.be/maximum-inkomensgrenzen-2023>

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Rentevoet

Je rentevoet wordt in principe berekend op basis van een aantal factoren: je geïndexeerde inkomen, je gezinstoestand, de ligging van de woning, de looptijd van je krediet en de referentierentevoet. De referentierentevoet wordt bepaald op het ogenblik dat de dossierkost wordt ontvangen.

Leningsbedrag

Het maximum bedrag van het krediet mag niet hoger zijn dan een combinatie van:

- bij aankoop van een woning: de koopprijs, in voorkomend geval inclusief BTW, registratierechten en notariskosten. Of indien deze lager is, de geschatte verkoopwaarde van de betreffende woning.
- bij werken: de kostprijs van de beleende werken inclusief BTW. Of indien deze lager is, de geraamde waarde van de werken, te verhogen met de notariskosten.
- bij behoud van een woning in geval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning: de som van de bedragen van de schulden, inclusief de wederbeleggingsvergoeding, te verhogen met de registratierechten en notariskosten.

Het bedrag van een sociaal woonkrediet mag in ieder geval niet hoger zijn dan de geschatte verkoopwaarde van de woning of het appartement in voorkomend geval na de beleende werken. Voor de bepaling van het maximale kredietbedrag dient rekening te worden gehouden met de eventueel uit te voeren werken die volgens het Vlaams Woningfonds strikt noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen en waarvoor verplicht dient te worden bijgeleend.

Voorwaarden van het onroerend goed:

De woning of het appartement moet:

- gelegen zijn in het Vlaams Gewest.
- hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning.
- beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.
- gedurende de ganse duur van het krediet door minstens 1 van de ontleners bewoond worden en mag niet verhuurd.

De verkoopwaarde

De (geschatte) verkoopwaarde dient onder de vastgestelde grenzen te blijven.

De maximum waarde is niet van toepassing indien het krediet wordt aangegaan voor de aankoop van een sociale koopwoning of om het eigendomsaandeel van een partner in een gezinswoning over te nemen (echtscheiding of beëindiging van de samenwoning) en op voorwaarde dat de over te nemen woning gefinancierd is met een krediet bij het Vlaams Woningfonds of de VMSW. De verkoopwaarde van de woning

of het appartement wordt geschat door een onafhankelijke externe expert.

[SIMULATIE](https://www.vlaamswoningfonds.be/maximale-verkoopwaarden-2023) maximale verkoopprijs van je sociale koopwoning of je sociaal koopappartement in 2023:

<https://www.vlaamswoningfonds.be/maximale-verkoopwaarden-2023>

Eigendomsvoorwaarde

Uiterlijk bij de ondertekening van de kredietakte mag je:

- geen woning, bouwgrond of kavel volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben.
- of een van genoemde goederen volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik hebben gegeven.
- of een van genoemde goederen volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal hebben gegeven.
- geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben op een woning, bouwgrond of kavel.
- geen zaakvoerder, bestuurder of aan de houder zijn van een vennootschap waarin je zakelijke rechten zoals hier boven vermeld, hebt ingebracht.

Bovenstaande is niet van toepassing indien je een bouwgrond, kavel of een andere woning gedeeltelijk in volle eigendom en ten kosteloze titel hebt verworven of een sociale koopwoning aankoopt. In die gevallen moet je uiterlijk binnen het jaar na de akte voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde. Zo niet wordt het krediet voortgezet aan een verhoogde rentevoet.

Solvabiliteit

Je moet voldoende solvabel zijn om het krediet te kunnen afbetalen. Dit wil zeggen dat je maandelijkse inkomsten voldoende hoog moeten zijn om na het betalen van alle schulden te voldoen aan de normale gezinsbehoeften.

Terbeschikkingstelling

Het Vlaams Woningfonds betaalt het kredietbedrag nooit rechtstreeks aan de ontleners. De gelden worden tijdig gestort op de financiële rekening van de door de lener gekozen notaris, zodat deze de verkoper of vorige kredietverstrekker kan betalen. Indien je werken uitvoert, wordt het daarvoor bestemde kredietbedrag op een lopende rekening bij het Vlaams Woningfonds geplaatst. Je kan dan onbetaalde, originele facturen die je hebt ondertekend als 'goed voor betaling' indienen. Het Vlaams woningfonds betaalt dan rechtstreeks aan de aannemer en/ of leverancier in kwestie. Een beperkt deel van het geleende bedrag kan onder bepaalde voorwaarden op jouw bankrekening gestort worden voor de betaling van kleine facturen. Van zodra je kredietakte werd getekend,

kan het Vlaams woningfonds tot betalingen overgaan. Indien de werken een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen, is wel eerst een bewijs nodig van vergunning. De gelden van lopende rekening moet je in principe binnen de twee jaar na het tekenen van je kredietakte opnemen. Blijft er, nadat alle werken zijn uitgevoerd, nog geld over? Dan wordt dat als vroegtijdige afkorting op je krediet geboekt. Het geld dat zich op de lopende rekening bevindt, brengt intrest op tegen dezelfde intrestvoet als deze op je krediet. Je verliest dus niets tijdens deze periode.

De kosten:

Dossierkosten

Het Vlaams Woningfonds rekent een dossierkost van 100 euro aan bij het openen van een kredietaanvraag. Hiermee zijn alle administratieve kosten van de kredietaanvraag gedekt. Het Vlaams Woningfonds rekent geen schattingskosten aan. De dossierkost wordt terugbetaald indien, om welke reden ook, niet tijdig wordt ingegaan op het u gedane schriftelijk kredietaanbod.

Kredietaktekosten

Dit zijn kosten die verband houden met de akte van het krediet die bij de notaris moet getekend worden. De kredietaktekosten omvatten zowel een aantal taksen als het ereloon van de notaris. Voor de kredieten van het Vlaams Woningfonds worden deze erelonen met de helft verminderd.

Aankoopaktekosten

Dit zijn de kosten die verband houden met de akte van de aankoop die bij de notaris moet getekend worden. De aankoopaktekosten omvatten zowel een aantal taksen als het ereloon van de notaris

Hoe aanvragen?

Maak online of telefonisch een afspraak met de provinciale dienst van het Vlaams woningfonds.

Bij het openen van je kredietaanvraag wordt voldoende tijd vrij gemaakt om na te gaan wat je wensen zijn en wat mogelijk is.

Je krijgt dan documenten mee die moeten ingevuld worden door o.a. je notaris, werkgever...

Na ontvangst en onderzoek van de belangrijkste documenten wordt je dossier overgemaakt aan de maatschappelijke zetel te Brussel, waar een andere dossierbeheerder je kredietaanvraag verder opvolgt en afhandelt. Deze dossierbeheerder houdt je op de hoogte van de stand van je dossier en staat je bij tot het tekenen van de kredietakte.

MEER INFO VLAAMSE WOONLENING

<https://www.vlaamswoningfonds.be/>

Sociale leningen met waarborg van de Vlaamse Overheid Onesto leningen

De Vlaamse regering wil aan alle gezinnen met beperkt inkomen de kans bieden een bescheiden woning te verwerven en ondersteund met haar waarborg de sociale woonlening.



Voor wie ?

Misschien heb je voldoende inkomen om een lening aan te gaan, maar beschouwt de bank je niet als een interessante klant om een lange-termijn-relatie mee op te bouwen. Misschien heb je wel een sociale lening (met subsidie) overwogen, maar voldoe je niet aan de voorwaarden omdat je inkomen of de prijs van de woning te hoog is. Je valt dus al het ware tussen twee stoelen.

Onesto is er voor iedereen die een eigen huis wil, ook voor wie dat eerst niet mogelijk leek.

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Gewaarborgd door de Vlaamse overheid.

Onesto-woonkredieten zijn gewaarborgd door de Vlaamse overheid. Daardoor wordt aan iedereen dezelfde voordelige voorwaarden gegeven. Geen ingewikkelde kortingen of verhogingen en geen onderhandelingen over bijkomende verzekeringen of rekeningen. Gewoon een betrouwbaar woonkrediet dat je de kans geeft eigenaar van een bescheiden eigen huis te worden (of te blijven). Iedereen die een bescheiden woning koopt, bouwt of verbouwt kan een lening aangaan en ook een dure lening herfinancieren kan.

De Vlaamse overheid erkent meerdere kredietmaatschappijen die deze leningen kunnen aanbieden. Onesto-woonkredieten worden exclusief aangeboden door erkende kredietmaatschappijen, waarvan sommige daarvan al decennia lang duizenden mensen aan een woning hielpen.

Voordelig lenen, met unieke voordelen:

Naast de voordelige rentevoet zijn er nog andere financiële voordelen:

- Je betaalt maar de helft van het ereloon van de notaris.
- Je betaalt maar beperkte dossierkosten bij de start van je lening.
- Kies je voor een variabele rentevoet, dan heb je extra veiligheid. Zo kunnen rentestijgingen maar binnen bepaalde limieten en blijven de maandelijkse afbetalingen toch beperkt.
- De vrijheid om je verzekeringen af te sluiten bij wie je wil.

Algemene voorwaarden.

Er is geen maximum inkomen. Je kan met andere woorden niet 'te veel' verdienen. Het moet natuurlijk wel gaan om je enige woning, die je zelf gaat bewonen (binnen de 2 jaar na toekenning van de lening betrekken en tot de lening 10 jaar loopt) en gelegen is in het Vlaamse gewest. Het moet wel gaan over een 'bescheiden woning'

Maar is je woning wel zo bescheiden?

Dat hangt af van de schattingswaarde die de experts zullen bepalen. De verkoopwaarde mag niet hoger zijn dan 247.000 euro (in 2023). Dit bedrag verhoogt nog met ongeveer 5% per kind ten laste. Ook voor elke gehandicapte inwoner en inwonende (groot-)ouder stijgt het plafond nog met 5%. Voor wie in de rand rond Brussel woont (het Vlabinvest-gebied) is het basisbedrag hoger: 272.000 euro (in 2023), met ook hier een verhoging van ongeveer 5% per persoon ten laste.

Bedrag.

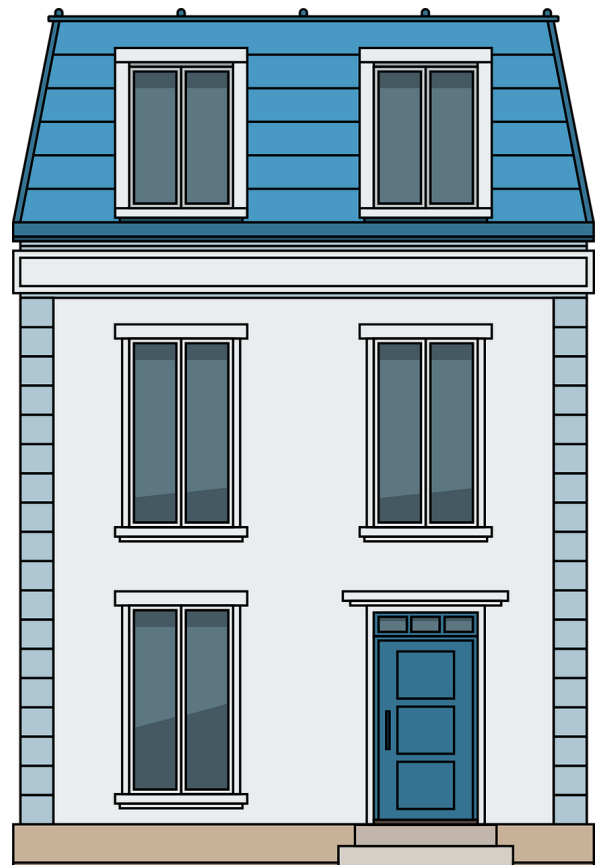
Wie een woning koopt kan niet meer lenen dan de koopprijs, eventueel verhoogd met de kostprijs van de verbouwingen. Dat betekent dat je de notariskosten met eigen geld moet kunnen financieren. Bij een nieuwbouw zal het kredietbe-

drag nooit hoger liggen dan de bouwkosten (incl. BTW). Wil je ook de aankoop van de bouwgrond mee financieren, dan kan ook de koopprijs daarvan mee geleend worden, maar er moeten al plannen van de nieuwbouwwoning voorgelegd worden.

Het leenbedrag bij verbouwingen is steeds beperkt tot de kostprijs van de verbouwingen (incl. BTW) .

Rentevoet.

De Vlaamse overheid ondersteunt het Onesto-woonkrediet door het te waarborgen, maar subsidieert het niet. Dat betekent dat de rente die je betaalt nauw samenhangt met de markrentevoet. Meer bepaald zal vooral de lange termijn rente het tarief bepalen. De rentevoet hangt evenmin af van uw inkomen, maar wel van de looptijd van je lening.



Duurtijd.

De maximum looptijd voor een sociale lening (Onesto) bij een erkende kredietmaatschappij is 30 jaar. In samenspraak wordt beslist welk de looptijd is die voor jou het best past.

MEER INFO

Alle informatie over woonkredieten met gewestwaarborg en over de werking van de erkende kredietmaatschappijen is te vinden op de website:

<https://www.onesto.vlaanderen/nl/home>

GRATIS VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse overheid je een tijdje de lening af te betalen als je een tijd niet kunt werken.



De verzekering is volledig gratis en loopt over 10 jaar

De Vlaamse overheid draagt de verzekeringskosten, dus als aanvrager betaal je geen premie.

Als je in die periode van 10 jaar onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt, kan je na een wachttijd van drie maanden en voor maximaal drie jaar een tegemoetkoming krijgen in de aflossing van je hypothecaire lening. Als je jouw zelfstandige activiteiten hebt moeten stopzetten kan je in aanmerking komen voor een tegemoetkoming, voor zover je beroep kan doen op het overbruggingsrecht of een werkloosheidsuitkering op basis van een vroegere tewerkstelling. Die tegemoetkoming bedraagt maximaal 600 euro per maand.

Bij arbeidsongeschiktheid zal de verzekeringsmaatschappij gedurende maximaal 36 maanden aan een stuk tussenkomen. Bij onvrijwillige werkloosheid is dat maximaal 18 opeenvolgende maanden. Voor een nieuwe tussenkomst moet je aantonen dat je tussenin minstens drie maanden opnieuw hebt gewerkt. Als je als zelfstandige het overbruggingsrecht geniet, kan je een tegemoetkoming ontvangen voor de periode dat je het overbruggingsrecht ontvangt.

Leningsvoorwaarden

-Je hebt minstens 50.000 euro geleend om een woning te bouwen of te kopen (al dan niet met renovatie), of 25.000 euro voor louter renovatiewerken.

-Je moet je aanvraag voor de verzekering indienen ten laatste een jaar na de eerste kapitaalsopname van je lening.

-Leningen voor herfinanciering en overbruggingskredieten komen niet in aanmerking.

-Een lening die bedoeld is voor de financiering van een bouwgrond kan enkel in aanmerking komen in combinatie met een lening voor de bouwwerken. De eerste opname in het totale krediet (grond + bouwwerken) mag in dat geval niet langer dan één jaar geleden plaatsgevonden hebben. Gebeurde de eerste opname in de lening voor de grond toch langer dan een jaar voor de aanvraag, dan komt ook de lening voor de bouwwerken niet meer in aanmerking als die deel uitmaakt van dezelfde kredietopening.

Woningvoorwaarden

-De woning waarvoor je leent ligt in het Vlaamse Gewest en is of wordt je hoofdverblijfplaats.

-Jij zelf en uw mede-leners hebben geen andere woning in volle eigendom, tenzij deze ongeschikt is verklaard.

-De waarde van de woning mag door de kredietinstelling niet hoger zijn geschat dan 378.120 euro (bedrag per 1-01-2023). In de gemeenten opgenomen op een [lijst gemeenten verhoogde verkoopwaarde](#) bedraagt dit maximumbedrag 434.830 euro (per 1-01-2023).

-Je hebt voor dezelfde woning nog geen eerdere verzekering gewaarborgd wonen gehad.

Werkvoorwaarden

-Werknemers moeten op de aanvraagdatum tijdens de twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraagdatum minstens in een deeltijdse betrekking werken met: een contract van onbepaalde duur; of met een contract van bepaalde duur; of op basis van een uitzendcontract.

-Tijdens de twaalf maanden voorafgaand de aanvraagdatum mag je maximaal tien dagen niet verbonden zijn door een arbeidsovereenkomst.

-Perioden van technische werkloosheid, waarbij je nog steeds verbonden bent door een arbeidsovereenkomst, worden gelijkgesteld met gewerkte periodes.

-Voor werknemers in het onderwijs wordt het Vlaams Ministerie van Onderwijs en Vorming als werkgever beschouwd en worden onderbrekingen van de arbeidsovereenkomst tijdens de maanden juli en augustus met uitgestelde bezoldiging, gelijkgesteld met gewerkte periodes.

-Zelfstandigen dienen op de aanvraagdatum hun zelfstandige activiteit reeds gedurende minstens twaalf maanden in hoofdberoep uit te oefenen.

Arbeidsgeschiktheidsvoorwaarde

-Op het tijdstip van de aanvraag moet je volledig arbeidsge-

schikt zijn en geen arbeid verrichten met toestemming van de medisch adviseur van het ziekenfonds

-Op het tijdstip van de aanvraag mag je niet arbeidsongeschikt zijn en ook niet arbeidsongeschikt zijn geweest in de periode van twaalf maanden voorafgaand de aanvraagdatum. Een uitzondering wordt gemaakt voor onderbrekingen ingevolge het wettelijk zwangerschapsverlof of profylactisch verlof. Je bent arbeidsongeschikt als je een arbeidsongeschiktheidsuitkering ontvangt en geen andere beroepsinkomsten heeft.



Bedrag van de tegemoetkoming

Het bedrag dat je krijgt hangt af van de verloren inkomsten, van je maandelijkse afbetalingsbedrag en van de tijd. Het eerste jaar bedraagt de tegemoetkoming 70 % van het afbetalingsbedrag. Het tweede jaar ontvang je 56% van het afbetalingsbedrag, en het derde jaar nog 42 %. Het maximumbedrag van 600 euro kan je alleen krijgen als je leent voor nieuwbouw, je woning een primair energieverbruik heeft onder of gelijk aan de E70-norm en je belastbaar inkomen onder de inkomensvoorwaarden valt. Anders bedraagt de uitkering maximaal 500 euro. De verzekeraar keert de tegemoetkoming maandelijks uit aan je kredietinstelling.

[Meer info op wonenvlaanderen.be](https://www.vlaamswoningfonds.be)

<https://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen>



EPB ENERGIE PRESTATIE EN BINNENKLIMAAT

Met de energieprestatie regelgeving wil de Vlaamse overheid energiezuinige, comfortabele gebouwen (nieuwbouw en renovatie) realiseren in Vlaanderen. Alle gebouwen waarvoor vanaf 1 januari 2006 een omgevingsvergunning werd ingediend (maar ook sommige meldingen) moeten voldoen aan de EPB regelgeving. Dat betekent dat deze gebouwen een bepaald niveau van thermische isolatie, energieprestatie (isolatie, energiezuinige verwarmingsinstallatie, ventilatie,...) en een gezond binnenklimaat moeten behalen.

Schil-peil voor nieuwe woongebouwen

Ten gevolge Europese richtlijnen evolueert de Vlaamse nieuwbouw stapsgewijs naar Bijna-Energie Neutrale gebouwen (BEN). Hierbij is een goed geïsoleerde en luchtdichte gebouwschil cruciaal. De Vlaamse overheid heeft voor nieuwe woongebouwen het vorige verplichte maximale K-peil (U- en R-waarden) en de maximaal toegelaten netto energiebehoefte (E-peil) voor verwarming vervangen door een peil voor de energie-efficiëntie van de gebouwschil. Dit S-peil of 'schilpeil' is bedoeld als een allesomvattende parameter die alle kwaliteiten van de gebouwschil gelijkwaardig evalueert. Voor een laag S-peil moet je aandacht besteden aan vooral de luchtdichtheid, de verhouding glas-vloeroppervlakte en ook de vormefficiëntie. Dit zijn cruciale parameters voor het behalen van een laag S-peil. Als je voor deze parameters naar gemiddelde waarden streeft en zorgt voor een goede isolatie, is een goede score zeker haalbaar. Binnen de bovenstaande parameters is er keuzevrijheid, het totaalresultaat telt. Elke woning moet, om een voldoende laag S-peil te behalen, een luchtdichtheidstest laten uitvoeren. Een S28 eis (norm 2025) nastreven is vlot mogelijk als de woning voor deze criteria beter dan gemiddeld scoort.

MEER NORMEN IN DETAIL – VANAF 2023

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-in-2023-en-2024>

MEER NORMEN IN DETAIL – VANAF 2025

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-vanaf-2025>

In de praktijk – enkele vuistregeltjes

- Het maximale E-peil drukt uit hoe een gebouw presteert op het vlak van energieverbruik qua rendementen en verliezen. Dat betekent een goede thermische isolatie van de muren en het dak, maar eveneens van de vloer. Ramen dienen voorzien te zijn van super isolerende beglazing in plaats van gewone dubbele beglazing. Om overmatige luchtinfiltratie en tochtproblemen te voorkomen moet de woning bovendien luchtdicht zijn, dus vrij van spleten en kieren bij de aansluiting van de ramen in de buitenmuren en van het dak aan de buitenmuren ter hoogte van de goot.
- Compact bouwen betekent een woning bouwen die een zo groot mogelijk bewoonbaar volume creëert terwijl de buitenoppervlakte, waarlangs warmte kan verdwijnen, zo klein mogelijk is. Dus bijvoorbeeld een vierkant grondvlak is optimaler dan een rechthoekig.
- Door via grote ramen op het zuiden de passieve zonenergie maximaal te benutten, verminderen de kosten voor verwarming en verlichting met 5 tot 10 procent. Hierbij kan oververhitting tijdens de zomer worden voorkomen door zonwerend glas, een regelbare buitenzonwering, een brede oversteek, aangepaste beplanting.
- Kies bij voorkeur voor een energiezuinige brandstof of 'groene' energievoorziening.
- Kies voor een zuinige, goed afgeregelde verwarmingsinstallatie die is aangepast aan de grootte van de woning. Bij voorkeur een condenserende hoog rendement aardgasketel voor de centrale verwarming en het sanitaire warme water.
- In elke woning moet minstens een ventilatiesysteem worden voorzien dat de opgelegde hoeveelheid ventilatielucht verzekert. Het daarvoor toegepaste systeem, is naar keuze: natuurlijk, deels natuurlijk en deels mechanisch, of volledig mechanisch.



De EPB aangifteplichtige

In principe is dit de houder van de omgevingsvergunning, meestal de persoon die de aanvraag heeft ingediend of het project gemeld heeft. De aangifteplichtige is verantwoordelijk voor het voldoen van de woning aan de gestelde EPB-eisen, laat zich daarvoor bijstaan door de architect, stelt een verslaggever aan, maar blijft verantwoordelijk voor het navolgen van de procedure (de startverklaring voor de start van de werken en het indienen van de aangifte uiterlijk zes maanden na de ingebruikname van het gebouw); ook al voert de verslaggever deze taken uit.

Taken van de verslaggever

- De verslaggever maakt voor de start van de werken (op basis van de plannen en het lastenboek van de architect) een berekening van de energieprestatie en het binnenklimaat van het bouwproject, de vooraf-berekening. Als de berekening aantoont dat het ontwerp niet zal voldoen aan de EPB-eisen, signaleert hij dat aan de aangifteplichtige en aan de architect. De verslaggever geeft hen een schriftelijk (niet-bindend) advies over hoe wel kan voldaan worden aan de EPB-eisen.
- De verslaggever dient deze startverklaring elektronisch in bij de energieprestatiedatabank, vóór de start van de werken. De vooraf-berekening is een onderdeel van de startverklaring. Vervolgens kan de verslaggever de papieren versie voorleggen aan de betrokkenen ter ondertekening, waarna hij dit ondertekend document bijhoudt.
- De verslaggever stelt een voorlopige EPB-aangifte op als de werken voltooid zijn en legt deze versie ter goedkeuring voor aan de aangifteplichtige.
- De verslaggever moet de definitieve EPB-aangifte elektronisch indienen bij de EPB databank, ten laatste zes maanden na de ingebruikname van het bouwproject. Hij is verantwoordelijk voor een correcte rapportering van de reële uitvoering van het project. Na de definitieve indiening kan de verslaggever de papieren (zijn ondertekende versie van de aangifte) bezorgen aan de aangifteplichtige, die ze gedurende tien jaar bijhoudt, of overdraagt aan een nieuwe eigenaar. De definitieve EPB-aangifte kan in principe slechts eenmalig worden ingediend. De periode van zes maanden na de ingebruikname laat nog toe om extra energiezuinige maatregelen uit te voeren. Na het definitief indienen van de aangifte komen deze maatregelen niet meer in aanmerking voor de aangifte.

Steeds strenger

De EPB-eisen worden steeds strenger, wat betekent dat woningen steeds energiezuiniger zullen worden en minder gaan uitstoten. Extra investeren in energiezuinige maatre-

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

gelen is niet alleen goed voor de planeet, maar ook voor je portefeuille.

Vanaf 2021 dienden alle nieuwe gebouwen bijna energie-neutraal te zijn. Zo'n BEN energiewoning vraagt zo weinig energie voor verwarming en de productie van sanitair warm water, dat die energie in zeer aanzienlijke mate ter plaatse of dichtbij geproduceerd kan worden uit hernieuwbare bronnen.

Energetische normen volgende jaren

Bouwaanvragen voor nieuwbouwprojecten en ingrijpende energetische renovaties worden vanaf 1 januari 2023 afgewogen aan strenge normen voor het verplichte aandeel hernieuwbare energie.

De energieprestatieregelgeving (EPB) bepaalt dat bepaalde bouwprojecten aan strenge energieprestatienormen moeten voldoen. Zo moet er, een bepaalde minimumhoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen worden gehaald voor nieuwbouwprojecten of projecten die omschreven worden als 'ingrijpende energetische renovatie' (IER).

Het gaat over energie uit zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp en warmtepompboiler, ketel, kachel, verwarming op biobrandstof (met een opwekkingsrendement van minstens 85%), een warmtenet.

Vanaf begin 2023 moet het aantal kilowatt per uur aan hernieuwbare energie per vierkante meter de hoogte in. De nieuwe normen gelden tot eind 2024. Vanaf 2025 moeten nieuwbouwprojecten hoe dan ook een warmtepomp of biomassaketel voorzien of een aansluiting op een warmtenet.

MEER ENERGIENORMEN VANAF 2023

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisen/verplicht-aandeel-hernieuwbare-energie/hernieuwbare-energie-overzicht-van-toekomstige-eisen-voor-bouwaanvragen-van-01-01-2023-tot-31-12-2024>

MEER ENERGIENORMEN VANAF 2025

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisen/verplicht-aandeel-hernieuwbare-energie/hernieuwbare-energie-overzicht-van-toekomstige-eisen-voor-bouwaanvragen-van-01-01-2023-tot-31-12-2024/hernieuwbare-energie-overzicht-van-toekomstige-eisen-voor-bouwaanvragen-vanaf-01-01-2025>

Vrijstaande zorgwoningen werden EPB-plichtig

Vrijstaande gebouwen kleiner dan 50 m² waren eerst niet EPB-plichtig. In april 2021 werd een wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening goedgekeurd, waarin het toepassingsgebied van 'zorgwonen' werd uitgebreid naar

bestaande bijgebouwen en tijdelijke verplaatsbare constructies in de nabijheid van de hoofdwooning. Omdat in dergelijke 'zorgwoningen' zorgbehoevenden doorgaans voor langere tijd zullen wonen, is het belangrijk dat de energieprestaties en het binnenklimaat van deze wooneenheden optimaal zijn. Daarom zijn deze woningen ook onderworpen aan het EPB. Dat betekent dat ook voor kleine vrijstaande zorgwoningen, een EPB-verslaggever zal moeten betrokken worden vanaf de start van de werken. Wel moeten dergelijke kleine vrijstaande zorgwoningen niet voldoen aan het volledige EPB-eisenpakket. Zij hebben geen aparte eis op de oververhittingsindicator, maar deze wordt wel nog altijd gebruikt voor de koelingsberekening in het E-peil. De nodige aandacht voor oververhitting blijft dus belangrijk.

Omdat bij de ontwikkeling van het S-peil geen rekening werd gehouden met zeer kleine eenheden, is het S-peil niet van toepassing voor dit type zorgwoning.

S-peil voor nieuwe woongebouwen

S28 of een compensatieregeling met een strengere E-peil

De Vlaamse nieuwbouw evolueert stapsgewijs naar Bijna-Energie Neutrale gebouwen (BEN). Hierbij is een goed geïsoleerde en luchtdichte gebouwschil cruciaal. Vanaf 2022 werd de Schil- of S-peil eis voor nieuwbouwwoningen verstrengd naar S28. Uit analyses bleek dat de S28 voor de meeste woningen en appartementen zeker haalbaar is en al in meer dan 90% van de ingediende EPB-aangiften voor woningen al eerder (voor 2025) werd bereikt.



GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Verwarmingssysteem op lage temperatuur verplicht bij nieuwbouw vanaf 2023

Voor bouwvergunningaanvragen vanaf 2023 waarbij je opteert voor een centrale verwarming met water als afgiftemedium, is een verwarmingssysteem op lage temperatuur door de EPB-regelgeving verplicht in nieuwbouwprojecten (zowel woningen als niet-residentiële gebouwen). Deze eis zorgt ervoor dat er later kan overschakeld worden naar een duurzame opwekker, zoals een warmtepomp.

Dit betekent dat bij de dimensionering van het verwarmingssysteem (vloerverwarming, volume van de radiatoren, ...) je moet rekening houden met een maximale ontwerpvertrektemperatuur van 45°C, die moet gestaafd worden.

MEER OVER EISEN VANAF 2023

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-in-2023-en-2024>

MEER OVER EISEN VANAF 2025

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-vanaf-2025>

Hoger aandeel aan hernieuwbare energie verplicht bij nieuwbouw en IER

& Geplande uitstap uit fossiele brandstoffen

Vanaf 2022 werd het vervangen/plaatsen van stookolieketels verboden als een aardgas in de straat ligt.

Vanaf 2023 is een hoger aandeel aan hernieuwbare energie verplicht bij nieuwbouw en een ingrijpende energetische renovatie (IER).

Vanaf 2025 wordt een aardgasaansluiting algemeen verboden bij nieuwbouw, zowel voor woongebouwen als bij niet-residentiële gebouwen.

Verbod op nieuwe gasaansluitingen

In 2025 komt er een algeheel verbod op gasaansluitingen in nieuwbouw. De uitstap uit aardgas voor nieuwbouw wordt zo ingezet. Los van de EPB-regelgeving is vanaf 2023 bovendien geen gasaansluiting meer toegestaan bij nieuwbouwprojecten vanaf 5 eenheden.

De geplande uitstap uit fossiele brandstoffen in Vlaanderen ziet er als volgt uit:

- Vanaf 2022 werd het vervangen en plaatsen van stookolieketels verboden als een aardgasaansluiting beschikbaar is.
- Vanaf 2023 is een hoger aandeel aan hernieuwbare energie verplicht bij nieuwbouw en een Ingrijpende energetische Renovatie (IER).

-Vanaf 2023 is geen aardgasaansluiting meer toegestaan in nieuwbouwprojecten en verkavelingen vanaf 5 eenheden.

-Vanaf 2025 wordt een aardgasaansluiting algemeen verboden bij nieuwbouw, zowel voor woongebouwen als bij niet-residentiële gebouwen.

Renovatieverplichting voor woongebouwen

Vanaf 2023 moeten nieuwe eigenaars van woongebouwen die een slecht EPC-label hebben een energetische renovatie uitvoeren, binnen een termijn van vijf jaar. De renovatieverplichting is een onderdeel van een 'lange termijnweg' richting duurzame verwarmingstechnologieën die de Vlaamse regering uitgestippeld heeft. De regering voorziet hiervoor enkele financiële steunmaatregelen.

Welke EPB-eisen bij verbouwing?

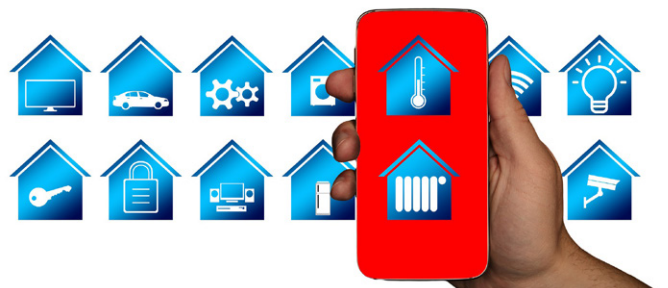
Niet elke renovatie is even uitgebreid. Aan welke voorwaarden moet uw renovatie voldoen? Dit is afhankelijk van een ingrijpende energetische renovatie of een gewone renovatie.

Een ingrijpende energetische renovatie (IER) is een renovatie waarbij de technische installaties (de verwarmingsketel, gasboiler, ...) volledig worden vervangen en minstens 75% van de bestaande buitenmuren worden geïsoleerd. In de praktijk, een totaalrenovatie waar de hele buitenschil wordt geïsoleerd en de oude technieken eruit gaan. Dat is zo als je muren, vloer of dak (na-)isoleert en je dat meteen doorgedreven genoeg doet. Idem voor aangebouwde nieuwe constructies.

Bij dit type renovatie is een architect betrokken, zodat je een EPB-verslaggever moet aanstellen. De doelstelling bij een energetische renovatie is E70.

Subsidies

Wie als particulier investeert in energiebesparing, wordt beloond met heel wat premies en belastingverminderingen. Informeer je voor je de werken uitvoert goed over de subsidies die je kan krijgen. Je kan premies verwachten van: uw netbeheerder (opgelegd door de Vlaamse overheid); de fiscus; de Vlaamse overheid; uw gemeentebestuur; uw provinciebestuur en bovendien mag je de meeste premies cumuleren.



Verplicht EPC bij verkoop en verhuur.

Het EPC toont in hoeverre uw woning, appartement, studio, ... al voldoet aan de energiedoelstelling van 2050. In het Vlaams Renovatiepact staat dat tegen 2050 alle woningen een A-label moeten hebben.

Vernieuwd EPC.

Het Energieprestatiecertificaat (EPC) werd sinds de invoering grondig vernieuwd. De belangrijkste verandering is dat huizen en appartementen voortaan een label en een kleurcode (van A+ tot F) krijgen, zodat je in één oogopslag kan zien hoe de woning of het appartement scoort. Het is simpeler en duidelijker dan het oude EPC, wat meer een technische omschrijving was. Je ziet onmiddellijk wat er al goed is en wat nog verbeterd kan worden. Een andere nieuwigheid is dat bij het EPC meteen ook concreet advies gegeven wordt over de maatregelen die je kan nemen om je huis of appartement een hogere score te geven. Het EPC toont in hoeverre je woning, appartement, studio, ... al voldoet aan de energiedoelstelling van 2050. In het Vlaams Renovatiepact staat dat tegen 2050 alle woningen een A-label moeten hebben. Bestaande EPC's zijn tien jaar geldig, wie er al een heeft hoeft dus niet in alle gevallen een nieuw aan te vragen. Sinds 2022 moet bij verkoop het EPC voor een bestaande woning zijn opgemaakt in 2019 of later. Bij verhuur mogen EPC's, die werden opgemaakt voor 2019 en nog geldig zijn op het moment van de ondertekening van de huurovereenkomst, nog gebruikt worden. Toch kan het nieuwe EPC in alle gevallen interessant zijn als je intussen renovatiewerken liet uitvoeren. Ook als je niet van plan bent om je woning te verkopen of te verhuren, kan het nieuwe EPC je handige informatie geven, bijvoorbeeld bij renovatieplannen. Is je woning maximaal 10 jaar oud en hebt je een 'EPC Bouw' dat nog geldig is, dan moet dat EPC Bouw gebruikt worden bij verkoop of verhuur. Een 'EPC Bouw' is onderdeel van de EPB-aangifte

Verplichting voor eigenaars.

De eigenaar van een woning die deze wil verkopen of verhuren moet ervoor zorgen dat een EPC beschikbaar is op het moment dat de woning te koop of te huur wordt aangeboden. Het EPC moet door de eigenaar worden voorgelegd aan de (potentiële) kopers of huurders. Bij verkoop van een woongebouw wordt het EPC overgedragen aan de koper en in de notariële akte zal een clausule met

betrekking tot het EPC worden opgenomen. De notaris heeft meldingsplicht aan het Vlaams Energieagentschap indien geen EPC aanwezig is. Indien geen EPC aanwezig is, zal de eigenaar uitgenodigd worden op een hoorzitting en riskeert hij een boete tussen 500 en 5000 euro. Bij het sluiten van een huurovereenkomst ontvangt de huurder een kopie van het energieprestatiecertificaat.



Welke woningen ?

Het EPC bij verkoop en verhuur van bestaande woongebouwen is verplicht vanaf het moment dat een wooneenheid te koop of te huur wordt aangeboden. Het EPC moet dus opgemaakt worden per woning, per appartement, per studio, Onder VERKOOP wordt verstaan: de zuivere verkoop van het geheel in volle eigendom van een residentieel gebouw dat niet onbewoonbaar is verklaard. Bij schenking, bij verkoop van enkel vruchtgebruik, bij gerechtelijke onteigening, ... is dus geen EPC verplicht.

Onder VERHUUR wordt verstaan: de gewone huur, voor zover het gaat over een verhuur over een periode van meer dan twee maanden, de onroerende leasing en de woninghuur van residentiële gebouwen. Dit betekent dat vakantiewoningen, waarvan de huurovereenkomsten voor minder dan twee maanden worden gesloten, niet over een EPC dienen te beschikken. Als je voor 1 januari 2009 reeds een woning verhuurde, waarbij het huurcontract niet werd vernieuwd na 1 januari 2009 en de huurder blijft dezelfde, dan moet je geen EPC laten opmaken. Indien je na 1 januari 2009 wel een nieuwe huurder krijgt of het huurcontract werd vernieuwd, dan moet je wel een EPC laten opmaken. Bij stilzwijgende verlenging van het huurcontract is geen EPC vereist.

Een WOONEENHEID is elke eenheid in een gebouw met woonfunctie (die al dan niet energie verbruikt ten behoeve van mensen) en die over de nodige voorzieningen beschikt om autonoom te functioneren. Voor onbewoonbaar verklaarde woningen is geen EPC nodig bij verkoop. Voor studentenhomes die bestaan uit studentenkamers zonder badkamer en keuken, moet een EPC opgemaakt worden voor het gehele gebouw.

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Het EPC blijft 10 jaar geldig.

Wanneer de wooneenheid (met een geldig EPC) opnieuw verkocht of verhuurd wordt, binnen deze geldigheidstermijn, moet geen nieuw EPC opgemaakt worden. Uiteraard moet wel steeds een kopie in geval van verhuur en het originele EPC in geval van verkoop worden meegegeven aan de nieuwe huurder of koper. Als in de woning intussen energiebesparende investeringen zijn doorgevoerd, zal de eigenaar er baat bij hebben om een nieuw EPC te laten opmaken, welk een betere score zal geven.

Wie kan een EPC opmaken?

Enkel een erkende energiedeskundige type A kan een EPC bij verkoop of verhuur van een woning opmaken. Een erkend energiedeskundige type A heeft een door het Vlaams Energieagentschap erkende opleiding gevolgd en is geslaagd in een examen. Het is als eigenaar aan te raden om verschillende energiedeskundigen type A te contacteren voor een offerte. Er wordt door de overheid geen vaste prijs opgelegd. Een energiedeskundige type A inspecteert eerst de woning ter plaatse en kijkt daarbij naar het dak, de muren, de vloer, de ramen, de deuren, de isolatiematerialen, de verwarmingsinstallatie, Daarna verwerkt hij alle gegevens in een speciaal softwareprogramma om de energiescore te berekenen en het EPC op te maken en te ondertekenen. De opmaak van een EPC neemt gemiddeld ongeveer een halve dag in beslag. De opmaak gebeurt met behulp van de certificatiesoftware die door het Vlaams Energieagentschap ter beschikking wordt gesteld aan de erkende energiedeskundigen type A. Bij de inspectie moet de energiedeskundige type A het inspectieprotocol volgen. Door het gebruik van een vaste inspectiemethode en specifieke software wordt de reproduceerbaarheid verhoogd.



Controle op het EPC.

Het Vlaams Energieagentschap controleert steekproefsgewijs op de geleverde prestaties, kwalificaties en de aanvullende vereisten van de erkende energiedeskundige, alsook op de correctheid en aanwezigheid van een EPC bij verkoop of verhuur en bovendien kunnen ook meldingen gedaan worden aan het agentschap.

In geval van afwezigheid van een EPC bij het te koop of te huur stellen van een woning, zal de eigenaar desbetreffend een brief ontvangen en uitgenodigd worden schriftelijke argumenten in te dienen. Het Vlaams Energieagentschap kan de eigenaar van een woongebouw een administratieve geldboete opleggen van minimaal 500 euro tot maximaal 5000 euro. De afwezigheid van een EPC is (in tegenstelling tot het ontbreken van een bodemattest) op zich geen reden dat de woning niet kan verkocht of verhuurd worden, echter de eigenaar loopt wel het risico op een boete.

Als misbruiken worden vastgesteld of als blijkt wordt gegeven van kennelijke onbekwaamheid, kan het Vlaams Energieagentschap de erkenning van de energiedeskundige intrekken. Als blijkt dat het EPC van onvoldoende kwaliteit getuigt of als blijkt dat de energiedeskundige niet aan de voorwaarden voldoet, kan het Vlaams Energieagentschap de EPC in kwestie intrekken. Als bij de controle blijkt dat het EPC niet met de werkelijkheid overeenstemt, kan het Vlaams Energieagentschap aan de energiedeskundige een boete opleggen tussen 500 en 5000 euro.

MEER INFO – Vlaamse overheid

<https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecificaat-epc-bij-verkoop-of-verhuur-van-een-wooneenheid>

Renovatieverplichting energieverblindende woningen



Sinds 1 januari 2023 startte de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen. Alle woningen en appartementen die vanaf 2023 zijn aangekocht met energielabel E of F, moeten verplicht binnen de 5 jaar na aankoop, gerenoveerd worden naar label D of beter.

Nieuwe eigenaars van energieverblindende woonentiteiten (met een EPC-label E of F) (woningen of appartementen) zijn verplicht om binnen de 5 jaar na overdracht (zoals aankoop, erfpacht, ...) de woning grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D. Dit moet bewezen worden met een nieuw EPC. De termijn van 5 jaar start op de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van het vestigen van het opstalrecht of de erfpacht.

De renovatieplicht geldt in volgende gevallen:

- Bij het verlijden van authentieke aktes van een notariële overdracht in volle eigendom, zoals een aankoop of een schenking, ...
- Bij het vestigen van een opstalrecht of het vestigen van een erfpacht.
- De renovatieverplichting geldt ook voor vakantiewoningen en tweede verblijven. Het maakt daarbij dus niet uit, of er al dan niet een domicilie gevestigd is, of er al dan niet permanente bewoning is, of er al dan niet een recreatief karakter

is. De renovatieverplichting geldt dus ook voor vakantiewoningen en tweede verblijven.

-Om te weten of een gebouweenheid onder de residentiële of onder de niet-residentiële renovatieverplichting valt, wordt er gekeken naar de hoofdbestemming. Dit is de bestemming die de grootste bruikbare vloeroppervlakte inneemt. Bijvoorbeeld, als de delen van de eenheid waar een industriële activiteit plaatsvindt meer dan 70% van de bruikbare vloeroppervlakte van de gebouweenheid innemen, is de hoofdbestemming van de gebouweenheid industrie en valt de gebouweenheid niet onder het toepassingsgebied van de renovatieverplichting.

Als er geen grootste aandeel kan bepaald worden, is de hoofdbestemming van de gebouweenheid niet-residentieel en valt de gebouweenheid onder de niet-residentiële renovatieverplichting.

Informatieverplichting voor verkoper en notaris

Iedereen die een residentieel gebouw met slechte energieprestatie (label E of F) in volle eigendom notarieel overdraagt of hierop een opstalrecht of erfpachtrecht vestigt of overdraagt, moet in de hieraan verbonden publiciteit ook vermelden dat er een renovatieverplichting op het gebouw rust. Een energiedeskundige type A kan een label berekenen en een EPC opmaken. Op die manier wordt de potentiële koper geïnformeerd over de verplichtingen die op het gebouw rusten.

Indien er een renovatieverplichting van toepassing is op het gebouw, moet dit ook vermeld worden in de onderhandse akte (compromis) en de authentieke akte.

Vrijgesteld:

- Wat binnen de 5 jaar na het verwerven wordt gesloopt (en al dan niet herbouwd), moet niet voldoen aan de renovatieverplichting.
- Tijdelijke constructies, die minder dan 2 jaar in gebruik worden genomen, moeten niet voldoen aan de renovatieverplichting.

Erfenis - schenking

Een erfenis valt niet onder een notariële overdracht in volle eigendom en moet dus niet standaard aan de renovatieverplichting voldoen. Echter, bij een erfenis die plaatsvindt tijdens de looptijd van de renovatieverplichting moet de erfgenaam binnen de resterende termijn voldoen aan de eisen waaraan de erflater moest voldoen.

Ook de koper, erfpachter, opstalhouder of ontvanger van de schenking moet dan binnen de resterende termijn voldoen aan de eisen waaraan de vorige eigenaar of houder van de zakelijke rechten moest voldoen.

Controle en aangifte.

Het is niet nodig om een nieuw EPC na de aanpassingswerken expliciet aan te melden. Wanneer een energiedeskundige het nieuwe EPC indient, komt dit automatisch terecht in de databank van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

Situatie als huurder.

De nieuwe renovatieverplichtingen houden geen rechtstreekse verplichtingen in voor huurders. Zodra de residentiële gebouweenheid die de huurder huurt, verkocht wordt, zal de nieuwe eigenaar actie moeten ondernemen om aan de verplichtingen te voldoen. De huurder zal daarbij rekening moeten houden met eventuele hinder tijdens werken aan het gebouw, met eventuele compensatie zoals voorzien in de huurwet.

Sancties.

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap start de handhavingsprocedure als:

- Er 5 jaar na overdracht geen nieuw EPC aanwezig is.
- Uit het beschikbare EPC blijkt dat er niet aan de vereiste energieprestatieniveaus is voldaan.

Indien een nieuwe eigenaar de renovatieverplichting niet naleeft of het vereiste label niet haalt, riskeert die een administratieve geldboete van 500 euro tot 200.000 euro. Deze boete heft de verplichting niet op. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap legt meteen een nieuwe termijn vast waarbinnen aan de verplichting moet worden voldaan.

Label D in 2023 is een eerste tussenstap:.

Label A is het einddoel voor iedere woning of appartement tegen 2050.

Het langetermijnpad werd vastgelegd met verstrengingen in 2028, 2035, 2040 en 2045.

- 2028 - voor woningen label C - voor appartementen label C
- 2035 - voor woningen label B - voor appartementen label C
- 2040 - voor woningen label A - voor appartementen: label B
- 2045 - voor woningen label A - voor appartementen: label A

STAPPEN WONINGEN

https://assets.vlaanderen.be/image/upload/c_scale,q_auto:eco,w_1280/langetermijnpad-renovatieverplichting-ee-gezinswoning_bil2d9

STAPPEN APPARTEMENTEN

https://assets.vlaanderen.be/image/upload/c_scale,q_auto:eco,w_1280/langetermijnpad-renovatieverplichting-appartement_pfdmz3

6 procent BTW in de bouw

1) 6 procent BTW bij renovatie van woningen ouder dan 10 jaar

Je kan je woning renoveren tegen het btw-tarief van 6 procent als je aan bepaalde voorwaarden voldoet.

Deze fiscaal voordelige maatregel geldt voor renovatie- en herstellingswerken aan een privéwoning.

Voorwaarden:

- De woning wordt uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt als privéwoning. Voor gebouwen van gemengd gebruik wordt een berekening gemaakt naar verhouding van privé en beroepsgedeelte.
 - De woning is ouder dan 10 jaar. De eerste ingebruikneming is de datum waarop de woning voor de eerste maal bewoond werd.
 - De werken worden rechtstreeks aan de eindgebruiker (eigenaar of huurder) gefactureerd.
 - De renovatiewerken werken hebben betrekking op de woning zelf.
 - De levering en de plaatsing van de materialen moeten door dezelfde aannemer gebeuren.
 - Doe-het-zelvers krijgen geen verlaagd btw-tarief op de aankoop van hun materiaal.
 - Ook de eigenaar van een tweede verblijf kan bij renovatiewerken genieten van 6 procent btw.
 - Werken aan een gedeelte van een gebouw (bv. het vernieuwen van het kantoorgedeelte) dat het beroepsgedeelte betreft vallen niet onder 6 procent, maar onder 21 procent BTW.
 - Als bij grote verbouwingswerken met uitbreiding van de oppervlakte, het oude gedeelte dat overblijft groter is dan de helft van de totale oppervlakte van de woning na de uitvoering van de werken; wordt het btw-tarief van 6 procent toegepast. De nieuwe totale oppervlakte van het geheel mag dus niet de vorige oppervlakte van het oud gedeelte verdubbelen.
 - Bij grondige renovaties wordt het tarief van 6 procent niet betwist wanneer de renovatiewerken op een relevante wijze steunen op de oude dragende muren en algemener op de structuur van het te renoveren gebouw; begrijp zowel buitenmuren als dragende binnenmuren of constructies.
- Volgende binnenwerken zijn aan 6 procent:**
- Sanitair (wc's, bad, douche, lavabo...) aangesloten op de

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

waterleiding of de riolering, bijhorende vaste badkamerkasten op maat, vaste ventilators en luchtverversers in de badkamer.

- Nieuwe elektriciteit (leidingen, stopcontacten ...). Voor verlichtingsarmaturen en bijhorende lampen geldt het btw-tarief van 21 procent, behalve wanneer die armaturen volledig ingewerkt zijn in het plafond.
- Een elektrische bel, vaste brandalarmtoestellen, vaste alarmtoestellen tegen diefstal, huistelefooninstallatie (indien blijvend verbonden aan de woning).
- Centrale verwarming of airconditioning met alle toestellen inbegrepen. De levering met plaatsing van kachels, radiators, individuele convectors op hout, kolen, olie, gas of elektriciteit kan het BTW-tarief van 6 procent genieten op voorwaarde dat: deze apparaten verbonden zijn met de schoorsteenpijp of met een andere afvoer voor gassen of rook naar buiten; ze zijn aangesloten op leidingen voor de aanvoer van energie. (Bijvoorbeeld, elektrische convectors moeten rechtstreeks en blijvend zijn aangehecht aan de elektrische installatie van het gebouw. Voor elektrische convectors die enkel via een stopcontact zijn aangesloten, geldt het btw-tarief van 21 procent).
- Isolatie van de woning
- Wandbekleding, vloerbekleding (tegels, laminaat, ...) die wordt vastgemaakt of ter plaatse op maat wordt gesneden volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte.
- Een nieuwe schouw, open haard.
- Een keuken bestaande uit opbergkasten, gootsteen, afzuigkap, Voor inbouwtoestellen zoals oven, microgolf, kookplaat, gas- of elektriciteitsfornuis, koelkast, diepvriezer, vaatwasmachine, was - machine en droogkast geldt steeds het btw-tarief van 21 procent.
- Opbergkasten die onroerend van aard zijn, bijv. als scheidingswand tussen twee kamers.
- Het afkrabben en vernissen van parketvloeren.
- De binnen- en buitenschilderwerken en het behangen.

Volgende buitenwerken zijn aan 6 procent:

- Vernieuwen van de voorgevel van de woning door te her-bepoetsen, er een nieuwe baksteen voor te plaatsen, het mos te verwijderen, te her-voegen, het verwijderen van aanslag op gevels door zandstralen (of een andere methode).
- Luiken, rolluiken en rolgordijnen aan de buitenkant van het gebouw.
- Een veranda aangebouwd aan uw woning.
- Een pergola indien ze deel uitmaakt van de eigenlijke woning.
- Een terras grenzend aan de woning.
- Een garage of bijkomende garage die deel uitmaakt van de woning zodanig dat ze gebruikt wordt door de bewoners.

2) Tijdelijke btw verlaging voor zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers.

De btw-verlagingen voor de installatie van zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers gelden van 1 april 2022 tot en met 31 december 2023 voor woningen jonger dan 10 jaar, met inbegrip van nieuwbouwwoningen en woningen heropgebouwd na afbraak. Voor woningen ouder dan 10 jaar geldt (al langer) het algemeen verlaagd btw-tarief; inbegrepen voor de installatie van zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers.



Voorwaarden:

- Het betreft handelingen die worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker. Dit kan onder andere gaan over privéwoningen van particulieren, maar ook over tal van andere woonvormen.
- De handelingen hebben betrekking op een woning die, na de uitvoering ervan, uitsluitend of hoofdzakelijk als privéwoning wordt gebruikt.
- Betreffende de ouderdom van de woning. Zoals reeds gesteld gaat het hier ook om woningen jonger dan 10 jaar, met inbegrip van nieuwbouwwoningen en woningen heropgebouwd na afbraak.
- Een technische voorwaarde om een verlaagd tarief mogelijk te maken voor verwarmingssystemen zoals zonneboilers en warmtepompen is dat zij aan bepaalde referentienormen inzake uitstoot voldoen. Rekening houdend met het feit dat de meeste zonneboilers en warmtepompen geen of nauwelijks uitstoot hebben, zijn dergelijke installaties geen probleem om deze referentienormen te behalen. Alleen voor bepaalde technische installaties die gedeeltelijk terugvallen op fossiele brandstoffen (bv. bij zonneboilers die maar gedeeltelijk functioneren op basis van zonnewarmte), zal moeten worden nagegaan of zij de bestaande referentienormen behalen. Opgelet! Het verlaagde btw-tarief is alleen van toepassing op de installatie van de warmtepomp zelf en niet op het systeem om de warmte of de elektriciteit in de woning te

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

verspreiden zoals vloerverwarming of radiatoren.

Opgelet! De regelgeving geldt niet alleen voor fotovoltaïsche en thermische zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen, maar ook voor begeleidende werken, zoals de grondboringen voor systemen met geothermische warmtepompen.

3) Verlaagd BTW tarief voor sloop en heropbouw

In de marge van het energieakkoord besliste de federale regering om het verlaagde btw-tarief van 6 procent voor de sloop en de heropbouw van een woning in gans België te verlengen tot eind 2023.

Dat betekent dat Belgen die een gezinswoning slopen en heropbouwen een verlaagd btw-tarief van 6 procent kunnen toepassen.



De nieuwe maatregel heeft betrekking op drie verschillende situaties:

- De afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning door een bouwheer natuurlijk persoon die zelf de nieuwe woning zal bewonen.
 - De afbraak van een gebouw en heropbouw van een woning door een bouwheer rechtspersoon of natuurlijke persoon die de nieuwe woning zal verhuren in het kader van het sociaal beleid gedurende minstens 15 jaar.
 - De levering van een woning na afbraak en heropbouw door een leverancier die rechtspersoon is of natuurlijke persoon die de woning zal verkopen.
- Zowel projecten van bouwheren-natuurlijke personen als die van bouwpromotoren komen dus in aanmerking.

Het moet gaan om woningen:

-Die gedurende 5 jaar de enige en eigen woning van de bouwheer/koper zijn. Je mag dus geen andere woning bezitten. Woon je momenteel nog in een andere woning waarvan jij eigenaar bent? Dan heb je enkel recht op het btw-tarief van 6 procent als je je huidige woning verkoopt voor 31

december 2023.

-Die een bewoonbare oppervlakte hebben van maximum 200 m². Tot de bewoonbare oppervlakte behoren alle woonvertrekken zoals je keuken, living, slaapkamers en thuiskan-toor. Enkel niet-bewoonbare ruimtes, kelders en zolders worden niet als woonvertrekken gezien.

Het verlaagde tarief geldt enkel voor de afbraak- en wederopbouwwerken zelf.

Op de andere kosten zoals de architect, veiligheidscoördinator en ingenieur betaal je nog steeds 21 procent BTW.

Aanvraag in 2023.

Net zoals het 6 procent btw-tarief bij renovatie, kan je ook voor afbraak- en heropbouwwerken een verlaagd btw-tarief aanvragen via MyMinfin.

Om misbruik te voorkomen geldt er een extra beperking voor wie vanaf 1 juli 2023 een omgevingsvergunning indient. Slechts 25 procent van het totaalbedrag van de aangevraagde werken zal een verlaagde btw-tarief van 6 procent krijgen. Zullen er tegen 31 december 2023 meerdere werken voltooid zijn, dan kan je een tegenbewijs leveren en ook voor die werken een verlaagd tarief aanvragen.

Als je niet in aanmerking komt voor het verlaagde btw-tarief, dan kan je onder bepaalde voorwaarde een 'sloop- en heropbouwpremie' van de Vlaamse overheid aanvragen.

[sloop- en heropbouwpremie](https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/sloop-en-heropbouwpremie)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/sloop-en-heropbouwpremie>

Wat in de toekomst?

Of er al dan niet een algemene aanpassing van 6 procent naar 9 procent in de toekomst wordt doorgevoerd, kan je volgen op de site's van de Vlaamse gemeenschap en federale overheid.

Of het verlaagd BTW tarief voor sloop en heropbouw in de toekomst wordt verlengd, kan je volgen op de site's van de Vlaamse gemeenschap en de federale overheid.

BTW is een federale bevoegdheid.

MEER INFO

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/>
<https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/verbouwen>

Kopen onder het BTW stelsel.

Wanneer je een nieuwe woning koopt van een bouwpromotor zal je 21 procent BTW moeten betalen. Ook een particulier kan ervoor kiezen om zijn nieuwe woning met BTW te verkopen. Hij zal je dat laten weten en moet dat vermelden in de eerste schriftelijke overeenkomst (bij het compromis) en ook in de authentieke akte laten opnemen.



Basisprincipe: verkooprechten (registratierechten).

De algemene regel is dat op de aankoop van je bouwgrond, woning of bedrijfsgebouw, 'verkooprechten' (registratierechten) verschuldigd zijn. In Vlaanderen bedragen deze 12 procent, of 3 procent in geval van verlaagd tarief bij de enige en eigen gezinswoning.

Bij wijze van uitzondering kan op de aankoop van een onroerend goed 21 procent BTW aangerekend worden. Gebeurt de verkoop volledig onder het BTW stelsel, dan wordt de desbetreffende verkoop vrijgesteld van registratierechten. Voor een firma (bouwondernemer) is het verkopen onder het BTW stelsel meer voor de hand liggend omdat voordien alle materiaalaankopen, facturen van onderaannemers, ... al onder BTW verrekening gebeurde.

BTW Tarief – voordeel tarief?

Het toepasselijke btw-tarief is in principe 21 procent. Wanneer je echter een nieuwe sociale woning koopt zal je hierop maar 12 procent BTW betalen als je deze koopt van een OCMW, en maar 6 procent BTW in geval van aankoop bij een gewestelijke huisvestingsmaatschappij (of bij een door hen erkende maatschappij voor sociale huisvesting).

Je hoeft als koper niets te doen, de verkoper vervult alle BTW-formaliteiten. De verkoper dient in de verkoopakte het BTW-kantoor aan te duiden waar hij een aangifte zal indienen en vermeldt in de verkoopakte ook het jaar waarin het gebouw voor het eerst onderworpen is aan de onroerende voorheffing.

Sloping en heropbouw.

Soms is het beter bij verouderde energieverpillende woningen radicaal over te gaan tot sloping en de beschikbare ruimte te gebruiken voor een nieuwe of meerdere woningen die kunnen beantwoorden aan onze hedendaagse normen en energetische verwachtingen.

Verouderde woningen vergen soms te veel kosten om te kunnen beantwoorden aan ons hedendaagse comfort en de door de overheid opgelegde energetische eisen, zodat het efficiënter is en goedkoper wordt om ze te slopen en herbouwen.

De voorwaarden voor de verkoop van onroerende goederen met BTW

1) Het gaat over een nieuw gebouw, dan wel een grondig verbouwd gebouw en de grond die erbij hoort.

Een gebouw wordt als nieuwbouw beschouwd tot 31 december van het tweede jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikname of eerste inbezitneming. Wanneer het onroerend goed bijvoorbeeld voor het eerst in gebruik wordt genomen in de loop van 2023, dan wordt het tot 31 december 2025 als nieuwbouw beschouwd.

De datum van ingebruikneming is hierbij een feitenkwestie (bijvoorbeeld de startdatum van de huurovereenkomst). Bovendien kan deze datum in appartementsgebouwen of grotere bedrijfsgebouwen met meerdere entiteiten, verschillen per deel of appartement. Want ondanks het feit dat alle entiteiten op hetzelfde moment werden opgeleverd kunnen ze in gebruik zijn genomen (of verhuurd) op verschillende data.

Ook een oud gebouw kan na een ingrijpende energetische renovatie, een grondige structurele verbouwing, of een functiewijziging binnen diezelfde termijn (waarbij als vertrekpunt de datum van her-ingebruikname wordt genomen) ook als nieuw beschouwd worden en dus in aanmerking komen voor een verkoop met BTW.

Algemeen wordt aangenomen dat er sprake is van een dergelijke grondige verbouwing, indien het gebouw door de werken een ingrijpende wijziging heeft ondergaan in zijn aard, structuur of bestemming en waarbij deze aanleiding geven tot de wijziging van het kadastraal inkomen (KI). Dit zal afhankelijk van het specifieke dossier voor elk project afzonderlijk bekeken worden.

Interessant hierbij is dat onder 'een gebouw' ieder bouwwerk wordt verstaan dat met de grond is verbonden. Zo komen niet enkel woningen of appartementen, maar ook aangelegde parkeerplaatsen voor dit BTW stelsel in aanmerking.

2) BTW stelsel ook voor de grond ?

Het gebouw dient verkocht te worden tegelijkertijd met de grond en door dezelfde verkoper.

Dit is bijvoorbeeld niet het geval als de verkoop gebeurt terwijl het gebouw nog niet opgericht is. In dat geval zal enkel op de constructie BTW aangerekend worden en zijn registratierechten verschuldigd op de grondwaarde.

Als bij de oprichting van nieuwbouwprojecten waarbij twee (zuster)vennootschappen optreden als verkopers, respectievelijk van de grond en van het gebouw, zal enkel het gebouw met BTW verkocht kunnen worden en de grond wordt verkocht met aanrekening van registratierechten.

3) Keuzemogelijkheid

Is aan bovengenoemde voorwaarden voldaan, dan speelt ook de figuur van de verkoper nog een rol, immers:

- Is dit een bouwpromotor, dan zal de verkoop vervolgens steeds met toepassing van het BTW-stelsel moeten gebeuren; trouwens je aannemer/promotor is al BTW-plichtig.
- Is dit geen bouwpromotor, maar wel een gewone BTW-plichtige of een particulier, dan kan deze kiezen of hij deze verkoop met aanrekening van BTW dan wel 'registratiebelasting' wenst te laten doorgaan. Hierbij is het van belang dat dit van meet af aan uitdrukkelijk wordt meegegeven en bij aanrekening van de BTW meteen de nodige formaliteiten t.o.v. de BTW-administratie worden vervuld.

Enkel bouwgrond

Wanneer je enkel een niet-bebouwde bouwgrond koopt, dan zal je verkooprechten betalen op de verkoopprijs van die grond. Een niet-bebouwde bouwgrond kan immers nooit als 'nieuw' beschouwd worden.

Aankoop op plan – aankoop grond

Voor de grond bij een huis of appartement dat je op plan koopt, gelden volgende regels:

- Moet het appartement of huis nog gebouwd worden, dan betaal je registratierechten op de aankoopprijs van de grond.
- Is het appartement of huis is al in aanbouw, dan betaalt je BTW op de aankoopprijs van de grond.

MEER INFO

<https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kopen-verkopen/kopen-btw#q6>

BTW en eigen werk.

De eigenaar van een pas opgericht gebouw moet bij de BTW administratie een aangifte indienen binnen de drie maanden, te rekenen vanaf de datum van de betekening van het kadastraal inkomen. Aan de hand van de ingediende aangifte wordt door de BTW administratie de normale waarde van de nieuwbouw berekend. Deze normale waarde wordt vergeleken met de oprichtingsprijs: facturen (waarop BTW betaald werd). Over het verschil wordt BTW gevorderd. Bij de berekening van de oprichtingsprijs wordt rekening gehouden met de waarde die de administratie toekent aan het eigen werk. De bouwheer kan dit eigen werk bewijzen met alle middelen: getuigenverklaring van de buren, politie, getuigen, diploma's van vakbekwaamheid, ...



Je ontvangt een vragenformulier.

In de meeste gevallen stuurt de belastingdienst je een formulier, waarin je een aantal inlichtingen gevraagd worden over de uitgevoerde werken en verwerkte materialen. De belastingdienst zal je dit formulier automatisch toezenden bij de toekenning van de omgevingsvergunning.

Je moet het formulier (dat je per post ontvangt) invullen en het terugsturen ten laatste 3 maanden na de betekening van het (nieuwe) kadastraal inkomen van je woning. Op basis van de antwoorden bepaalt de BTW administratie of ze je dossier selecteren voor een verdere controle van de normale waarde van je woning. Als je niet of onvolledig antwoordt op de vragen, riskeer je een boete en je zal toch nog aan de antwoordverplichting moeten voldoen.

Wanneer documenten toevoegen?

Het is niet nodig om facturen en plannen toe te voegen. Die kunnen in een latere fase eventueel nog opgevraagd worden. Je moet wel gedurende 5 jaar, vanaf de datum van de betekening van het kadastraal inkomen, alle documenten bewaren. Zoals: het goedgekeurde definitieve plan van je nieuwe

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

woning en getekend door de architect; de bestekken en/of het lastenboek; alle originele facturen; eventuele bewijsstukken waaruit blijkt dat je zelf of familieleden of derden gratis werken hebben uitgevoerd aan je woning.

Indien de BTW administratie er om vraagt moet je vorige opgesomde documenten wel voorleggen. Als je de documenten niet kunt voorleggen zullen de controlediensten de BTW belasting voor die verrichtingen (werken of diensten) als onbetaald beschouwen, tenzij je het tegendeel kunt bewijzen.

Verdere controle?

Voldaan aan de verplichting van het vragenformulier moet je niets meer doen en ontvang je vaak geen gevolg meer over je dossier. Tenzij ... de BTW administratie je dossier selecteert voor een verdere controle van de normale waarde van je woning. Je ontvangt dan een tweede formulier waarbij facturen, plannen, bestekken en andere inlichtingen opgevraagd worden.

Deze controle is bedoeld om een onderscheid te maken tussen werken uitgevoerd door enerzijds professionelen (BTW plichtigen) en anderzijds eigen uitgevoerde werken samen met familieleden of anderen. Er wordt zo nagegaan of de gefactureerde bedragen en de door jezelf en derden uitgevoerde werken overeenstemmen met de normale waarde van je woning.

BTW-tarief.

Het algemeen btw-tarief is 21 procent voor de werkuren en de materialen aangerekend door aannemers en zelfstandigen. Op de bouwmaterialen die je zelf aankoopt, betaal je ook 21 procent BTW.

Het verlaagd BTW tarief van 6 procent is enkel van toepassing voor werken aan privéwoningen van minstens 10 jaar oud. De afbraak en de er op volgende heropbouw van een privéwoning geniet onder bepaalde voorwaarden ook het verlaagd BTW tarief van 6 procent.

Wanneer de werken worden uitgevoerd door onafhankelijke professionals of aannemers, moet je de BTW betalen die op hun facturen staat.

Goedkopere materialen.

Wat als je bepaalde bouwmaterialen tweedehands of tegen een gunstprijs op de kop hebt kunnen tikken, zoals oude dakpannen of gevelstenen van een afgebroken woning in de buurt? De kans bestaat dan dat het uiteindelijke factuurbedrag lager uitkomt dan de normale waarde die de BTW administratie voor ogen heeft.

In dat geval kan je het verschil verantwoorden aan de hand van documenten en foto's die de aankoop van deze goedkopere materialen bewijzen. De BTW administratie zal daarmee

rekening houden bij het bepalen van de werkelijke waarde van je nieuwe of vernieuwde woning.



Gratis helpende handen.

Heb je tijdens de bouw of verbouwing van uw woning veel zelf geklust? Of heb je hulp gekregen van vrienden, kennissen, collega's of familieleden? In principe mag iedereen kosteloos een handje toesteken. Het gaat dan om gratis gepresteerde arbeidsuren waarop geen BTW verschuldigd is. Ook daarmee houdt de BTW controleur rekening. Voorwaarde is wel dat je kan bewijzen dat die werken effectief door jezelf of gratis door bijvoorbeeld vrienden of familie zijn uitgevoerd. Daartoe kan elke helper een schriftelijke verklaring afleggen waarin hij/zij aangeeft dat zijn/haar hulp vrijwillig en kosteloos gebeurde. Ook foto's, een logboek en getuigenissen van bijvoorbeeld bureaus of de wijkagent kunnen zorgen voor de nodige bewijslast.

Je hoeft de btw-administratie niet vooraf op de hoogte te brengen van het feit dat je zelf, een vriend of familie bepaalde werken zal uitvoeren. Het volstaat om een verklaring van de bewuste persoon te kunnen voorleggen wanneer daarvoor gevraagd wordt. Ook aankoopbewijzen van gebruikte materialen moet je kunnen voorleggen.



Wat bij een tekort?

Stel dat de BTW administratie de waarde van je woning heeft vastgesteld op 400.000 euro en je kan enkel facturen voor een totaalbedrag van 350.000 euro voorleggen. Er is dus een verschil van 50.000 euro, maar die leemte kan volgens jou opgevuld worden met de waarde van de opgegeven werken die je zelf en vrienden en familie hebben uitgevoerd.

Om te bepalen of dat correct is, zal de controleur rekening houden met de tarieven die een officiële aannemer zou aanrekenen voor een gelijkaardige klus. Ligt het totale factuurbedrag nog altijd ver onder de geschatte werkelijke waarde van je woning, dan zal hij facturen, plannen, bestekken en andere inlichtingen opvragen.

Niet akkoord met een taxatie van de controledienst?

Wanneer je een BTW rechtzetting ontvangt en je niet akkoord bent met de vaststellingen, ga dan met de controleur in gesprek. Laat je eventueel bijstaan door je architect of hoofdaannemer.

Blijf je het oneens met de controleur, dan kan je een schatting laten maken door een onafhankelijke deskundige, maar ook de BTW controleur beschikt over die mogelijkheid. De bijkomende schatting moet gebeuren binnen de twee jaar na de betekening van het kadastraal inkomen.

Lukt het niet om tot een vergelijk te komen, dan zal je de BTW die betrekking heeft op de eventueel uiteindelijk ontbrekende waarde toch nog moeten betalen. Bovendien bestaat de kans dat je er bovenop nog een extra boete (van 10 tot 35 procent van het BTW toeslag, afhankelijk van hoe groot het verschil is) en nalatigheidsinteressen dient te betalen.



Documenten en informatieverplichtingen bij verkoop van je woning.

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

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

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

Eigendomsakte en kadastrale gegevens.

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

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

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

EPC – Energie Prestatie Certificaat.

De eigenaar van een woning die deze wil verkopen moet ervoor zorgen dat een EPC beschikbaar is op het moment dat de woning te koop wordt aangeboden. Het EPC moet door de eigenaar worden voorgelegd aan de (potentiële) kopers. Bij verkoop van een woongebouw wordt het EPC overgedragen aan de koper en in de notariële akte zal een clausule

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

met betrekking tot het EPC worden opgenomen. De notaris heeft meldingsplicht aan het Vlaams Energieagentschap indien geen EPC aanwezig is. Indien geen EPC aanwezig is, zal de verkoper uitgenodigd worden op een hoorzitting en riskeert hij een boete tussen 500 en 5000 euro.

Elektrische keuring.

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

Het verslag mag zowel positief als negatief zijn. Bij een niet-conform verslag mag de woning toch nog verkocht worden. Enkel als er geen attest is wordt de verkoop opgeschort, dus de enige vereiste is het bezit van het attest. Als verkoper moet je het keuringsrapport wel aan de nieuwe eigenaar overhandigen ten laatste bij het tekenen van de notariële akte. Verder ben je verplicht om de controlerende instantie die de elektriciteitskeuring heeft gedaan op de hoogte te stellen van de verkoop.

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

Bodemattest.

Bij de verkoop van een grond moet de verkoper een bodemattest aanvragen. Het bodemattest wordt uitgereikt door de Openbare Vlaamse Afvalstoffen Maatschappij (OVAM). Het document geeft weer of de OVAM beschikt over relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dat is het geval als een grond is opgenomen in het grondeninformatieregister (GIR). Een 'blanco' attest wil niet zeggen dat er geen vervuiling is, maar enkel dat er geen vervuiling gekend is. Voor particulieren betekent overdracht meestal het kopen, verkopen, ruilen en schenken van gronden. Een grond verworven uit een erfenis telt dus niet mee. De aankoop van een woning of van een appartement geldt wel als overdracht van een grond.

Het Bodemdecreet verplicht de overdrager (verkoper) om voor het sluiten van de overeenkomst (compromis) bij de

OVAM een bodemattest aan te vragen en de inhoud ervan mee te delen aan de verwerver (koper). Als de verkoper deze plicht niet nageleefd heeft, kan de koper de nietigheid van de overdracht vorderen.

Postinterventiedossier.

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

Dit postinterventiedossier wordt overgemaakt aan de opdrachtgever en dient bijgehouden en bij wijzigingen aangevuld te worden door de eigenaar. Bij verkoop van het goed moet dit dossier aan de nieuwe eigenaar overhandigd worden en de notaris acteert dit in de aankoopakte. Een postinterventiedossier (PID) bevat verscheidene documenten die men nodig heeft bij eventuele latere werken aan een gebouw. Men moet op een eenvoudige manier kunnen achterhalen wat de structuren van het gebouw zijn, hoe deze werd opgebouwd en welke materialen er in een gebouw verwerkt werden. Dit dossier moet gedurende de ganse levensduur bij het gebouw blijven en overgedragen aan een nieuwe eigenaar.

Stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingsformulier vastgoed informatie

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

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

- Of het onroerend goed al dan niet overstromingsgevoelig is.

Wie een volledig, schriftelijk, overzicht van de geldende stedenbouwkundige voorschriften op een perceel wil kennen, kan een 'stedenbouwkundig uittreksel' aanvragen, waarvoor de gemeente slechts een beperkte kost aanrekent. Ook derden, niet eigenaars, kunnen dit uittreksel aanvragen.

Het 'stedenbouwkundig uittreksel' bestaat uit gegevens uit het plannenregister en het vergunningenregister van de gemeente. Het uittreksel uit het plannenregister vermeldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van een goed. Het uittreksel uit het vergunningenregister vermeldt of er stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend, welke verordeningen en plannen van toepassing zijn (RUP, BPA, verkavelingsvergunning), of er sprake is van erfdiensbaarheid of bouwovertradingen, of er op het goed een voorkooprecht rust, in welke inventarissen het goed is opgenomen.

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

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

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

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

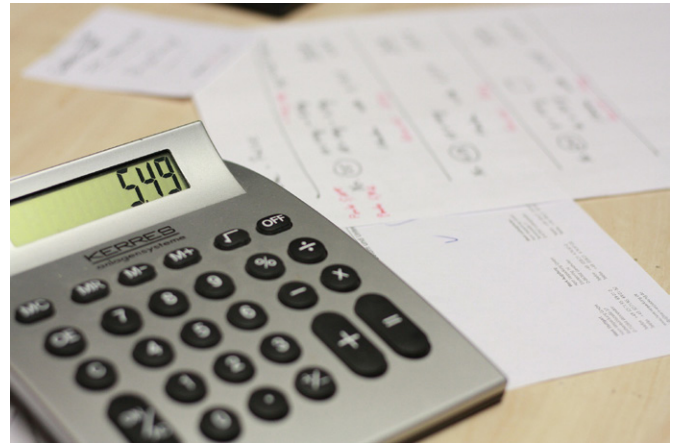
Asbestattest.

Asbest werd tot 2001 gebruikt in allerhande bouwmaterialen, maar is kankerverwekkend. Er bestaat nog heel veel onwetendheid over asbest. In het verleden werd het allerlei vormen en toepassingen gebruikt, zowel in woningen als in openbare gebouwen. Lang niet iedereen herkent asbest. Het attest moet inzicht geven in het probleem en de eigenaars tonen waar de risico's zich bevinden.

Vanaf 23 november 2022 is een asbest attest verplicht wanneer een gebouw van vóór 2001 (aanvang van het verbod op asbesthoudende bouwmaterialen) van eigenaar verandert. Dat geldt dus bij een verkoop, maar evengoed bij een schenking. Ook bij een huwelijk kan het vereist zijn, als één van de partners mede-eigenaar wordt. Ten laatste op 31 december 2031 moet elke Vlaamse woning of elk gebouw van voor 2001 een asbestattest hebben.

Als je met winst verkoopt, klopt de fiscus.

Ben je van plan je onroerend goed te verkopen, dan heb je waarschijnlijk wel een schatting van de potentiële verkoopprijs. Kan je winst maken, dan is dat mooi meegenomen. Maar er zit een addertje onder het gras: wanneer je een onroerend goed verkoopt binnen de acht of vijf jaar nadat je het hebt aangekocht, dan is het mogelijk dat je belasting moet betalen op de meerwaarde die je overhoudt aan de verkoop.



Meerwaardebelasting bij een woning.

Particulieren die een gebouwd onroerend goed binnen vijf jaar na de verwerving ervan verkopen, moeten sinds aanslagjaar 1998 (inkomsten 1997) in de personenbelasting 16,5 procent belastingen (te verhogen met gemiddeld iets meer dan 6 procent gemeentebelasting) betalen op de winst, de meerwaarde.

Vrijstellingen:

- De eigen gezinswoning. Met gezinswoning bedoelt men hier de eigen woning, maar dan wel in de fiscale betekenis van het woord. De vrijstelling geldt immers indien je de fiscale vrijstelling voor de eigen woning geniet voor de periode vanaf 1 januari van het jaar dat voorafgaat aan het jaar van de verkoop.
- Woningen van minderjarigen, onbekwaamverklaarden en geesteszieken.
- Sommige onteigeningen of overdrachten in der minne van onroerende goederen ten algemeen nut.
- Gronden waarop een gebouw staat waarvan de verkoopwaarde lager is dan 30 procent van de verkoopprijs van het geheel. Deze meerwaarden lijken op het eerste zicht vrijge-

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

steld te zijn, maar komen wel in aanmerking voor de meerwaardetaxatie op ongebouwde onroerende goederen (33 procent bij verkoop tijdens de eerste 5 jaar na de aankoop en 16,5 procent vanaf het zesde tot het achtste jaar).

De meerwaarde is slechts belastbaar als:

- Als het gebouw onder bezwarende titel (bijv. door aankoop, ruiling,...) is verkregen. De meerwaarde is dan belastbaar als binnen vijf jaar na de datum van verkrijging het gebouw vervreemd wordt.

- Als het gebouw verkregen is bij schenking. De winst is belastbaar als je de woning vervreemdt binnen drie jaar na de akte van schenking en binnen vijf jaar nadat de schenker het onroerend goed onder bezwarende titel had verkregen.

- Je verkreeg grond onder bezwarende titel of bij schenking. Hierop bouw je binnen de vijf jaar na de verkrijging van de grond. De winst is belastbaar als je het geheel binnen de vijf jaar na de datum van de eerste ingebruikneming of verhuuring van het gebouw vervreemdt. De termijn wordt berekend vanaf de datum der notariële aankoopakte tot de datum der notariële verkoopakte.

Berekening:

De belastbare meerwaarde wordt gegeven op het verschil tussen de verkoopprijs en de aankoopprijs. De verkoopprijs is de prijs waartegen het onroerend goed is overgedragen (of de waarde van een herschatting) en wordt verminderd met de kosten voor verkoop, zoals het commissieloon van een vastgoedmakelaar, publiciteit, onkosten landmeter, etc.. De werkelijk gedragen aanschaffingskosten mogen bij de aankoopprijs bijgeteld worden, met een minimum van 25 procent (zelfs al zijn de werkelijke onkosten minder dan 25 procent).

Bovendien mag het bedrag van de 'aankoopprijs + aanschaffingskosten' verhoogd worden met 5 procent per volledig jaar dat het goed in je bezit was (of per verlopen jaar tussen de datum van de ingebruikname van een zelf opgericht gebouw en de verkoop ervan). Investeringskosten en verbeteringswerken die je zelf gedaan hebt tussen de aankoop en verkoop mogen ook in rekening gebracht worden.



De belastbare meerwaarde kan als volgt berekend worden:

Verkoopprijs, min commissie makelaar, min (aankoopprijs + forfait van 25 procent + verhoging van 5 procent per jaar op verhoogde aankoopprijs), min uitgevoerde renovatiewerken.

Voorbeeld:

-aankoopprijs € 200.000.

-renovatiewerken € 20.000

-verkoop na 2 jaar (binnen de 5 jaar)

-verkoopprijs € 325.000

-3 procent makelaarskosten op verkoopprijs (zijnde € 9.750) (€ 325.000 – € 9.750) – (€ 200.000 + € 50.000 + € 25.000) – € 20.000 = € 20.250 belastbare meerwaarde aan 16,5 procent, te verhogen met de gemeentelijke opcentiemen.

Belasting op de herverkoop van een bouwgrond.

Heb je een tijd geleden een bouwgrond verworven, die je door omstandigheden thans wil verkopen, dan moet je mogelijk meerwaardebelasting betalen bij de verkoop van je bouwperceel met winst. Voor een onbebouwde grond betaal je een belasting van maar liefst 33 procent (plus crisisbijdrage en gemeentelijke opcentiemen) wanneer je die verkoopt binnen de eerste vijf jaar na de aankoop. Verkoop je tussen vijf en acht jaar erna, dan betaal je nog 16,5 procent. Pas na acht jaar is de meerwaarde op onbebouwde percelen volledig onbelast.

De tarieven liggen hoger dan voor gebouwen, want daarvoor betaal je maximaal 16,5 procent en al na vijf jaar ben je geen meerwaardebelasting meer verschuldigd. Een voorwaarde om niet als bouwgrond maar als gebouw beschouwd te worden, is dat de waarde van de woning die gebouwd is op de grond minstens 30 procent van de totale prijs omvat.



Schenkeningen:

Indien men een meerwaarde realiseert bij een verkoop van een bebouwd onroerend goed en/of grond die verworven werd via schenking, is die meerwaarde slechts belastbaar indien de verkoop plaatsvindt binnen de drie jaar na het verlijden van de schenkingsakte én binnen de 5 en/of 8 jaar na aankoop door de schenker.

Mijn verbouwpremie eengemaakte premie

Mijn VerbouwPremie is sinds 1 juli 2022 de eengemaakte premie van de vroegere renovatiepremie en de meeste premies van Fluvius voor energiebesparende investeringen. Vanaf 1 oktober 2022 kunnen particulieren en bedrijven via één online loket een premie aanvragen voor renovatie én energiebesparende investeringen. Die eengemaakte premie geldt voor woningen, appartementen en alle andere gebouwen in het Vlaamse Gewest. Voor aanvragen vanaf 1 januari 2023 mogen de facturen die u nodig hebt voor de aanvraag niet ouder zijn dan 2 jaar.

Voor wie en aard van werken?

Al wie investeert in een bestaande woning, appartement, appartementsgebouw of een niet-woongebouw (bijvoorbeeld een bedrijfspand of kantoorgebouw), zal afhankelijk van de doelgroep waartoe hij of zij behoort financiële steun kunnen aanvragen voor investeringen:

- in energie-efficiëntie zoals: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsglas, zonneboiler, warmtepomp, warmtepompboiler en gascondensatieketel.
- investeringen in woningkwaliteit zoals: elektriciteit, sanitair, binnenrenovatie, ramen en deuren.

Er zijn drie doelgroepen:

- Eigenaars-bewoners kunnen de premie aanvragen voor de woning die (of appartement) ze op de aanvraagdatum zelf als hoofdverblijfplaats bewonen en waarvan ze eigenaar zijn. Hiermee wordt bedoeld: volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal of mede-eigendom. In dit geval zullen het gezinsinkomen (volgens het laatst beschikbare aanslagbiljet) en de gezinssamenstelling (op het moment van de aanvraag) bepalen voor welke ingrepen de premie geldt, en hoe hoog die dan is.
- Verhuurders van een woning of een appartement aan een sociaal verhuurkantoor komen eveneens in aanmerking voor Mijn VerbouwPremie. Meer nog: ze hebben recht op de hoogste premiebedragen voor alle categorieën van de ingrepen (dus zowel voor renovatiewerken als voor isolatie) en dit ongeacht hun inkomen.
- Niet-eigenaars-bewoners kunnen Mijn VerbouwPremie aanvragen voor een woning, een appartement dat of een niet-residentieel gebouw (bedrijfspand, kantoorruimte, ...) dat ze niet zelf bewonen, maar waarin ze investeren. Ze hoe-

ven zelfs geen eigenaar van het pand te zijn. Dat geldt ook voor rechtspersonen, inclusief Verenigingen van Mede-Eigenaars (VME's). Deze gehele doelgroep heeft recht op een aantal specifieke premies met het oog op energie-efficiëntie, ongeacht het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling.

Er wordt gewerkt met 3 inkomenscategorieën:

Het inkomen van de bewoner en de eventuele partner en eventuele andere inwonenden op het moment van de aanvraag, mag voor aanvragen in 2023 niet meer bedragen dan:

-voor alleenstaande:

minder dan 40.730 euro (cat1) ; tussen 40.730 en 51.840 euro (cat2) ; meer dan 51.840 euro (cat3).

-voor een koppel of een alleenstaande met 1 persoon ten laste:

minder dan 57.020 euro (cat1) ; tussen 57.020 en 74.060 euro (cat2); meer dan 74.060 euro (cat3)

(per extra persoon ten laste verhoogd met 4.160 euro)

De laagste inkomens hebben recht op de hoogste premies.

Er wordt gewerkt met een indeling van categorieën van werken:

1) Dak: isolatie en renovatie – [Meer Info](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-dak>

2) Buitenmuur: isolatie en renovatie – [Meer Info](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-buitenmuur>

3) Vloer: isolatie en renovatie – [Meer Info](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-vloer>

4) Ramen en deuren: glas en buitenschrijnwerk – [Meer Info](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-ramen-en-deuren>

5) Binnenrenovatie: binnenmuur, plafond en trap – [Meer Info](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-binnenrenovatie>

6) Elektriciteit en sanitair – [Meer Info](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-elektriciteit-en-sanitair>

7) hernieuwbare energieproductie:

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Zonneboiler – [Meer Info](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-zonneboiler>

Warmtepomp – [Meer Info](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-warmtepomp>

Warmtepompboiler – [Meer Info](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-warmtepompboiler>

Gascondensatieketel – [Meer Info](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-gascondensatieketel>

Premiebedrag

Het premiebedrag hangt af van verschillende factoren: wie aanvraagt, aard van het gebouw, welke uitgevoerde werken. Wie investeert in een gebouw waar hij of zij geen eigenaar van is of waar hij of zij niet woont, komt enkel in aanmerking voor de premies voor energie-efficiënte investeringen. Verhuurt u de woning of het appartement aan een SVK? Dan heeft u steeds recht op de hoogste premie voor zowel isolatie als renovatiewerken.

Voor werken aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw gelden specifieke voorwaarden voor appartementsgebouwen.

– [Meer Info](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/wat-met-appartementen-en-appartementsgebouwen>

Simulator Mijn VerbouwPremie

Aan de hand van de simulator van Mijn VerbouwPremie kunt u op een eenvoudige manier nagaan welke premies u kunt aanvragen en op welk premiebedrag u recht hebt.

De simulator baseert zich op: het gezamenlijk inkomen, de ouderdom van de woning, of u eigenaar-bewoner bent of niet en de diverse werken die u van plan bent om uit te voeren.

Deze simulator houdt al rekening met de geplande tijdelijke verhoging van een aantal premies die door de Vlaamse Regering werden aangekondigd op 14/03/2022 naar aanleiding van de Oekraïne-crisis.

Benieuwd welke premies u kan aanvragen en op welk premiebedrag u recht hebt?

[Raadpleeg de simulator.](#)

<https://apps.energiesparen.be/simulator-mijnverbouwpremie>

INFO

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie>

VAN WARMTEPOMP TOT DAKISOLATIE EN -RENOVATIE

Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening voor volgende categorieën:

- **Dak:**
isolatie en renovatie
- **Buitenmuur:**
isolatie en renovatie
- **Vloer:**
isolatie en renovatie
- **Ramen en deuren:**
glas en buitenschrijnwerk
- **Binnenrenovatie:**
binnenmuur, plafond en trap
- **Elektriciteit en sanitair**
- **Hernieuwbare energieproductie**
warmtepomp, warmtepompboiler, zonneboiler
- **Gascondensatieketel**
- **Zonnepanelen**
Premie via Fluvius.
Komt enkel in aanmerking voor Mijn VerbouwLening.

Mijn verbouwenlening

Je kan vanaf 1 september 2022 Mijn VerbouwLening tot 60.000 euro aanvragen. Met deze lening kunnen renovaties gefinancierd worden die zowel focussen op woningkwaliteit als op het verbeteren van de energieprestatie.

Mijn VerbouwLening vervangt vanaf 1 september 2022 de Energielening en de Energielening+.



De belangrijkste punten op een rijtje:

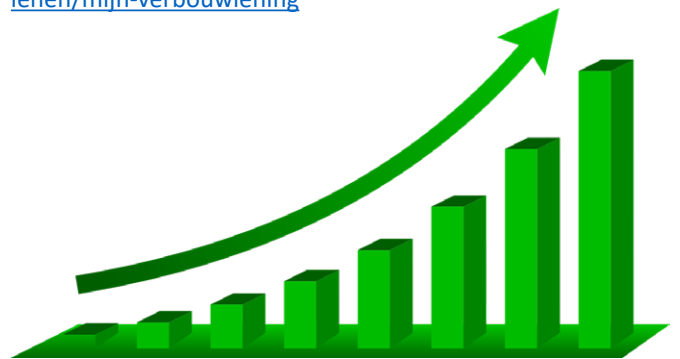
- De woning of het appartement moet gelegen zijn in het Vlaamse Gewest en minstens 15 jaar oud zijn op de aanvraagdatum van de lening.
- Een belangrijke doelgroep zijn de particuliere eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorie van Mijn VerbouwPremie.
- Wie vanaf 1 januari 2023 een woning of een appartement aankoopt met een slechte energieprestatie (laag EPC-label E of F), komt niet in aanmerking voor Mijn VerbouwLening, maar kan eventueel wel een renovatiekrediet afsluiten bij een kredietinstelling.
- Je kan Mijn VerbouwLening aanvragen voor alle categorieën van werken binnen Mijn VerbouwPremie. Per categorie is een maximaal ontleenbedrag voorzien.
- Afbraak en heropbouw is geen onderdeel van de categorieën van werken die vallen onder Mijn VerbouwPremie en bijgevolg ook geen onderdeel van Mijn VerbouwLening.
- Doe-het-zelf is enkel toegelaten in de categorieën van werken elektriciteit en sanitair en binnenrenovatie.
- Het Energiehuis zal echter steeds op basis van je individuele financiële situatie en terugbetalingscapaciteit moeten nagaan wat voor jou haalbaar is inzake leningsbedrag en looptijd.
- Je kan Mijn VerbouwLening aanvragen voor een bedrag van minimaal 1250 euro tot maximaal 60.000 euro met een afbetalingstermijn van maximaal 25 jaar.

- Je kan Mijn VerbouwLening aanvragen vanaf 1 september 2022 tot eind 2026 via het Energiehuis voor uw gemeente. De termijn voor de goedkeuring ervan is afhankelijk van Energiehuis tot Energiehuis.
- Facturen mogen niet ouder zijn dan de aanvraagdatum van Mijn VerbouwLening.
- Wanneer je naast Mijn VerbouwLening ook in aanmerking komt voor Mijn VerbouwPremie, zal het Energiehuis waar je de lening afsluit, in jouw naam en voor jouw rekening Mijn VerbouwPremie aanvragen en ontvangen en in mindering brengen van het nog terug te betalen bedrag van de lening.
- Deze lening is renteloos (0% intrest), zolang de wettelijke rente onder 3% blijft. Op 1 september 2022 lag de wettelijke rente onder 3%, en werd Mijn VerbouwLening dus renteloos aangeboden. Als de wettelijke rente op jaarbasis boven 3% stijgt, dan zal voor wie op dat moment zijn aanvraag doet een intrest worden aangerekend. Deze rente wordt 1 keer per jaar aangepast.



Bereken uw rente met de rentesimulator:
<https://apps.energiesparen.be/simulators/rente-simulator>

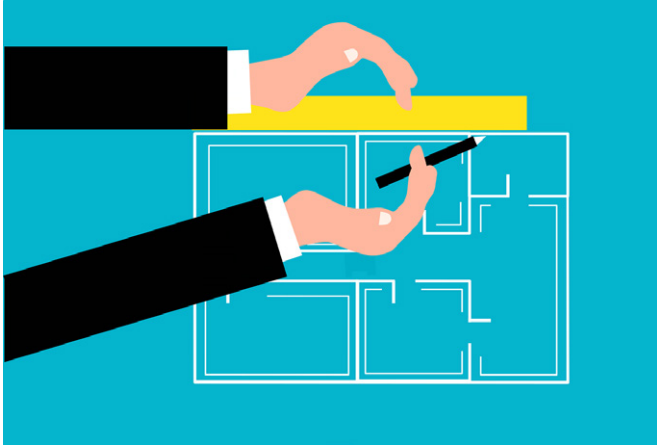
MEER INFO - www.vlaanderen.be
<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouwlening>



Kopen op plan

Als u een appartement of een huis op plan koopt dan zet je je handtekening onder een contract zonder eigenlijk te zien wat je koopt.

Omdat je op dat moment een stukje lucht koopt, voorziet de woningbouwwet (beter bekend als de wet Breyne) in een ruime bescherming van de consument.



3 voorwaarden:

- Het contract met een aannemer, promotor of verkoper moet slaan op een te bouwen huis of appartement, of op de aankoop van een pand dat grondig wordt verbouwd of uitgebreid.
- Het gebouw moet hoofdzakelijk bestemd zijn voor huisvesting.
- Er moeten een of meerdere gedeeltelijke betalingen zijn voor de uiteindelijke oplevering.

In de praktijk is dat het geval voor bijna alle woningen en appartementen die op plan verkocht worden.

De wet is niet van toepassing op de gewone verkoop van een afgewerkt huis of de bouw van een woning waarbij je verschillende aannemers en vakmannen inschakelt. De wet geldt ook niet als je geen betalingen moet doen vóór de voltooiing van het gebouw, maar dit komt zelden voor.

Verplichte contractvermelding.

De wet Breyne verplicht de vermelding van de totale prijs van het huis of het appartement. In principe mag daar niets bovenop komen, behalve de kosten van de authentieke akte, de overschrijving ervan en de fiscale heffingen. De globale prijs wordt daarna uitgesplitst in enerzijds het deel dat slaat op de grond, waarop registratierechten te betalen zijn en anderzijds het bouwgedeelte waarop BTW verschuldigd is. Ook de aanvangsdatum van de werken en de uitvoerings- of leveringstermijnen moeten verplicht worden vermeld in het contract.

Beperking prijsaanpassingen.

Alleen als dat contractueel bepaald is, kan de bouwpromotor of de aannemer de prijs na verloop van tijd nog aanpassen. Omdat projecten makkelijk twee à drie jaar duren, is in de meeste contracten zo'n clausule opgenomen.

De wet legt strikte grenzen op voor prijsverhogingen:

- Alleen prijsschommelingen voor de gebruikte materialen, grondstoffen en producten, en schommelingen in de lonen en sociale lasten kunnen worden doorgerekend.
- Maximaal 80 procent van de waarde van het gebouw kan worden herzien, het grondgedeelte niet.
- Gebeurt de prijsherziening in functie van de evolutie van de lonen en de sociale lasten, dan mag die ten hoogste op 50 procent van de prijs van het gebouw berekend worden. Het paritair comité van de bouw legt de toegelaten schommelingen in de lonen vast. De Commissie van de prijslijst der bouwmaterialen doet hetzelfde voor prijsstijgingen van producten. Die lijst staat bekend als de ABEX-index.

Vertraging van werken.

Als de bouwwerken vertraging oplopen door een fout van de bouwpromotor (bijvoorbeeld door het geven van prioriteit aan een ander project), dan kunnen voor die periodes van vertraging geen prijsverhogingen worden toegepast. De bouwpromotor mag immers geen voordeel halen uit zijn eigen wanprestatie of gebrekkige planning.

Bij een vertraging door overmacht (bijvoorbeeld door een uitzonderlijk harde winter met veel weerverlet) is de verhoging van de prijzen wel toegestaan.

Bij een vertraging moet de aannemer of een promotor een schadevergoeding van minstens de normale huurprijs betalen.



Betalingen in maximale schijven.

Ook voor de betaling van de totaalprijs legt de wet Breyne strikte regels op. Bij het compromis mag een voorschot van maximaal 5 procent van de totale kostprijs worden gevraagd.

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Bij het verlijden van de authentieke akte bij de notaris kan de betaling van het grondaandeel en van de al uitgevoerde werken gevraagd worden, mits een verrekening van het eerder betaalde voorschot.

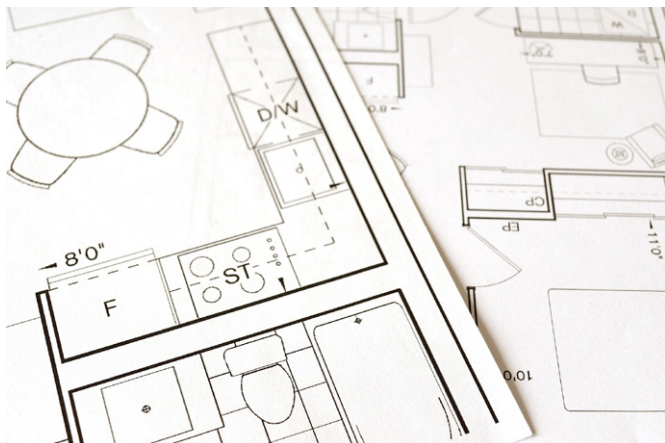
De betalingen moeten gebeuren in schijven, en die mogen nooit de prijs van de al uitgevoerde werken overstijgen. Zo mag een promotor of een aannemer geen betaling vragen voor de fundering als de werken nog niet zijn uitgevoerd. Op die manier wordt de consument beschermd tegen een eventueel faillissement van de bouwpromotor.



Lofts - Casco kopen.

Lofts worden vaak casco verkocht. Alleen de dragende constructie en de buitenafwerking zijn er, de binneninrichting en afwerking dienen nog te gebeuren. Omdat de verkoper er zich in dat geval niet toe verbindt de woning af te werken, vallen casco-verkopen niet onder de bescherming van de wet Breyne. In principe kan de volledige prijs dus in één keer gevorderd worden.

Als de koper na de cascolevering verplicht wordt met één bepaalde aan de promotor verbonden aannemer te werken, moet de wet wel worden toegepast.



Bankwaarborg en eigendomsverwerving.

De wet Breyne omvat nog twee andere maatregelen om de koper te beschermen tegen een faillissement van de aannemer of bouwpromotor:

-Een eerste verplicht de promotor om een bankwaarborg te stellen.

-De koper wordt eigenaar van het gebouw naarmate de werken vorderen. Zo blijft het al opgerichte deel buiten het vermogen van de bouwpromotor, wat van belang is als hij tijdens de werken failliet gaat.

Aankoop onder BTW stelsel – grond en woning

Voor de grond bij een huis of appartement dat u op plan koopt, gelden volgende BTW regels:

-Het appartement of huis moet nog gebouwd worden: je betaalt registratierechten op de aankoopprijs van de grond.

-Het appartement of huis is al in aanbouw: je betaalt BTW op de aankoopprijs van de grond.

Indien je alleen een bouwgrond koopt, betaalt je registratierechten op de prijs van de grond. Je koopt dan immers geen nieuw gebouw met bijhorende grond.

De aankoop van het gebouw valt onder het BTW stelsel.



Notariële zekerheden

Ook de notaris zal erop toezien dat de wet Breyne van toepassing is bij de verkoop van een nieuwbouw op plan. Hij zal de verplichte vermeldingen opnemen in de authentieke akte en de verplichte documenten bij de verkoopakte voegen, zo niet riskeert de notaris aansprakelijk te zijn.



De wet Breyne biedt uitgebreide bescherming

De wet Breyne garandeert de kandidaat-bouwer of koper uitgebreide bescherming, onder meer via een contract met transparante info over de totaalprijs, de betalingsvoorwaarden, ... en bovendien legt de wet verantwoordelijkheden vast en ze voorziet financiële garanties.

De wet dateert van 1971 en werd in de loop der jaren meermaals aangepast. Mits inachtneming van de specifieke regels van de wet Breyne blijven de overeenkomsten voor het overige geregeld door het Burgerlijk Wetboek inzake koop of aanneming.



Toepassingsgebied.

De wet is onder andere van toepassing op een aannemingscontract voor bouwwerkzaamheden, verkoop op plan, sleutel-op-de-deur.

De wet is van toepassing van zodra drie voorwaarden gezamenlijk zijn vervuld:

- 1) Het moet gaan om een overeenkomst waarbij de aannemer, promotor of verkoper zich ertoe verbindt een gebouw te bouwen, te laten bouwen of te verschaffen. Ze slaat zowel op een gewone algemene aannemingsovereenkomst, een verkoop op plan of een sleutel-op-de-deur formule. Men kan niet aan de wet ontsnappen door deze overeenkomsten te benoemen als bijvoorbeeld coördinatiecontract, waarbij de tussenpersoon als organisator of raadgever de leiding heeft over het project.
- 2) Het gebouw is bestemd voor huisvesting, of voor gemengd gebruik op voorwaarde dat het voor bewoning bestemde gedeelte minstens evenwaardig is met het beroepsgedeelte.
- 3) De koper of bouwheer verplicht is één of meerdere stortingen te doen vóór de voltooiing.

Verbouwingswerken.

De wet is eveneens van toepassing op de overeenkomsten voor de verkoop van een bestaande woning, waarbij de verkoper (promotor, aannemer) zich ertoe verbindt grote verbouwings- of uitbreidingswerken uit te voeren. De totale prijs van deze werken dient dan meer dan 80% van de koopprijs van de woning uit te maken en bovendien dient de koper vóór de voltooiing één of meer stortingen te doen.

In welke gevallen is de wet Breyne niet van toepassing?

De wet Breyne is niet van toepassing als:

- De toekomstige eigenaar afzonderlijke contracten heeft afgesloten met verschillende aannemers (apart voor de ruwbouw, dakwerken, sanitair, verwarming, ...).
- De toekomstige eigenaar werken heeft laten uitvoeren in een woning die hij al in eigendom had. Die werkzaamheden vinden immers niet plaats in het kader van een eigendoms-overdracht van het gebouw.
- Het contract wordt afgesloten met bepaalde entiteiten (bijvoorbeeld een gemeente).
- De toekomstige eigenaar als professionele activiteit zelf woningen bouwt of laat bouwen om ze te verkopen.
- Het contract een studieovereenkomst is met betrekking tot een bouwwerk en als aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Dwingend recht.

De Woningbouwwet beschermt de kandidaat-bouwer of de kandidaat-koper van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning tegen onrechtmatige bedingen in het contract en tegen het risico van insolventie van de aannemer. Om deze bescherming te garanderen zijn de meeste bepalingen van de wet van dwingend recht, zodat er niet kan van afgeweken worden. Afwijkingen die de verplichtingen van de aannemer, promotor, ... verzwaren (de bescherming uitbreiden) zijn wel toegelaten.

Garanties.

De garanties die de wet biedt, zijn onder andere:

- Het voorschot dat je bij het sluiten van het contract betaalt, mag niet meer dan 5 procent van het totale bedrag van het contract bedragen.
- Het saldo moet in schijven worden betaald, die niet hoger mogen zijn dan de waarde van de verrichte werkzaamheden.
- De totaalprijs wordt vooraf vastgelegd, slechts met de mogelijkheid tot herziening onder bepaalde strikte voorwaarden.
- De verplichting om de woning in twee fasen op te leveren, zijnde de voorlopige en de definitieve oplevering (minstens één jaar na de voorlopige oplevering).

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

- Een verplichte financiële garantie die de toekomstige eigenaar beschermt als de onderneming haar verplichtingen niet nakomt, zoals bijvoorbeeld een faillissement.

- Duidelijk omschreven aansprakelijkheden, waarbij de aannemer of verkoper gedurende tien jaar aansprakelijk is voor elk ernstig gebrek, zichtbaar of verborgen, dat de stabiliteit van de woning aantast.

Tienjarige aansprakelijkheid (verplicht principe).

De tienjarige aansprakelijkheid inzake aannemingsovereenkomsten met de aannemer (uit het burgerlijk wetboek) is ook toepasselijk gemaakt op de promotor en de verkoper. De wet bepaalt zelfs dat deze aansprakelijkheid ook geldt ter bescherming van de opeenvolgende eigenaars van een huis of appartement tegen de oorspronkelijke verkoper. Verder is het voldoende dat één appartement van een collectief gebouw vóór de voltooiing wordt verkocht, omdat de tienjarige aansprakelijkheid van de verkoper ook zou gelden voor de gemeenschappelijke delen van de na voltooiing verkochte appartementen.

De tienjarige aansprakelijkheid loopt vanaf de definitieve oplevering, tenzij contractueel anders overeengekomen. Elk beding dat strijdig is met de hierboven vermelde principes wordt als ongeschreven beschouwd.

Betaling (verplicht principe).

De aannemer, verkoper of promotor mag geen enkele betaling eisen, of aanvaarden, vooraleer de overeenkomst is gesloten. Voor het overige dient rekening te worden gehouden met volgende bepalingen:

- bij het sluiten van de overeenkomst mag een voorschot van maximaal 5 procent worden gevraagd.
- bij verkoop van een bouwgrond, mag de prijs ervan slechts gevraagd worden bij het verlijden van de authentieke akte voor de notaris en dit rekening houdend met een eventueel betaald voorschot. Deze prijs mag vermeerderd worden met deze van de reeds uitgevoerde werken, mits deze zijn goedgekeurd door een architect.
- Als de verkoop van een bestaande woning gepaard gaat met het sluiten van een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van verbouwwerken zal de som die de aannemer of promotor mag vragen bij het verlijden van de authentieke akte maximaal de verkoopprijs bedragen, verhoogd met de prijs van de reeds uitgevoerde werken.
- Het saldo van de prijs is slechts opeisbaar in gedeelten die nooit hoger mogen zijn dan de reeds uitgevoerde werken.

Prijsherziening (verplicht principe).

Prijsherziening is slechts mogelijk indien dit contractueel werd voorzien. De herziening dient daarenboven te beant-

woorden aan de volgende voorwaarden:

- Enkel de prijs van het gebouw of van de verbouwwerken is voor herziening vatbaar.
- Deze prijs is ten hoogste voor 80 procent vatbaar voor herziening.
- De herziening kan enkel gebeuren in functie van de schommelingen van de lonen en de prijzen van materialen, grondstoffen en producten.
- De herziening wegens schommelingen van de lonen en de sociale lasten mag ten hoogste betrekking hebben op 50% van de prijs van het gebouw.
- De herzieningen moeten worden berekend op basis van de laatste schommelingen voor het begin van de werken waarop de gevraagde gedeeltelijke betaling betrekking heeft.

Opleveringen (verplicht principe).

De wet Breyne voorziet in een verplichte oplevering in twee fasen: de voorlopige en de eindoplevering (definitieve oplevering) met een tussentijd van minstens één jaar. Bij appartementsgebouwen mag de eindoplevering van de privatieve gedeelten niet plaatsvinden vóór deze van de gemeenschappelijke gedeelten. In principe kunnen zowel de voorlopige als de definitieve oplevering slechts bewezen worden door een schriftelijke en op tegenspraak opgemaakte akte.

De regel van de uitdrukkelijke en schriftelijke oplevering kent echter twee uitzonderingen:

- De bewoning of de ingebruikname van de woning geldt (behoudens tegenbewijs) als vermoeden van stilzwijgende aanvaarding.
- De koper of opdrachtgever wordt vermoed de werken te aanvaarden, indien hij een schriftelijk verzoek van de aannemer of de verkoper om op een bepaalde datum tot de oplevering (voorlopig of definitief) over te gaan, zonder gevolg heeft gelaten en bovendien geen gevolg geeft aan een aanmaning per deurwaardersexploot. Dit vermoeden geldt niet voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van een gebouw.



GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Het contract.

Het contract moet alle nodige en correcte informatie verstrekken om de toekomstige eigenaar (of kandidaat-verwerfer) toe te laten met kennis van zaken de verbintenis aan te gaan. Daarom dient het contract (of de belofte) verplichtend volgende bepalingen te bevatten:

- 1) De vermelding van de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen.
- 2) De vermelding van de uitgiftedatum en de voorwaarden van de bouwvergunning, ofwel dat de overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de toekenning van een bouwvergunning. Hierbij moet de aanvrager er zich toe verbinden om zijn medecontractant, binnen de maand na ontvangst van de kennisgeving van de bouwvergunning, hiervan in het bezit te stellen.
- 3) De vermelding of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering. Tevens moet het minimumbedrag en de door de klant gewenste voorwaarden van de financiering worden vermeld. De opschortende voorwaarde moet vervuld zijn binnen een termijn van drie maanden. Er dient op gewezen dat de kandidaat-koper of opdrachtgever die een overeenkomst aangaat onder de opschortende voorwaarde zich ertoe verbindt de nodige inspanningen te doen om deze financiering te bekomen.
- 4) Een nauwkeurige beschrijving van de private en de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst.
- 5) Een bijlage met de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken, ondertekend door een architect en met vermelding op welke wijze en met welke materialen de werken zullen worden uitgevoerd. Indien het een appartement betreft, dient daarenboven een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom worden bijgevoegd. Het ontbreken van deze bijlagen aan de authentieke akte kan worden gedekt door een in de akte opgenomen verklaring van de notaris dat deze documenten in het bezit zijn van de partijen.
- 6) De vermelding van de totaalprijs van de woning en de betalingswijze (en desgevallend de mogelijkheid van een prijsherziening). De prijs moet alle werken omvatten die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid.
- 7) De vermelding van het bestaan van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en het meedelen van de basisvoorwaarden.
- 8) De vermelding van de aanvangsdatum der werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoeding wegens vertraging in de uitvoering of levering. De schadevergoeding wegens vertraging moet minstens overeenstemmen

met een normale huurprijs van het afgewerkte goed.

- 9) Een bepaling, zijnde toelichting over de opleveringswijze.
- 10) De uitdrukkelijke vermelding, van de mogelijkheid voor de koper of opdrachtgever om de nietigheid van de overeenkomst of van een met de wet strijdig beding in te roepen in geval van niet-nakoming van de bepalingen van de verplichte vermeldingen (Art.7) en de financiële waarborg (Art.12) van de wet. Daarenboven moet de tekst van deze twee artikels integraal in de overeenkomst worden opgenomen.
- 11) De erkenning van de partijen dat zij sedert vijftien (15) dagen kennis hebben van de bovenvermelde gegevens en stukken. Het ontbreken van bovenvermelde verplichte vermeldingen of bijlagen wordt gesanctioneerd met de nietigheid van de overeenkomst of van het strijdig beding. De nietigheid moet door de koper of opdrachtgever worden ingeroepen vóór het verlijden van de authentieke akte of wanneer het een aannemingsovereenkomst betreft vóór de voorlopige oplevering. Desbetreffend heeft de notaris een controleopdracht. In de authentieke akte dient hij immers te vermelden dat de bepalingen van de artikels 7 en 12 werden nageleefd en als hij vaststelt dat in de overeenkomst de voorschriften van de betreffende artikels niet worden nageleefd moet hij weigeren de akte te verlijden.



Bron:

Burgerlijk wetboek – Wetgeving Breyne – Confederatie Bouw

BEKNOPTE INFO

<https://economie.fgov.be/nl/themas/consumentenbescherming/bouwen/wet-breyne>

Aansprakelijkheid voor gebreken in het uitgevoerde werk

Wanneer een aannemer zich verbindt tot het uitvoeren van een bepaald werk, dan moet hij dit doen volgens de plannen en de wensen van de opdrachtgever en zijn architect en volgens de zogeheten 'regels van de kunst'. Doet hij dit slecht en vertoont het werk dat hij aflevert fouten en gebreken, dan kan hij aansprakelijk worden gesteld. Ook de architect heeft zijn aansprakelijkheid. Beiden zijn aansprakelijk voor de volle 100 procent .

Om de draagwijdte van hun aansprakelijkheid, van de aannemer en de architect te bepalen, moet men een onderscheid maken tussen de zichtbare gebreken, de verborgen gebreken en de gebreken die de stevigheid (constructie) van het gebouw aantasten.



Zichtbare gebreken.

Zowel de aannemer als de architect zijn aansprakelijk voor de zichtbare gebreken tot de bouwheer het werk heeft aanvaard. Nadien kan de bouwheer niet meer klagen over gebreken die hij op het ogenblik van de aanvaarding van het werk kende of had moeten kennen. De aanvaarding van het werk door de bouwheer gebeurt best schriftelijk, maar kan ook stilzwijgend gebeuren. Zo kan de aanvaarding van de opdrachtgever afgeleid worden uit de volledige betaling van de prijs of uit het feit dat de bouwheer het gebouw zonder protest in bezit heeft genomen. Wanneer de aannemer beroep heeft gedaan op onderaannemers, is het de hoofdaannemer zelf die het werk van de onderaannemers moet aanvaarden. In de bouwwereld geldt dat een hoofdaannemer moet instaan voor de kwaliteit van het door zijn onder-

aannemer(s) geleverde werk. Partijen kunnen contractueel van die hoofdregel afwijken, maar doen zij dat niet en maakt een onderaannemer een fout, dan is de hoofdaannemer daar dus in beginsel voor aansprakelijk.

In de praktijk wordt de aanvaarding vaak opgesplitst in twee fasen. Men spreekt dan van een voorlopige oplevering en een definitieve oplevering. In haar arrest van 16 oktober 1969 besliste het Hof van Cassatie dat niet de voorlopige oplevering doch wel de definitieve oplevering als aanvaarding geldt, tenzij de partijen in de bouwovereenkomst uitdrukkelijk anders hebben afgesproken. Hou hierbij rekening in de aannemersovereenkomst en stel als bouwheer je belangen.

Verborgene gebreken

Verborgene gebreken zijn die gebreken die op het ogenblik van de aanvaarding van het werk niet gekend waren. Vaak werd gesteld dat de aansprakelijkheid voor deze gebreken net als bij een aankoop slechts gedurende een korte termijn (bijvoorbeeld één jaar) liepen. In haar arrest van 15 september 1994 bracht het Hof van Cassatie echter duidelijkheid in deze kwestie door te stellen dat de aannemer gedurende een periode van 30 jaar aansprakelijk is voor de verborgene gebreken. Deze regel is echter niet dwingend. Dit houdt in dat de aannemer zijn aansprakelijkheid voor verborgene gebreken bij overeenkomst kan beperken tot bijvoorbeeld 6 maanden na de aanvaarding. Hou hierbij rekening in de aannemersovereenkomst en stel als bouwheer je belangen veilig!

Gebreken aangaande de stabiliteit van het gebouw.

Voor de gebreken die de stabiliteit van het gebouw in het gedrang brengen bepaalt artikel 792 van het Burgerlijk Wetboek dat de aannemer en de architect voor dit soort gebreken gedurende een periode van 10 jaar aansprakelijk zijn. Deze tienjarige aansprakelijkheid geldt zowel voor de zichtbare als voor de verborgene gebreken, zolang ze maar met de stevigheid (constructie) van het gebouw te maken hebben. Voorbeelden van gebreken die de stevigheid van het bouwwerk aantasten zijn lekken in het dak, een onvoldoende verankering van een dak, inbreuk op de wettelijke reglementering in verband met de inplanting, met de rooijlijn of de hoogte van het gebouw, ongeschiktheid van de bodem,

Voorbeelden van verborgene gebreken die de stabiliteit van het bouwwerk niet aantasten zijn een foutief uitgevoerde bezetting, een slechte plaatsing van buisleidingen, verrotting van de raamkozijnen, een slechte akoestische isolatie, het loskomen van de bevloering, Voor deze gebreken is de aannemer dus gedurende een periode van 30 jaar aansprakelijk (tenzij anders contractueel bedongen).

In ieder geval heeft de wetgever voorzien in een tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect die begint

te lopen zodra de opdrachtgever de werken heeft aanvaard. De regel met betrekking tot deze tienjarige aansprakelijkheid is van openbare orde, zodat overeenkomsten die van deze regel afwijken nietig zijn. Men mag deze wel bij overeenkomst verzwaren. Zo kan men niet overeenkomen dat de aannemer gedurende een periode van slechts 5 jaar aansprakelijk zou zijn voor eventuele gebreken in de constructie, wel voor een periode van 20 jaar.



Verplichte verzekering tegen tienjarige aansprakelijkheid.

Volgens een wet, gepubliceerd op 9 juni 2017, zijn vanaf 1 juli 2018, naast de architecten ook aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector verplicht een verzekering af te sluiten die hun tienjarige aansprakelijkheid verzekert. Hoofdzakelijk is het doel de bescherming van de bouwheer te verhogen bij ernstige bouwschade die te wijten is aan ernstige constructiefouten als hij een woning laat bouwen of renoveren. Dit door eenzelfde verplichting voor alle bouwprofessionals (aannemers, architecten, ingenieurs, ...) op te leggen, om zich te verzekeren voor hun tienjarige aansprakelijkheid. Door de verplichte verzekering is men ook beschermd tegen de soms zeer hoge kosten die gepaard gaan met de wederopbouw van het getroffen gebouw!

Verzoeningscommissie bouw

De verzoeningscommissie bouw is een buitengerechtelijke geschillencommissie opgericht door Bouwunie, Embuild, FAB, Test-Aankoop en NAV. Deze commissie behandelt technische geschillen in de bouw door tussenkomst van 'experten-verzoeners'.



Voorkomen en oplossen.

Voorkomen is beter dan genezen en dat geldt ook voor bouwgeschillen. Zo kan de particuliere bouwheer, net zoals de aannemer en de architect, zich tegen incidenten wapenen door een beroep te doen op de Verzoeningscommissie Bouw.

De meeste bouwprojecten verlopen rimpelloos, maar er blijft altijd de kans dat er iets fout loopt. Die vrees neemt nog toe als men hoort hoe lang gerechtelijke procedures kunnen aanslepen en dat risico wil je natuurlijk niet nemen. Het gebeurt niet zelden dat het conflict vastloopt of dat de partijen aarzelen om zich tot het gerecht te wenden. Ook al omwille van de zware en buitensporige kosten van een gerechtelijke procedure in verhouding tot de inzet van het geschil.

Nu bestaat er evenwel een andere procedure, die buiten de rechtbank loopt en die sneller en goedkoper is 'de Verzoeningscommissie Bouw'.

Doel en middel.

Het doel van de commissie is geschillen regelen door rekening te houden met de standpunten van de betrokken partijen, in het kader van een procedure die snel en goedkoop is en slechts een minimum aan formaliteiten vergt. Dus dure en lang aanslepende procedures voor de rechtbank vermijden.

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

De Verzoeningscommissie Bouw behandelt technische geschillen in de woningbouw, voor particulieren die een bouwgeschil hebben met hun architect of aannemer. Ze doet daarvoor beroep op eigen onafhankelijke experts. Via het onderzoek van de experts van de verzoeningscommissie probeert zij de bouwtechnische geschillen op te lossen en de partijen te verzoenen op snelle en vlotte wijze.

Op welk moment de verzoeningscommissie inschakelen?

Om een beroep te doen op een buitengerechtelijke instantie zoals de Commissie, moeten de partijen het eens zijn om het geschil buiten de rechtbank te houden (arbitrage) en het aan de Commissie voor te leggen. Dit akkoord kan al vastgelegd worden op het ogenblik dat de aannemingsovereenkomst of het architectencontract wordt gesloten, waarin een betreffende clausule rechtstreeks opgenomen wordt. Maar dit akkoord kan ook na het ontstaan van een geschil worden gesloten, door het ondertekenen van een standaarddocument, met wettelijke clausule, waarmee de bevoegdheid van de Commissie erkend wordt.

Opgelet bij onderaannemers!

Wanneer de algemene aannemer deze bevoegdheidsclausule opneemt in zijn contract met de bouwheer, moet hij ervoor zorgen dat in zijn contracten met de onderaannemers deze clausule eveneens wordt opgenomen. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat nadien nog procedures moeten gevoerd worden voor de gewone rechtbank om tot een totaaloplossing te komen.



Werkwijze .

De verzoeningscommissie hoort de klachten en wanneer ze dit technisch nodig vindt, doet ze een beroep op één van haar deskundigen. Deze komt ter plaatse en probeert een voorstel te formuleren waarin alle partijen zich kunnen terugvinden. Centraal staat dus zijn verzoeningsrol. Lukt dit echter niet, dan schrijft de deskundige bemiddelaar zijn vaststellingen en besluiten neer in een verslag dat partijen achteraf in principe niet meer kunnen betwisten. Dergelijk verslag wordt een 'derde-bindend-advies' genoemd. Een procedure voor de verzoeningscommissie is bijgevolg

geen verloren tijd en biedt een belangrijke meerwaarde voor partijen, namelijk het technisch bindend advies van de experts bemiddelaars. Wanneer partijen niet tot een verzoening komen en zich alsnog tot de rechter wenden, zal deze in principe geen nieuwe expert moeten aanstellen, maar zich onmiddellijk kunnen buigen over de juridische kant van de zaak. Alvorens zich over de grond van de zaak te kunnen uitspreken, moeten de rechters immers bijna altijd een deskundige aanstellen die het probleem ter plaatse komt bekijken. De klachten over de werking van het gerecht nemen voor bouwgeschillen dan ook schrikwekkende vormen aan. Termijnen van 5 tot 10 jaar procederen, gerechtskosten die het veelvoudige zijn van de inzet van het geschil, deskundigen die jarenlang talmen of helemaal niet deskundig zijn, Partijen die een beroep doen op de verzoeningscommissie kunnen zich niet verschuilen achter allerlei procedureslagen om het geschil nodeloos lang te rekken. Bovendien kan de verzoeningscommissie een beroep doen op gespecialiseerde deskundigen bemiddelaars, elk bijzonder competent in hun domein.

Verloop van de procedure.

Op een inleidingszitting wordt overgegaan tot de aanstelling van een deskundige als er een technisch onderzoek nodig is. Wanneer een partij niet verschijnt, wordt deze geacht in te stemmen met hetzij het voorstel tot verzoening hetzij met de beslissing tot aanstelling van een expert bemiddelaar. Wanneer een partij niet verschijnt op de door de expert bemiddelaar belegde vergaderingen, wordt deze geacht in te stemmen met de vaststellingen die deze expert tijdens deze vergaderingen doet.

Het voordeel van de procedure bestaat erin dat de partijen hun geschil persoonlijk, technisch en vanuit hun eigen vakbekwaamheid, zonder bijstand van een advocaat kunnen behartigen. Het gaat immers meestal om een zuivere technische aangelegenheid waarbij de competentie bij de mensen van het vak zelf ligt. De verzoeningscommissie richt zich dan ook tot bouwheren, aannemers en architecten die zo goed mogelijk willen samenwerken.

Bevoegdheidsclausule.

Wanneer het contract wordt afgesloten met de architect en/of de aannemer wordt hierin al best expliciet opgenomen dat wanneer een geschil zich zou voordoen, partijen akkoord zijn dit geschil eerst voor te leggen aan de verzoeningscommissie.

Een standaardformulering van de bevoegdheidsclausule:

Wordt overeengekomen tussen genoemde partijen:
'Elk technisch geschil met betrekking tot de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaken van het huidige contract, kan op verzoek van één der bouwparticipanten aanhangig gemaakt worden voor de Verzoeningscommissie Bouw. Eénmaal de Verzoeningscommissie kennis heeft gekregen van het geschil, kunnen de andere bouwparticipanten die de huidige bevoegdheidsclausule hebben aanvaard, zich niet meer onttrekken aan de bevoegdheid van de Verzoeningscommissie. De Verzoeningscommissie kan een deskundige verzoener, desgevallend bijgestaan door een sapiteur (subexpert), aanduiden die optreedt overeenkomstig het reglement van de Verzoeningscommissie Bouw. Deze deskundige staat de bouwpartijen bij met zijn technische kennis en streeft in de eerste plaats de verzoening na. In geval van niet verzoening, stelt de deskundige verzoener een gemotiveerd technisch verslag op dat bindend is voor de betrokken bouwparticipanten. De partijen erkennen in het bezit te zijn van een exemplaar van het reglement en er volledig mee in te stemmen. Elke partij verbindt er zich toe deze clausule in te lassen in de overeenkomsten die zij afsluit met derden, met het oog op de uitvoering van het huidige contract.'



MEER INFO

<https://www.bouwverzoening.be/>

De rol van je advocaat Van juridisch sluitend, tot bemiddelend

Bouwen is voor velen het realiseren van een lang gekoesterde droom. Van zodra het eerste plan op tafel ligt wordt alles heel concreet. Van bij de zoektocht naar een bouwgrond of woning tot de betaling van de eerste jaarlijkse onroerende voorheffing zijn er heel wat partijen betrokken. De bouwheer, de vastgoedmakelaar, de gemeentelijke diensten, een landmeter-expert, de notaris, de architect, aannemers, verkopers van bouwmaterialen, keukeninrichter, elektriciens inbegrepen groene energie en domotica, installateurs van sanitair en verwarming, ...

Met zoveel betrokkenen is het niet ondenkbaar dat er ergens tijdens het project toch iets fout loopt en dat je in een bouwconflict verzeild geraakt. Je zal dan de regels van het bouwrecht moeten volgen. Elke fase en discipline in de bouw heeft zijn juridische kantjes.



Bouwrecht is complex!

Stabiliteitsproblemen, vocht, brandschade, interpretaties van overeenkomsten of wetgeving, ... het bouwrecht is geen eenduidige en eenvoudige materie. Je krijgt te maken met ingenieurs, bouwexperten en nog vele andere betrokkenen op zowel bouwtechnisch als juridisch vlak.

Bouwrecht bestrijkt alles, van de eerste planningsfasen en overeenkomsten tot de voltooiing van het bouwproject en omvat alle aspecten van de bouw, met inbegrip van ontwerp, materialen, arbeid en financiering.

Het is altijd belangrijk om te weten wat nu juist je rechten zijn als het dreigt fout te lopen. Maar ook wanneer alles

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

goed gaat, ben je toch beter op de hoogte van je rechten en plichten. Contacteer je advocaat tijdig.

Een advocaat kan je onder andere helpen bij:

- Advisering over omgevingsvergunningen.
- Beroep tegen een beslissing over de omgevingsvergunning, als je vergunning wordt geweigerd.
- Adviseren over regelgeving met betrekking tot (ver)bouwen, bijvoorbeeld bij een zonevreemd pand.
- Het opstellen van bouwcontracten.
- Bemiddeling bij geschillen met een aannemer.
- Betwisting over de bouwkwaliteit, bij vaststelling van bouwgebreken tijdens of na de oplevering.
- Bij te betwisten facturen.
- Hulp bij vertragingsschade, als de planning van je bouwproject slecht of niet wordt opgevolgd.
- Het aansprakelijk stellen bij verborgen gebreken.
- Het verhalen van schade bij derden op de aannemer ontstaan door bouwwerkzaamheden.
- Bijstand in geval van falen van uw aannemer.

De contracten.

Als bouwheer is het heel belangrijk dat je de gemaakte afspraken vastlegt op papier. Je advocaat helpt je met juridische deskundigheid om je aannemingsovereenkomsten met je diverse bouwpartners op te maken. Duidelijk en juridisch sluitend.

Ook een architectenovereenkomst is een juridisch bindende overeenkomst tussen een bouwheer en een architect. In de overeenkomst moeten de omvang van de werkzaamheden, de vergoeding en andere voorwaarden en condities worden vastgelegd.

Steeds meer en meer zijn professionele actoren actief als ontwikkelaar in de bouw. Hierbij komen allerlei regels kijken. Zo is het ook als bouwheer belangrijk dat u goed op de hoogte bent van uw rechten in deze specifieke situatie. Mede-eigendom (vrijwillig of onvrijwillig) kan aanleiding geven tot een aantal juridische problemen. Mede-eigenaars kunnen bijvoorbeeld tegenstrijdige opvattingen hebben over de wijze waarop het onroerend goed moet worden ontwikkeld of gebruikt.

Aansprakelijkheidsgeschillen.

Je advocaat verleent je volledige bijstand bij aansprakelijkheidsgeschillen inzake gemeenrechtelijke aansprakelijkheid, tienjarige aansprakelijkheid en geschillen inzake burenhinder ingevolge schade door naburige bouwprojecten. Dit bij zowel zichtbare of verborgen gebreken aan je pas gebouwde of -verbouwde bouwproject. De voorlopige en definitieve oplevering en de tienjarige aansprakelijkheid zijn

hierbij van cruciaal belang. Haal er in geval van geschillen ook tijdig een juridisch deskundige bij.

De Verzoeningscommissie Bouw.

Overweeg in geval van een bouwgeschil een dossier in te dienen bij de Verzoeningscommissie Bouw. Wanneer het conflict escaleert en je zelf niet tot een oplossing komt, laat je dan ook tijdig bijstaan door een advocaat. Een goede bemiddeling van een advocaat kan op basis van het technisch rapport (van de Commissie Bouw) nog een oplossing bieden en een procedure voor de rechter toch nog vermijden.



Duidelijke afspraken.

Geen misverstanden.

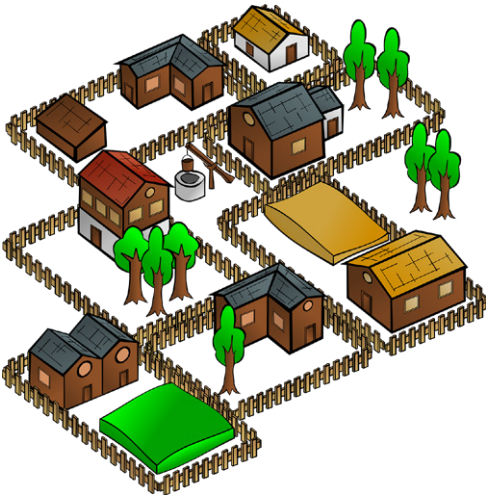
Tijdig conflicten vermijden.

Ons advies komt nooit te vroeg.

Onze bemiddeling staat voorop!

Aandachtspunten bij de aankoop van een bouwperceel

De zoektocht naar de ideale bouwgrond is een heel gebeuren. Er zijn namelijk heel wat factoren waarop je moet letten. Dat ene lapje bouwgrond mag er dan wel ideaal uitzien, toch is het belangrijk je niet halsoverkop in het bouwavontuur te storten. Controleer eerst zorgvuldig of er geen addertjes onder het gras zitten. De bouwgrond fungeert immers als de fundering van de toekomstige woning. Wij geven alvast een aantal tips om de keuze van de bouwgrond te vergemakkelijken.



Is het wel bouwgrond?

Ga na of het wel degelijk gaat over een perceel bouwgrond en niet over landbouwgrond. Dit kan je te weten komen door aan de verkoper een stedenbouwkundig uittreksel te vragen. Wettelijk moet de verkoper een stedenbouwkundig uittreksel kunnen voorleggen waarin duidelijk de bestemming van de grond staat vermeld. Kan hij dat niet en wil je de verkoop vastleggen, neem dan een koopoptie voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld twee weken) tot je officieel de garantie krijgt dat het perceel wel degelijk bouwgrond is. Als de verkoper een koopoptie weigert en je besluit de grond te kopen, laat dan in het compromis (de voorlopige koopovereenkomst) een clause (opschortende voorwaarde) opnemen dat het attest binnen een bepaalde termijn moet worden uitgereikt. Als dat niet gebeurt, vervalt de koopovereenkomst. Je kan, zo nodig, het attest ook zelf aanvragen bij de gemeente.

Om te achterhalen of het al dan niet om bouwgrond gaat, kan je dus zelf ook contact opnemen met de dienst 'omgeving' van de gemeente. Vraag een stedenbouwkundig uit-

treksel aan, want mondeling verkregen informatie heeft geen juridische waarde. Het stedenbouwkundig uittreksel zal zich baseren op de ruimtelijke plannen waaronder het perceel valt en het plan- en vergunningsregister van de gemeente.

Wil je een eerste eigen inschatting maken, dan kan je ruimtelijke plannen digitaal raadplegen. Deze worden verstrekt door de Vlaamse Gemeenschap.

[LINK : https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/](https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/)

Wens je een duiding en begeleiding bij je zoekwerk? Dan kan je terecht op de site van BouwRegister.

[LINK : https://www.bouwregister.be/bouwinfo/stedenbouw-omgeving](https://www.bouwregister.be/bouwinfo/stedenbouw-omgeving)

Laat zeker niet na persoonlijk te informeren ter bevestiging op de gemeentelijke dienst 'omgeving'!

De 'omgevingsdeskundigen' van de gemeenten zijn het best op de hoogte van de plaatselijke toestand en stedenbouwkundig onderlegd.

Wat mag ik bouwen op het betreffende perceel?

Iedere bouwgrond is onderworpen aan stedenbouwkundige voorschriften. Dit wil zeggen dat je niet zomaar mag bouwen wat je wil en waar je wil. Het is dus perfect mogelijk dat je woning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden. Het aantal verdiepingen bijvoorbeeld, of het type bebouwing: open, halfopen of gesloten. Maar ook het gebruik van bepaalde materialen kan worden opgelegd of verboden, net zoals een bepaalde helling van het dak, een minimum en maximum bouwoppervlakte en nog veel meer... .

Denk best op voorhand na wat voor huis je wil bouwen en bekijk de bouwvoorschriften nauwkeurig.

De bouwvoorschriften verschillen van gemeente tot gemeente. Hou dus rekening bij het ontwerp van de woning met de bouwvoorschriften. Het is de taak van de architect om bij een ontwerp de bouwvoorschriften na te lezen en correct te verwerken in zijn ontwerpen.

Perceelgrootte - zorg voor voldoende ruimte.

Om echt comfortabel te bouwen en te wonen heb je een minimale grondoppervlakte nodig. Voor een open bebouwing mag je rekenen op een minimale oppervlakte van 400 tot 500 vierkante meter. Voor een perceel voor halfopen bebouwing is dat 240 tot 300 vierkante meter en voor een gesloten bebouwing volstaat tussen de 180 en 220 vierkante meter.

Oriëntatie - zonlicht benutten.

De oriëntatie is een vaak vergeten belangrijkheid bij de keuze van een bouwgrond. Sta er vooraf even bij stil wanneer je de zon wilt en wanneer juist niet. Kies niet zozeer voor de maximale lichtinval, maar denk goed na waar je gedurende

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

de dag licht wilt. Kunnen de leefruimtes naar het zuiden of het zuidwesten worden gericht, zodat je volop kan profiteren van passieve zonne-energie? Naar het noorden gerichte leefruimtes zijn kouder en donkerder en vergen meer verwarming en verlichting.

Perceelbreedte en tuindiepte.

Voor een traditionele open bebouwing reken je best op een perceelbreedte van tenminste zestien meter. Voor halfopen bebouwing is een tiental meter een gezond minimum.

In de meeste gemeenten geldt een bouwvrije voortuinstrook van minimaal vijf meter. Voor de achtertuin wordt een diepte van tien meter standaard in verkavelingen aangehouden, maar hier hangt alles af van je tuinwensen. De afgelopen 25 jaar is de gemiddelde oppervlakte van een bouwgrond fel gekrompen. Toch zijn er voor wie dat wil nog steeds heel wat mogelijkheden om een mooi bouwperceel te bemachtigen.

Grondstabiliteit.

Ga zeker na of er al ooit een grondsondering van de bouwgrond is gebeurd. Indien niet, dan neem je een risico. Voor drassige of opgehoogde gronden is een normale fundering niet sterk genoeg om het gewicht van een woning te kunnen dragen. Er zullen dan palen in de grond moeten worden geheid, of er zal een zwevende vloerplaat moeten worden voorzien. De meerkosten kunnen flink oplopen! Bij twijfel kan alleen een grondig grondonderzoek zekerheid geven, alhoewel een oppervlakkige sondering nooit een overbodige luxe is. Check zeker ook nadien of de bouwonderneming waarmee je wil bouwen zo'n sondering standaard uitvoert voorafgaand aan een offerte.

Is het perceel bouwrijp?

Staat de bouwgrond vol beplanting die gerooid moeten worden of ligt er een hoop puin of opgehoogde grond dat



opgeruimd moet worden? Belangrijk voor je budget! Bovendien moet je bouwgrond op een ideale hoogte liggen ten opzichte van het straatniveau. Graaf- of ophogingwerken kosten een hoop geld. Het ideale terrein voor een landelijke

woning ligt ongeveer 50 cm boven het straatpeil, is horizontaal in de straatchrichting, en helt lichtjes naar achter toe. Een hellend perceel hoeft niet steeds problematisch te zijn. Een goede architect maakt er vaak iets mooiers van.

Verplicht bodemattest.

Kan de verkoper je het verplichte bodemattest voor leggen? Daarvoor kijkt OVAM (de afvalstoffenmaatschappij) haar register van verontreinigde gronden na en vermeldt ze op het attest of het terrein daarin al dan niet is opgenomen. Het saneren van verontreinigde grond kan zeer duur zijn. Zonder bodemattest zal de notaris bovendien geen verkoopakte verlijden. De verkoper of notaris dient het bodemattest aan te vragen. Het bodemattest moet de toekomstige koper beschermen tegen mogelijk vervuilde en verontreinigde grond. Meer informatie over de taak van OVAM is te vinden op: <http://www.ovam.be>

Bereikbaarheid - omsluiting.

Hoe zit het met de omsluiting: afstand tot werk of stad en autowegen, het openbaar vervoer, scholen in de buurt, ... ? De ligging van je bouwgrond is belangrijk. Wees niet te snel tevreden. Zorg ervoor dat de bouwgrond niet te ver afgelegen is van je dagelijkse behoeften. Later kunnen schoolgaande kinderen op eigen houtje ook eens de fiets nemen als je niet te ver van de school gebouwd hebt. Is er geen geluidsoverlast of milieuhinder? Autowegen, spoorwegen, lawaaierige en vervuilende bedrijven kunnen tot ver in de omtrek storend zijn.

Bepaal tijdig je totaalbudget.

Na de aankoop van een perceel is het de bedoeling dat je hierop jouw gewenste bouwproject kan realiseren. Bij de aankoop van een bouwgrond moet je hier al rekening mee houden om niet voor verrassingen te staan in een latere fase. Dat een bouwgrond voor een bepaald bedrag te koop staat, wil dat niet zeggen dat dat het bedrag zal zijn dat je eraan spendeert. Staar je dus niet blind op die verkoopprijs, want er komen nog 'notariskosten' bovenop, zoals registratierechten, ereloon en aktekosten. De verkavelings- en metingskosten vallen normaal gezien ten laste van de verkoper. Toch kan in het compromis een clausule worden opgenomen waarin staat dat de koper hiervoor opdraait. Allemaal extra bedragen waar je zeker rekening mee moet houden met je lening en droomproject in het achterhoofd.

Zijn alle nutsvoorzieningen aanwezig?

Als deze over enige afstand aangevoerd moeten worden, gebeurt dit meestal op kosten van de aanvrager.

Aandachtspunten bij een woning

Op zoek is naar een woning om aan te kopen, zal je wellicht heel wat huizen bezoeken voor effectief een bod te plaatsen. Maar waar moet je bij het kopen van je droomhuis allemaal rekening mee houden? Bij de beslissing van de meeste kopers weegt de locatie voor meer dan de helft van alle overwegingen door, meer dan de staat en indeling van het pand. Logisch want aan het huis kan je achteraf meestal nog aanpassingen doen, maar de ligging kan je nadien niet meer wijzigen. Zoek toch het evenwicht!



Vergelijk woningen, plan meerdere bezoeken.

Bezoek zoveel mogelijk woningen om goed te kunnen vergelijken. Laat je niet overdonderen door de verkoper, maar beoordeel de woning kritisch. Je doet er goed aan een woning meer dan één keer te bezoeken. Ga langs op verschillende tijdstippen: overdag, 's avonds op spitsuren en in het weekend om een totaalbeeld te krijgen. Voorzie zeker een tweede bezoek, samen met iemand anders die met een andere ingesteldheid het huis inspecteert, een technische bagage heeft en dus in staat is om eventueel gebreken op te sporen.

Ruimte.

Zijn er voldoende kamers, zijn keuken en badkamer voldoende groot en zitten ze op de juiste plaats? Of moeten er binnenmuren worden gesloopt en zijn dat dragende of niet dragende muren? Kunnen badkamer en keuken bewaard blijven? Beantwoorden ze nog aan de huidige moderne inrichting en afwerking? Indien ja, test dan de staat en de werking van de uitrusting. Bij een verouderde keuken of badkamer kan je deze argumenten gebruiken om op de vraagprijs af te dwingen en de kosten van een nieuwe keuken of badkamer in rekening te brengen.

Vochtproblemen?

Zijn er geen vocht- en schimmelproblemen? Kenmerkend voor schimmelproblemen zijn onder andere bruin poeder, witachtig schuim, dichte draden die doen denken aan spinnenwebben, een zachte zone wanneer je met een priem of een nagel in hout steekt, ... en verdachte geuren! Vocht merk je ook aan vlekken en blazen in de verf, loskomend behangpapier of golvend hout. Wees op je hoede als de muren zijn afgedekt met een nieuw papiertje of panelen.

Bij doorslaand vocht komt het vocht van buiten simpelweg dwars door de muur heen. Er ontstaan daardoor grote vochtplekken aan zowel de buitenkant als de binnenkant van de muur. Opstijgend vocht ontstaat door grondwater (en regen) dat in de muren is gedrongen. Het kan ook het gevolg zijn van water in de kelder. Een lek in het dak kan een reden zijn, maar ook een lek in een waterleiding. Door een huis lopen veel buizen en leidingen die in principe allemaal kunnen gaan lekken. Voor de opsporing ervan heb je vrijwel altijd een expert nodig voor lekdetectie met de juiste apparatuur. Vervolgens moet het lek nog worden opgelost en dit is meestal niet simpel. Vochtproblemen worden vaak ook veroorzaakt door slechte ventilatie. De vochtige lucht in huis kan dan nergens naar toe en slaat vervolgens neer als 'condens vocht' tegen koele oppervlakken, zoals ramen en muren. Het 'condens vocht' trekt vervolgens in de muren waardoor deze vochtig gaan worden. Vocht kan overal vandaan komen en voor flinke problemen zorgen zowel voor de woning als voor je eigen gezondheid.

Hoe zit het met de gevel?

Probeer eens met een nagel de voegen weg te krabben. Los, zanderig voegsel onderaan de muren kan wijzen op natte muren. Brokkelige voegen zullen moeten worden vernieuwd en opnieuw opgevoegd. Dat is een vrij dure zaak. Let ook op vochtplekken en doorlopende scheuren.

Scheuren in de constructie.

Let vooral goed op het behang. Loskomend behang in de hoeken kan erop wijzen dat een van de twee muren, of beide bewegen. Nieuw behang of voorzetpanelen verraadt dikwijls 'oplapwerk'. Speur op de muren naar vochtproblemen of grote barsten die wijzen op een verzakking. Kleinere scheurtjes vind je wel in bijna elke woning, maar als die barsten op de verschillende muren doorlopen, of zie je aan de buitengevel een verzakking, dan raadpleeg je beter een expert ter zake.

Hoe is het gesteld met het dakgebinte?

Is het hout nog in goede staat, moet het gedeeltelijk worden vervangen, of is het aangetast door insecten of zwammen? Zeker zwammen zijn ware ondingen. Wil je van de zolder een woonruimte maken, dan moeten de kepers voldoende dik zijn, zodat je tussen de ruimten genoeg thermische isolatie kan aanbrengen. Denk ook aan de helling van het dak en stedenbouwkundige mogelijkheden of beperkingen.

Ramen en deuren.

De nieuwe norm is hoogrendementsbeglazing

Gaan alle deuren en ramen nog vlot open en dicht? Heeft het schrijnwerk enkel een onderhoudsbeurt nodig of moet je ze volledig vervangen? Let vooral op kieren om tocht te weren. Wat is het type beglazing: enkel of dubbel? Na aangebrachte dakisolatie gaat de meeste warmte via ramen verloren. Het grootste deel van de woningen heeft inmiddels minimaal dubbel glas. Maar zelfs dan gaat nog altijd ongeveer 20 procent van de warmte langs de ramen verloren. Daarom is HR++ glas de nieuwe norm, maar dit glas is niet in alle raamkozijnen te plaatsen. Hou daar rekening mee als je daarvoor in de toekomst wil opteren.

Verwarming.

Hoe wordt er verwarmd? Op stookolie (waarbij je de installatie niet meer mag vernieuwen als er gas in de straat ligt) of op gas (financieel riskant)? Bekijk het conformiteitsattest. Is de verwarmingsinstallatie voldoende onderhouden en vraag hiervan een bewijs. Vraag naar de verwarmingskosten. Als er nog geen centrale verwarming ligt of als de verwarmingsinstallatie verouderd is, laat je het best een hoogrendementsketel installeren of kan je nog beter uitkijken naar de mogelijkheden van een warmtepomp, als het huis voldoende geïsoleerd is.

Hoe is het gesteld met de elektrische installatie?

Vraag naar het verplicht keuringsattest. Misschien is ze nog bruikbaar, maar moet ze worden verzwaaard. Een oude elektrische installatie laten voldoen aan alle bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie, kortweg A.R.E.I., kan duur uitvallen.

De elektrische keuring is een verslag dat de staat en conformiteit van de elektrische installatie(s) in je woning in kaart brengt. Zo'n elektrische keuring moet worden opgemaakt door een erkend keuringsorganisme. Tijdens de controle wordt nagegaan of de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI.

Als de elektriciteit niet goedgekeurd is kan de verkoop gewoon doorgaan. Een niet-conform keuringsverslag of

gelijkvormigheidsverslag is meer regel dan uitzondering bij de verkoop van een woning. De verkoper is enkel verplicht om over een elektriciteitsattest te beschikken, ook al is de installatie niet in orde. Hij is niet verplicht de elektrische installatie in orde te stellen. De koper heeft deze verplichting wel binnen de 18 maanden na het verlijden van de koopakte. Je kan als koper proberen overeen te komen dat de verkoper toch nog de aanpassingskosten op zich neemt, of deze kosten onderhandelen in de aankoopprijs.

Vraag naar het stedenbouwkundig uittreksel.

Sedenbouwkundige inlichtingen zijn ook belangrijk:

-Is er een vergunning? Of staat het huis er van voor de vergunningsplicht? Verzeker je ervan dat de woning er legaal staat.

-Werd het huis al eerder verbouwd, of zijn er allerlei bijgebouwen opgetrokken? Indien ja, werd daarvoor ieder keer een bouwvergunning afgeleverd?

-Ligt het goed in een goedgekeurde verkaveling? Wat zijn dan die verkavelingsvoorschriften? Bijvoorbeeld betreffende: de afstand van de bebouwing tot de perceelgrenzen, mag er nog een carport bijgeplaatst worden, hoe hoog mag de afsluiting op de perceelgrens zijn?

-Welke bestemming is van toepassing? Woongebied? Agrarisch gebied? Woonuitbreidingsgebied? ...

-Is er een intentie van onteigening bekend gemaakt?

-Zijn er erfdienstbaarheden in het voor- of nadeel van het onroerende goed?

Bijvoorbeeld: heeft er iemand recht van doorgang over het perceel?

-Loopt er een rooilijn over het perceel?

-Rust er een erfgoedbescherming op het huis? Wat zijn dan de gevolgen?

-Moet er rekening gehouden worden met een voorkooprecht?

-Ligt het huis in een natuurgebied? Is het bosdecreet van toepassing?

Is de kelder droog?

Zijn de keldergewelven nog gezond of zie je barsten? Zijn de houten vloerbalken niet aangetast door zwammen of insecten, of zijn de stalen liggers die de (bakstenen) gewelven dragen niet te erg geroest?

Is er een regenput of boorput aanwezig?

Wat is het volume van de regenwaterput of de kwaliteit van het grondwater? En ... vooral wordt het water nuttig gebruikt doordat er een pomp, toestellen en toiletten kunnen op aangesloten worden.

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Hoe energiezuinig is de woning?

Zijn de muren, vloeren en dak of zolder geïsoleerd? Welk materiaal is er daarvoor gebruikt?

Sinds 2022 moet bij verkoop het EPC voor een bestaande woning zijn opgemaakt in 2019 of later. Het EPC informeert mogelijke kopers of huurders dus vooraf over de energiezuinigheid van de woning. Op de EPC's die opgemaakt zijn na 1 januari 2019 staat een label van A+ (uitstekend) tot F (zeer slecht). Het EPC geeft ook tips en aanbevelingen om het label van de woning of het appartement te verbeteren.

Nieuwe eigenaars van energieverblindende woonentiteiten (met een EPC-label E of F) (woningen of appartementen) zijn verplicht om binnen de 5 jaar na overdracht (zoals aankoop, erfpacht, ...) de woning grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D. Dit moet bewezen worden met een nieuw EPC. De termijn van 5 jaar start op de datum van het verlijden van de authentieke akte

Bodemattest.

Wanneer je grond, een appartement of een woning koopt, moet je als verkoper reeds bij het compromis het bodemattest kunnen voorleggen aan de kopers. Zij moeten immers een duidelijk beeld hebben over de al dan niet verontreiniging van de grond. Het bodemattest dient te worden aangevraagd door de verkoper en wordt uitgereikt door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM). Een perceel grond (al dan niet bebouwd) kan niet worden overgedragen of verkocht zonder geldig bodemattest. Hoewel de inhoud van het attest louter informatief is, kan de verkoop niet doorgaan zonder goedkeuring vanwege OVAM.

Zijn er plannen aanwezig?

Het is handig om te weten welke muren dragende constructies zijn, waar alle leidingen lopen, ...

In de eerste plaats denken we dan aan een opmetingsplan van een landmeter-expert of de getekende bouwplannen van de architect, maar ook aan het postinterventiedossier.

Een postinterventiedossier (PDI) is enkel verplicht voor huizen en appartementen waarvan de bouw na 1 mei 2001 begonnen is of waaraan sinds 1 mei 2001 werken uitgevoerd zijn. Het postinterventiedossier (PID) van een bouwwerk is het dossier dat alle elementen bevat die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van al wie later werkzaamheden zullen uitvoeren aan het gebouw (bv. onderhoud en herstellingen, verbouwingen, sloopwerk). Meer in het bijzonder bevat het postinterventiedossier een verzameling van documenten die betrekking hebben op de bouw of renovatie van je woning.

Wanneer is de woning vrij?

Willen de verkopers nog even blijven wonen? Moet er rekening gehouden worden met huurders? Zo ja, vraag inzage in het huurcontract en leg het voor aan je advocaat om precies te weten wanneer de woning vrij komt volgens de huurwet.

Zijn er roerende goederen die de verkopers achterlaten in het huis?

Denk maar aan de mooie luster in de traphal, of de gordijnen op maat die volledig jouw ding zijn. Een grote kast in de slaapkamer die moeilijk te verhuizen is. Alles wat achterblijft maar eigenlijk mee kan verhuisd worden, kan je opnemen in een inventaris. Het bedrag van die roerende goederen wordt trouwens genoteerd in de compromis met een verklaring voor de fiscus want op dat bedrag betaal je geen verkooprechten!



Aandacht voor vorige punten kan je achteraf veel problemen, onaangename verrassingen en extra kosten besparen. Je kan de verkoper op de gebreken wijzen en noodzakelijke herstellingen bij de vraagprijs onderhandelen.

In elk geval vraag je best een tweede bezichtiging in aanwezigheid van een architect of aannemer. Voor oudere woningen, in minder goede staat, is het advies van een deskundige altijd aangeraden.



Waardebepaling van mijn woning

De venale waarde van een onroerend goed is een andere benaming voor de verkoopwaarde of de werkelijke prijs die het onroerend goed bij verkoop zal halen. Deze waarde is echter niet altijd eenvoudig te bepalen en gebeurt meestal door vergelijking met verkoopprijzen van gelijkaardige onroerende goederen, in dezelfde omgeving gelegen en in normale omstandigheden verkocht. Men verstaat dus de prijs die men voor het onroerend goed mag verwachten na voldoende publiciteit voor de verkoop en een normale mededinging van kandidaat kopers. Vanzelfsprekend liggen de verwachtingen van de verkoper en de koper anders.



Schatting door de overheid voor het registratierecht.

Wat koper en verkoper ook overeenkomen, voor de heffing van het registratierecht is een wettelijk minimum voorgeschreven, het basisbedrag van de heffing mag niet lager zijn dan de venale waarde. Ook de ontvanger zal zich voor de vaststelling van de venale waarde baseren op vergelijkingspunten, verkoopprijzen van vergelijkbare panden die recentelijk in dezelfde buurt zijn verkocht.

Check zelf de staat en waarde van een woning.

Om ze naar objectiviteit in te schatten, vermelden we volgende basiscriteria die een min- of meerwaarde bepalen:
Dak: algemene staat, aanwezigheid van een onderdak, aanwezigheid van voldoende dakisolatie
Buitenschrijnwerk: algemene staat, aanwezigheid van dubbele of super isolerende beglazing
Comfort: aanwezigheid van ingerichte badkamer, aanwezigheid van ingerichte keuken, aparte WC
Ruimte: aantal slaapkamers, garage, eventueel extra berg-ruimtes, veranda, tuinhuis, parking
Verwarming: centrale verwarming, verwarming met warmte-

pomp, vloerverwarming

Elektriciteit: voldoende vermogen, leiding gekeurd en conform de veiligheidsvoorschriften

Vocht: scheuren of vocht (schimmel) in muren, ondergelopen kelder of opstijgend grondvocht
Muren: bestaande spouw en goed uitgevoerde muurisolatie, goede aansluiting met dakoversteek

Nutsvoorzieningen: gasaansluiting, wateraansluiting, distributie, afvoer en riolering

Vrij en onbelast: nog lang lopende huurtermijn, belastende erfdienstbaarheden, recht van doorgang

Onderhoud door bewoner of Leegstand: leegstand sinds aanzienlijke tijd

Ouderdom van het goed

Omgeving: straat, parkeergelegenheid, afstand tot winkels, openbaar vervoer, scholen, ...

Een schatting door een expert zal zich meestal baseren op:

- het bepalen van de waarde van de grond; in pluswaarde. (bv. oppervlakte x gemiddelde verkoopprijs/m² van vergelijkbare gronden/bouwpercelen in de regio)
 - het bepalen van de nieuwbouwwaarde van de woning ; in pluswaarde. (bv. op basis van volume en materiaalprijzen)
 - het beschrijven van de algemene staat van de woning, met aandacht voor vorige checkpoints. Hierbij bepaalt men de vetustiteit. De vetustiteit of sleet aan een gebouw is de waardevermindering op basis van de ouderdom, het gebruik, de frequentie van het onderhoud en de kwaliteit van het onderhoud. ; in minwaarde.
 - check de bekomen verkoopwaarde aan recente verkopen van vergelijkbare goederen in de regio.
- Deze punten worden een voor een uitgewerkt in een deskundig verslag.

Een schatting is geen exacte wetenschap.

Hoe objectief men ook de waarde van een onroerend goed tracht in te schatten, het resultaat van een tekoopstelling ligt nooit op voorhand vast. Een tijdelijk, plaatselijk overaanbod kan de prijs drukken maar ook kan een persoonlijke individuele meerwaarde voor een koper meespelen. De notaris, de landmeter-expert en een opgeleid makelaar uit de regio zijn bij uitstek de meest aangewezen personen om koper of verkoper met advies bij te staan.



GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

NOTARISBAROMETER 2022

Huis kost gemiddeld zowat 320.000 euro in België.

Hoeveel een huis nu gemiddeld kost is sterk afhankelijk van waar het in ons land gelegen is. Een huis is gemiddeld het duurst in Brussel. Daar moet je gemiddeld ruim 575.000 euro neertellen, meer dan het dubbele van een gemiddeld huis in Wallonië. Een huis in Vlaanderen kost gemiddeld 350.000 euro, zowat 30.000 euro meer dan de gemiddelde prijs in het hele land.

Antwerpen: 377.582 euro ; Limburg: 296.266 euro ;
Oost-Vlaanderen: 334.630 euro ; Vlaams Brabant: 401.380 euro ; West-Vlaanderen: 314.967 euro.



Appartement kost gemiddeld 260.000 euro.

Een appartement kost in ons land gemiddeld 260.000 euro, in Vlaanderen ligt dat aantal met gemiddeld ruim 267.000 euro net iets hoger. Een Waals appartement kost gemiddeld minder dan 200.000 euro. Net als bij de huizen, zijn er ook bij de appartementen grote provinciale verschillen.

Antwerpen: 257.542 euro ; Limburg: 234.189 euro ;
Oost-Vlaanderen: 267.943 euro ; Vlaams Brabant: 287.403 euro ; West-Vlaanderen: 283.847 euro.

Energiezuinigheid wordt steeds belangrijker.

De energiezuinigheid van een woning wordt een steeds belangrijke factor op de vastgoedmarkt. Bij elke verkoop wordt een energieprestatiecertificaat (kortweg EPC) opgemaakt dat aangeeft hoe energiezuinig een woning is.

Het is geen verrassing dat woningen met een goede EPC-score, bijvoorbeeld A of B, sneller in waarde stijgen. Voor kopers van een eigen woning betekent een goede score minder verbruikskosten, voor investeerders is de meerwaarde en de huurwaarde hoger. In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een huis met een A-label in de laatste vijf jaar met 33 procent. Voor een appartement ging het om een stijging met 28 procent

Het valt te verwachten dat de prijzen van energievervlindende huizen in de komende jaren onder druk zullen komen te staan.

De volledige notarisbarometer over 2022 kan je [hier](#) raadplegen:

[file:///C:/Users/user/Downloads/Notarisbarometer%20-%20Vastgoed%20-%202022%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/Notarisbarometer%20-%20Vastgoed%20-%202022%20(1).pdf)

WAARDERINGSNORMEN

Vlaamse nieuwbouwwoningen worden energiezuiniger.

Voor de ingediende EPB-aangiften van het aanvraagjaar 2019 (beschikbare cijfers) zien we dat in 93 procent van de nieuwbouwwoningen (huizen en appartementen) gekozen is voor een groter aandeel hernieuwbare energie.

Zonnepanelen zijn standaard.

Als we de toepassing van hernieuwbare energie meer in detail bekijken, zien we dat het plaatsen van zonnepanelen duidelijk het overwicht kent en in de lift zit. Op zowat alle nieuwbouwwoningen (eengezinswoningen en appartementen) waar het kan, liggen zonnepanelen.

30 procent plaatst een warmtepomp.

Al in een derde van de nieuwbouwwoningen wordt een warmtepomp geplaatst. De warmtepomp is een belangrijke invulling van het verplichte aandeel hernieuwbare energie bij nieuwbouw.



duurzaam in de natuur

Kadastraal Inkomen

- KI -

Aan elk onroerend goed dat in België gelegen is, wordt door de Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen (AKRED) een 'kadastraal inkomen' toegekend. Dit fictief inkomen wordt geacht overeen te stemmen met het gemiddeld jaarlijks netto inkomen dat onder normale omstandigheden van een onroerend goed kan bekomen worden. Om dit inkomen vast te stellen plaatst men zich op een bepaald referentietijdstip. Dit referentietijdstip is tot op heden nog altijd 1 januari 1975.



KI met basis uit het verleden

Op dit ogenblik wordt door de AKRED nog steeds gewerkt op basis van de netto huur die men voor het onroerend goed in kwestie zou hebben kunnen bekomen per 1 januari 1975. Met de 'netto huur' wordt bedoeld de werkelijk ontvangen huurprijs verminderd met de onderhouds- en herstellingskosten, forfaitair 40% van de huurprijs.

Indien de belastingplichtige het onroerend goed zelf bewoont, wordt gewerkt met de huurwaarde in plaats van de werkelijk ontvangen huurprijs. Dit is ondertussen algemene regel geworden. Wanneer het kadastraal inkomen niet op deze wijze kan vastgesteld worden, wordt het bepaald door vergelijking met andere gelijkaardige (zowel bebouwde als niet bebouwde) percelen. Er wordt een kadastraal inkomen per kadastraal perceel bepaald. Normaal gezien worden de bestaande kadastrale inkomens periodiek, om de 10 jaar, herschat via een algemene perequatie. Dit gebeurt ambts-

halve door de AKRED. De laatste algemene perequatie dateert echter al van de wet van 19 juli 1979 die als referentietijdstip de netto huurwaarde per 1 januari 1975 vooropstelde. Sedertdien vond geen algemene perequatie meer plaats.

Indexatie

Volgens de wet moeten de kadastrale inkomens om de 10 jaar herschat worden tijdens een algemene perequatie. Door het uitblijven van een dergelijke algemene herziening wordt vanaf inkomstenjaar 1991 het kadastraal inkomen (KI) aangepast aan de index van de consumptieprijzen (automatische indexering). Het indexcijfer voor aanslagjaar 2022 bedraagt 1,8630. Voor aanslagjaar 2023 bedraagt de indexeringscoëfficiënt voor het kadastraal inkomen 1,9084. De coëfficiënt wordt verkregen door het gemiddelde van de indexcijfers (van de consumptieprijzen) van het jaar dat het aanslagjaar voorafgaat te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van de jaren 1988 (100) en 1989 (103,11). De afronding gebeurt op vier cijfers na de komma.

Nieuw KI (nieuwbouw) en herziene KI (verbouwing)

Aan een nieuw gebouwd onroerend goed of na het uitvoeren van grote verbouwingswerken aan een bestaand onroerend goed, wordt door de AKRED op basis van een geïndividualiseerde schatting een nieuw kadastraal inkomen toegekend bij nieuwbouw, of wordt het bestaande kadastraal inkomen herschat bij verbouwing.

De belastingplichtige zelf, dit is de eigenaar, de vruchtgebruiker, enz. dient de AKRED binnen de dertig dagen na de ingebruikneming van het onroerend goed of na de voltooiing van de verbouwingswerken op de hoogte te brengen van de reden tot (her) schatting door aangifte te doen van die ingebruikneming of voltooiing van de bouwwerken. Meestal verzendt 'de dienst van het kadaster' spontaan een aangifteformulier aan de belastingplichtige zodra deze dienst door de gemeente op de hoogte is gebracht van de ingebruikneming. Dit aangifteformulier moet binnen de 14 dagen teruggezonden worden aan het kadaster. Het geschatte of herschatte kadastraal inkomen wordt door de AKRED aan de belastingplichtige betekend bij een aangetekend schrijven. Wie niet akkoord gaat met het nieuwe of herziene kadastraal inkomen kan binnen de twee maanden na de betekening een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij AKRED per aangetekende brief, met de opgave van een alternatief kadastraal inkomen. Het kadastraal inkomen wordt juridisch geacht te bestaan vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand van de ingebruikneming of de voltooiing van de werken, ook al gebeurt de officiële betekening (kennisgeving) door de administratie meestal veel later in de tijd.

Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is een gewestbelasting op het inkomen uit onroerende goederen. Dit kunnen gronden, gebouwen of sommige soorten bedrijfsuitrusting zijn. Het is een jaarlijkse belasting die berekend wordt op het geïndexeerde kadastraal inkomen van onroerende goederen. De onroerende voorheffing die u betaalt, bestaat uit 3 delen: de basisheffing voor het Vlaamse Gewest; opcentiemen voor de provincie (op de basisheffing); opcentiemen voor de gemeente (op de basisheffing). Deze laatste kunnen zelf de hoogte van de opcentiemen bepalen, zodat er goedkopere en duurere gemeenten zijn voor de onroerende voorheffing.



Gewestelijke belasting op basis van KI.

De onroerende voorheffing wordt berekend op basis van het jaarlijks geïndexeerde kadastraal inkomen (KI). Zo bedraagt voor 2023 de indexatiecoëfficiënt 2,0915.

Ook provincie en gemeente.

In 2018 werden de persoonsgebonden aangelegenheden van de provincies overgeheveld naar het Vlaamse Gewest en de gemeenten. De provinciale opcentiemen op de onroerende voorheffing werden geïntegreerd in de Vlaamse basisheffing, die daardoor steeg met een factor 1,588. Omdat die verhoging automatisch zou doorwerken in de ontvangsten die de gemeenten verwerven via hun opcentiemen op de Vlaamse basisheffing, verlaagden de gemeenten hun tarieven navenant met een quotiënt 1,588. Daarnaast stond het de gemeenten uiteraard vrij om hun (omgerekende) opcentiemen te verhogen of te verlagen.

Belastingplichtige en berekening.

De onroerende voorheffing moet betaald worden door de eigenaar van het onroerend goed. Wie op 1 januari de eigenaar was, zal de onroerende voorheffing moeten betalen

voor het volledige jaar, zelfs al werd het onroerend goed in de loop van het aanslagjaar verkocht. Hij is immers wettelijk gezien de enige belastingplichtige. Niet alleen de eigenaar maar ook de vruchtgebruiker, de bezitter, de erfpachter of de opstalhouder van een onroerend goed kunnen belastingplichtige zijn. Deze opsomming is opgenomen in de wet en kan niet uitgebreid worden tot andere personen (limitatieve opsomming). Zo kan vb. een huurder of een blote eigenaar wettelijk geen belastingplichtige zijn. Het aanslagbiljet onroerende voorheffing wordt in principe opgesteld en verstuurd naar één persoon, nl. diegene die het eerst vermeld staat in de bestanden van het Kadaster.

Voor nieuw gebouwde onroerende goederen (of voor afgescheiden percelen) is de onroerende voorheffing voor de eerste keer verschuldigd voor het jaar dat volgt op het jaar van de ingebruikname van het onroerend goed (en dus niet voor het jaar van ingebruikneming zelf). De onroerende voorheffing wordt apart berekend per kadastraal perceel.

INFO OPCENTIEMEN EN TABELLEN GEMEENTELIJKE OPCENTIEMEN (OOV)

<https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/financiering/fiscaliteit/opcentiemen-en-aanvullende-belastingen/aanslagvoeten-opcentiemen-en-aanvullende-belastingen>

SIMULATIE – BEREKENING ONROERENDE VOORHEFFING

<https://belastingen.fenb.be/ui/public/ov/simulatie>

Vermindering onroerende voorheffing voor energiezuinige woningen.

De Vlaamse fiscaliteit voorziet een **vermindering van 50% en 100%** op de **onroerende voorheffing**. Voor de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2023 worden de verminderingen van 50% (E20 norm) en 100% (E10 norm) enkel nog toegekend voor gedeeltelijke herbouw of herbouw.

Vlaams Verkooprecht Registratierecht bij verkoop

Wie in Vlaanderen een appartement of huis aankoopt om zelf in te gaan wonen, zal in veel gevallen slechts 1 procent of 3 procent registratierechten op die aankoop moeten betalen. Daartegenover staat dat de registratierechten bij de aankoop van een tweede woning 12 procent bedragen.



Registratierecht.

Als je een woning, een appartement of een bouwgrond koopt, dan betaal je op de aankoop som het verkooprecht (registratiebelasting).

Het verkooprecht is verschuldigd als je de eigendom van een onroerend goed overdraagt en in het Gewest waar het verkochte goed is gelegen. De Vlaamse belastingdienst is bevoegd voor de registratiebelasting die gelokaliseerd is in het Vlaams Gewest.

Het verkooprecht is verschuldigd vanaf het ogenblik dat een (mondelijke) verkoopovereenkomst gesloten is. Om de heffing van het verkooprecht mogelijk te maken moet de akte geregistreerd worden.

Doorgaans betaalt de koper de registratiebelastingen. Zelden wordt overeenkomen dat de verkoper deze betaalt. Die onderlinge overeenkomst wijzigt echter niets aan de persoon die belastingplichtige is ten aanzien van de Vlaamse Belastingdienst. De koper blijft de belastingplichtige.

Het verkooprecht bedraagt een bepaald percentage van de aankoop som. Naargelang de aard van het onroerend goed dat wordt aangekocht, kan je genieten van een verlaagd tarief of een vermindering of vrijstelling.

Tarief van 3 procent bij enige en eigen woning.

Sinds 1 januari 2022 betaal je bij de aankoop van een enige eigen woning slechts 3 procent registratierecht, onder bepaalde voorwaarden:

-Bij een aankoop met verschillende personen worden de voorwaarden voor het verlaagd tarief per koper beoordeeld. Alleen de voorwaarde met betrekking tot de verwerving van het volledige goed geldt voor alle kopers samen.

-Alleen natuurlijke personen komen in aanmerking voor het verminderd tarief. Aankopen door rechtspersonen zijn dus uitgesloten. Het tarief van de registratiebelasting wordt per persoon bekeken. Zo kan het perfect zijn dat de ene partner 1 procent of 3 procent betaalt en de andere 12 procent.

-Als natuurlijke personen en rechtspersonen samen aankopen, kunnen alleen de natuurlijke personen voor het verminderd tarief in aanmerking komen.

-Het moet gaan om een verkoop, waarbij de verkoper het onroerend goed overdraagt met als tegenprestatie een prijs in geld. Een ruil of onttrekking aan een vennootschap komen dus niet in aanmerking.

-Aankoop van een onverdeeld deel van een woning die niet leidt tot de verkrijging van de gehele volle eigendom en aankoop van de blote eigendom of vruchtgebruik volstaan niet.

-Het goed dat je aankoop moet een woning zijn. Dit is een onroerend goed dat dadelijk, of na normale onderhouds- of herstellingswerken, zal dienen voor de huisvesting van een gezin of een persoon. Voor een bouwgrond of een pand in opbouw geldt de voordelige regeling immers niet.

-Je mag geen volledige en volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond, tenzij je die gaat verkopen binnen een termijn van 3 jaar. De intentie tot verkoop moet ook opgenomen worden in de notariële akte.

-Je bewoont de gekochte woning met inschrijving in het bevolkingsregister, binnen de drie jaar na het verlijden van de notariële aankoopakte.

Tarief van 1 procent bij enige en eigen woning.

Als je bij de aankoop van je enige eigen woning, je ertoe verbindt om deze ingrijpend energetisch te renoveren, geniet je van een verlaagd tarief.

Vanaf 1 januari 2022 bedraagt het aanvullend verlaagd tarief bij ingrijpende energetische renovatie van de enige eigen woning nog maar 1 procent.

Een ingrijpende energetische renovatie is een renovatie waarbij je minstens 75 procent van de bestaande en nieuwe buitenmuren, vloeren en daken isoleert en minstens een opwekker voor verwarming of koeling volledig vervangt. Na de renovatie moet de woning een E-peil hebben van hoogstens 60. Ook moet er een minimale ventilatievoorziening zijn in alle ruimten. Tevens moet er een minimumaandeel

hernieuwbare energie van 20 kWh/m² zijn. Ten slotte moet de renovatie gekoppeld zijn aan de tussenkomst van een architect en een omgevingsvergunning.

Naast de voorwaarden voor het verlaagd tarief voor de enige eigen woning, moet je bijkomend aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De koper verbindt zich ertoe om ingrijpende energetische renovatiewerken uit te voeren;
- Je kan ook bij sloop, gevolgd door een herbouw genieten van het verlaagd tarief. De sloop- en herbouwwerkzaamheden moeten wel ingrijpend zijn: de nieuwbouw moet minstens 800 m³ of minstens een wooneenheid omvatten, of bij een renovatie moet 75 procent van de buitengrenzen van het nieuwe gebouw (buitenmuren, daken, vensters en deuren) nieuw gebouwd zijn. In het Energiedecreet is vastgelegd welke sloop- en herbouwwerkzaamheden (gedeeltelijke herbouw) precies in aanmerking komen. Als je twijfelt of je project aan de vereisten voldoet, doe dan navraag bij je architect of EPB-verslaggever.
- Binnen 6 jaar na het verlijden van de aankoopakte wordt een EPB-aangifte ingediend waaruit moet blijken dat de nodige werken op het vlak van energie werden uitgevoerd.
- De koper wordt op het adres van de gekochte woning ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister, binnen de 6 jaar na het verlijden van de aankoopakte. De notaris zorgt bij het verlijden van de authentieke akte dat het correcte tarief en de correcte verminderingen worden toegepast. Om de toepassing van het tarief te krijgen, moeten er in de authentieke aankoopakte een aantal vermeldingen worden opgenomen.

Onterecht voordeeltarieven gekregen?

Geniet je onterecht van de voordeeltarieven van 3 procent of 1 procent, dan moet je de te weinig betaalde belasting bijbetalen. Dit bedrag zal worden verhoogd met 20 procent. De Vlaamse Belastingdienst zal je wel drie maanden voor het verstrijken van de deadline contacteren om je eraan te herinneren dat je binnen die termijn aan de voorwaarden moet voldoen of je anders een bijbetaling wacht.

Tarief van 12 procent

Wie niet in aanmerking komt voor de verlaagde tarieven van 3% of 1% betaalt 12%.

Concreet bedragen de registratierechten bij een tweede woning steeds 12 procent.

Notaris

Heb je het huis van je dromen gevonden? Zo'n aankoop heeft echter belangrijke financiële en juridische gevolgen en is erg ingrijpend. Alvorens een verbintenis aan te gaan doe je best een beroep op een notaris als ervaren deskundige.



Tijdig advies.

Ten onrechte laat de benaming 'voorlopige verkoopovereenkomst' (of compromis) vermoeden dat koper of verkoper de overeenkomst nog kunnen verbreken. Maar van zodra een verkoper zich verbindt een goed over te dragen aan een koper die ermee akkoord gaat de daarvoor bepaalde prijs te betalen, is de verkoop definitief gesloten, zelfs als er nog geen voorschot is betaald. De notaris is gebonden door de bepalingen van de onderhandse overeenkomst. Het is dus van groot belang dat verkoper en koper zich vanaf het begin deskundig laten bijstaan.

Een voorlopige verkoopovereenkomst maakt de notaris op maat. Zo ben je er zeker van dat het juridisch in orde is. Een voorschot betalen is gebruikelijk, maar laat dit voor alle veiligheid bij de notaris blokkeren. Hij geeft het pas vrij na grondig onderzoek.

Enkele aandachtspunten:

Als kandidaat-koper moet je perfect geïnformeerd zijn over de staat van het huis, het appartement of de bouwgrond. Daarnaast zijn er allerlei juridische aspecten verbonden aan het sluiten van een verkoopovereenkomst. Teken die nooit te snel! Raadpleeg eerst een notaris. Hij zal nakijken of je

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

geen kat in een zak koopt. Hierdoor voorkom je onnodige juridische en financiële risico's.

- Is de 'verkoper' wel de enige eigenaar en in regel met zijn belastingen?
 - Beschikt de 'koper' over voldoende financiële draagkracht en kan hij een hypothecair krediet bekomen?
 - Is het verkochte goed duidelijk omschreven en werden de oppervlakte en de kadastrale gegevens gecontroleerd?
 - Is het verkochte eigendom niet over belast met hypothecaire leningen en rust er geen beslag op?
 - Zijn er erfdiensbaarheden of rust er vruchtgebruik of een recht van bewoning op?
 - Is het bodemattest, energieprestatie certificaat, attest van elektrische keuring, alle nodige stedenbouwkundige inlichtingen, asbestattest, ... aanwezig?
 - Is de woning niet zonevremd, niet getroffen door de rooilijn of zijn er stedenbouwkundige overtredingen?
- Het laten opstellen of nakijken van uw verkoopovereenkomst brengt immers geen extra kosten mee, als de notaris gelast wordt met de verkoop.

Familiaal en zakelijk advies.

Bij de aankoop van de woning doet de notaris meer dan de notariële akte opstellen. Hij kadert de aankoop van een woning ook in een breder geheel. Zo bekijkt hij wat voor gevolgen de aankoop heeft op je familiale situatie, of een huwelijkscontract aangewezen is door de aankoop, hoe je elkaar het best beschermt ingeval iemand komt te overlijden,

We leven in een complexe samenleving met nieuw-samen-gestelde gezinnen, partners van wie één van beide al een woning had, jonge mensen die willen ondernemen, koppels met ongelijke inkomsten, De notaris wijst kopers op de gevolgen van hun aankoop en indien nodig werkt hij met hen een regeling uit, zodat ze beschermd zijn tegen potentiële risico's: een relatiebreuk, een echtscheiding, een overlijden, inkomensverlies, een faillissement,

Advies over het onroerend goed.

De notaris zal de kopers adviseren en informeren en de aankoop- en kredietakte opmaken. De notaris zal kopers informeren over de juridische toestand van het onroerend goed zodat ze met kennis van zaken hun akte kunnen ondertekenen.

Notariële akte.

Tussen de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst en van de notariële akte verlopen maximaal vier maanden. Immers, binnen deze termijn dienen de registratierechten te worden betaald. Enkel de notariële akte is

een authentieke akte, die rechtszekerheid verschaft en als enige de mogelijkheid biedt om de overschrijving ervan te bekomen op het hypotheekkantoor. Tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en het verlijden van de notariële akte zal de notaris alle nog nodige (waaronder een aantal wettelijk verplichte) opzoeken doen en controles uitvoeren. Pas nadien zal de notariële akte kunnen getekend worden. Een afschrift van de notariële akte wordt nadien door de notaris overgemaakt aan het hypotheekkantoor waar de notariële akte wordt overgeschreven en vanaf dan is de verkoop ook tegenstelbaar aan derden.

Afhandeling door uw notaris.

Binnen de 15 dagen na de ondertekening van de notariële akte zal de notaris er ook voor zorgen dat de registratierechten verschuldigd op de aankoop betaald worden aan het registratiekantoor. De koper moet deze registratierechten aan de notaris betalen vóór de akte wordt getekend, samen met de voorziene aktekosten en erelonen.

Samenstelling 'notariskosten'.

Wanneer je een woning koopt, betaal je meer dan de prijs van de woning. Je moet rekening houden met zo'n 15 procent extra kosten. Die worden vaak 'notariskosten' genoemd. Onterecht, want het grootste deel van wat je betaalt stort de notaris door aan de staat en gaat naar pure onkosten.

De belastingen – 'registratierechten'

Naast de prijs, vormen de belastingen (kooprecht) het grootste deel van de aankoopkosten. In Vlaanderen betaal je in de meeste gevallen 12 procent (standaardtarief) of 3 procent (verlaagd tarief voor de aankoop van de eigen enige gezinswoning) registratiebelasting. Koop je een nieuwbouw, dan betaal je 21 procent BTW.

Ook voor je lening betaal je 1 procent belasting op het ontleende bedrag voor de registratie van je hypotheek en een hypotheekrecht van 0,3 procent op de totale som waarvoor een hypotheek wordt genomen.

Administratieve kosten

Sommige kosten betaal je aan de overheid, terwijl het geen belastingen zijn. Vaak gaat het om kosten voor het Kantoor Rechtszekerheid (de vroegere Hypotheekkantoren), lokale overheden en administraties. Dit zijn kosten voor specifieke opzoeken, die als het ware de juridische 'check-up' vormen van de woning. Denk maar aan fiscale, stedenbouwkundige, hypothecaire, of kadastrale documenten die de notaris bij de verschillende overheden aanvraagt. Die kosten zitten in de kosten van de koper, maar de notaris stort ze ook door aan de overheid. Die bijkomende kosten voor opzoeken zijn ook nodig voor je kredietakte. Zowel voor de aankoop als de kredietakte variëren deze kosten in functie van het

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

dossier. Zo speelt het aantal betrokken partijen een rol, de complexiteit van het dossier, de gemeente waar de woning ligt, ...

Het ereloon en werkingskosten van de notaris

Wat finaal aan het notaris kantoor toekomt zijn het ereloon en de algemene werkingskosten van het kantoor.

Het ereloon van de notaris bedraagt ongeveer 1 procent van de totale aankoopkosten. Het ereloon van de notaris bij verkoop uit de hand is bepaald bij KB, proportioneel en degressief, hetgeen inhoudt dat het percentage kleiner wordt naargelang de verkoopprijs hoger is.

De ene notaris is dus niet duurder dan de andere. Voor de berekening van het ereloon gelden degressieve schijven. Hoe hoger de aankoopwaarde van de woning, hoe hoger de schijf waarin je terechtkomt. Hoe hoger de schijf, hoe lager het toepaste percentage voor de berekening van het ereloon. Zo blijft het ereloon van de notaris beperkt bij de verkoop van duurdere woningen.

KOSTENBEREKENING op notaris.be

Rekenmodules voor aktekosten bij: aankoopkosten, standaardkrediet, hypotheicair mandaat, doorhaling hypotheek, schenking:

[LINK](#)

<https://www.notarissen.be/rekenmodules/aankoop>

[MEER INFO](#) op notaris.be

BIDDIT.BE

Je kan je woning ook openbaar kopen of verkopen.

Op Biddit.be, een initiatief van de Federatie van het Notariaat, kan je vastgoed online (ver)kopen. Via zo'n online verkoop kunnen kopers op een eenvoudige, transparante en veilige manier biedingen uitbrengen op een woning. Het platform is gebruiksvriendelijk en je kan rekenen op de vastgoedexpertise en de vertrouwensfunctie van de notaris die de verkoop organiseert.

Eenvoudig, transparant en betrouwbaar

Een woning kopen via www.biddit.be is eenvoudig. Je weet meteen in welke prijscategorie een woning valt, want bij elk aanbod staat een startprijs. Een bod uitbrengen kan via je laptop, met behulp van je eID-kaart, of via je mobiel toestel, met de app Itsme. Bieden kan manueel, of automatisch tot een maximumbedrag dat je vooraf bepaald hebt en alleen jij kent. De online verkoop is bijzonder transparant: elk bod dat wordt uitgebracht is zichtbaar voor iedereen die Biddit.be bezoekt. De periode dat er effectief kan geboden worden is ook duidelijk aangegeven en bedraagt 8 dagen.

Eens die periode voorbij, weet je meteen of je de hoogste bidder bent. In dat geval zal de notaris je contacteren om de

verkoop te finaliseren. De notaris zorgt er dan ook voor dat het pand effectief wordt toegewezen aan de hoogste bidder, tenzij de verkoper dat bod te laag vindt.

Niet bindend aanbod voor de verkoper

De verkoper bereikt meestal een veel ruimer publiek en behoudt nog altijd de vrijheid om het pand niet te verkopen aan de hoogste bidder als het bod ontoereikend is. De verkoper kan op voorhand de voorwaarden en de minimumprijs met de notaris bespreken, die hen een marktconforme prijs verzekert. Bij een openbare verkoop via Biddit worden dan wel al vaste kosten ingehouden.

Een bod is bindend voor de koper

De online verkoop op Biddit.be is gebruiksvriendelijk, maar niet vrijblijvend: de notaris kent elke bidder en elk bod dat hij of zij doet is bindend.

Praktisch en tijdsbesparend

Met Biddit kunnen de kandidaat-kopers tijd besparen en op elk moment en om het even waar meedingen naar hun droomwoning. Terwijl bij de traditionele kanalen kandidaat-kopers doorgaans amper tijd hebben om te beslissen en een bod uit te brengen, krijgen per opbod veel meer kandidaten de kans om mee te dingen naar een populair pand. Daar tegenover bestaat het gevaar dat gegadigden vaak geneigd zijn meer te bieden dan de vraagprijs in de hoop zo andere kandidaten te overtroeven! Meestal worden wel bezoeksmomenten georganiseerd waarvoor kandidaten zich kunnen inschrijven, maar een echt professionele omkadering en rondleiding is niet altijd gegarandeerd.

In die zin raden de notarissen potentiële kopers aan om zich goed voor te bereiden: breng een bezoek aan de woning, ken de limieten van je beschikbare budget en als je een lening wil aangaan, neem dan zeker vooraf contact op met je bank.

Kopers hebben tijd om zich zonder druk van buitenaf voor te bereiden, want tussen de publicatie van een vastgoedaanbieding en het afsluiten van de biedingen, zit gemiddeld zo'n 6 weken.

Met alle vragen kan je uiteraard ook terecht bij de notaris die de verkoop stap voor stap begeleidt.

Daarna

Wie op een woning biedt via het onlineplatform moet ook beseffen dat het echte verkoopproces achteraf nog moet worden opgestart. Er moet nog altijd een compromis worden opgesteld en ondertekend. Pas daarna kan de akte worden verleden.

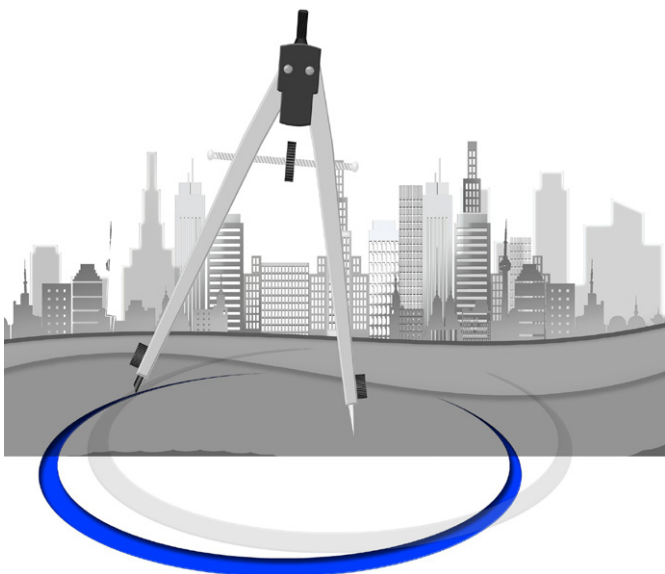
Architect

Om het bouwproces op een veilige manier te laten verlopen voorziet de wet dat je voor de opmaak van de plannen en de opvolging van de bouwwerken een architect moet aanstellen. In principe is het zo dat van zodra er bouw-constructieve ingrepen dienen te gebeuren, je een architect zal moeten aanspreken. Bij nieuwbouw zal je steeds een architect moeten aanstellen.

Voor bepaalde kleine, niet bouw-constructieve werkzaamheden ben je evenwel niet verplicht om gebruik te maken van een architect. Uiteraard mag je voor deze kleine werken ook een architect aanspreken, of de deskundigheid van andere vakspecialisten inroepen.

In hoever je de samenwerking met de architect voorziet, moet je vooraf duidelijk afspreken en vastleggen in een overeenkomst. De taak van de architect zal minstens bestaan uit de opmaak van de bouwplannen en het toezicht op de werf. In de meeste gevallen zal een volledige opdracht aan de architect toevertrouwd worden. Dit zal in belangrijke mate afhangen van je eigen betrokkenheid in het bouwproces, je eigen kennis, de tijd en energie die je hiervoor zelf kan of wenst uit te trekken.

De architect zal gedurende de volledige periode van het bouwproces je raadsman en vertrouwenspersoon zijn in een bouwproces waarbij je gedurende een langere periode intensief met elkaar zal moeten samenwerken. Het is daarom belangrijk dat het tussen jou en de architect klikt.



Orde van architecten.

De Orde van architecten is een bij wet ingesteld rechtspersoon die bevoegd is voor de vaststelling van de beroepsplichten van de architect. Om in België hun beroep te mogen uitoefenen, moeten architecten ingeschreven zijn op een van de tabellen van de Orde of op een van de lijsten van stagiairs. Haar kernopdracht bestaat uit het opstellen en waken over de voorschriften van de plichtenleer (deontologie) voor wie het beroep van architect in België uitoefent.

De beroepsregels die de architect in acht moet nemen, hebben voornamelijk tot doel zijn professionele onafhankelijkheid te vrijwaren. Een architect mag dus niet onderworpen zijn aan de andere partijen in het bouwproces, zoals de aannemer, de bouwpromotor of de materiaalproducent en evenmin aan zijn opdrachtgever.

Wie van oordeel is dat een architect de regels van de plichtenleer van zijn beroep met de voeten treedt, kan klacht indienen bij de Orde van Architecten. Indien de feiten als ernstig dienen te worden beschouwd zal de klacht onderzocht worden via een wettelijk vastgelegde procedure, in de provinciale raad van de Orde op wiens tabel de betrokken architect is ingeschreven.

Creatief en technisch onderlegd.

Een architect is de best geplaatste persoon om een leefomgeving te creëren die het best aansluit bij jouw behoeften en thuis voelen. Een woning moet niet enkel mooi zijn, maar ook comfortabel, functioneel, energiezuinig en duurzaam. Elke woning heeft zijn eigen identiteit en weerspiegelt de persoonlijkheid en cultuur van haar bewoners.

Hij fungeert als je vertrouwenspersoon en luistert naar je wensen. Hij ontwerpt, helpt je doorheen alle administratie, en begeleidt en adviseert je bij de aanbesteding en de uitvoering van de werken.

Laat je dromen en ideeën gerust de vrije loop: ook op kleinere oppervlaktes en met minder grote middelen kunnen mooie projecten worden gerealiseerd. Elke architect is een allrounder die luistert naar je noden en verlangens, creatief met ruimte omspringt en inventieve oplossingen bedenkt. Hij is op de hoogte van de allernieuwste materialen en technieken en creëert de leefwereld die aansluit bij jouw persoonlijkheid. Last van bouwstress? Geen nood: als vertrouwenspersoon en kwaliteitsbewaker loodst de architect je doorheen elke fase van het bouwproces. Daarbij houdt hij het budget en de planning in het oog. Een architect helpt je bovendien bij het vervullen van je administratieve verplichtingen en vist mee uit voor welke bouwpremies je in aanmerking kan komen.

De architect levert je advies en informatie over technische kwesties en begeleidt je bij de vergelijking van de aanne-

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

mersoffertes en de keuze van de aannemers. Hij stelt het dossier samen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en controleert of de werken worden uitgevoerd zoals het hoort. Van zijn controlebezoeken aan de bouwplaats kan hij werfverslagen opstellen waarin alle belangrijke ontwikkelingen (fouten, keuzes materialen, technieken, vertragingen, meerwerken...) worden gedocumenteerd.

Een eerste gesprek.

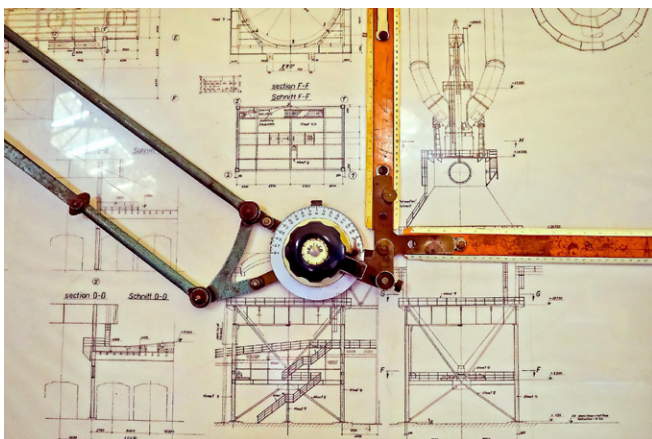
Een eerste, verkennend gesprek met een architect kan vrijblijvend zijn, dus zonder dat één van de partijen zich verder verbindt. De architect kan je referenties tonen en je informeren over zijn manier van werken en zijn opvattingen over het beroep. Hij stelt je vragen over je wensen en je toekomstige woonverwachtingen.

Het voorontwerp.

Een goed doordacht voorontwerp vormt de basis voor alles wat volgt. Neem dus ruim de tijd om het grondig te evalueren. Als het ontwerp niet beantwoordt aan je verwachtingen, is dit het geschikte moment om bij te sturen samen met de architect. Als het voorontwerp totaal niet beantwoordt aan jouw verwachtingen, kan je de samenwerking met de architect in deze fase stopzetten en hem vergoeden voor de geleverde prestaties.

De omgevingsvergunning.

Op basis van het goedgekeurde voorontwerp en na eventuele raadpleging van de betrokken overheidsdiensten, stelt de architect de plannen op voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. De aanvraag moet digitaal ingediend worden op het omgevingsloket en gebeurt meestal door de architect.



Het uitvoeringsontwerp.

Na ontvangst van de omgevingsvergunning, maakt de architect een uitvoeringsdossier op dat naast de uitvoeringsontwerpplannen en de detailtekeningen, ook een bestek (lastenboek) en een samenvattende of gedetailleerde meetstaat

zal bevatten. Deze kunnen hun nut bewijzen bij het opvragen van prijsoffertes en later bij de controle op de uitvoering van de werken. Voor het ontwerp van technieken en stabiliteitsstudies kan de bouwheer in overleg met de architect een beroep doen op een ingenieur stabiliteit en technieken.

Offertes aanvragen en beoordelen.

Aan de hand van het uitvoeringsdossier kunnen de aannemers een gedetailleerde offerte opstellen. Dring er bij de aannemers op aan een gedetailleerde offerte op te maken met vermelding van alle eenheidsprijzen. Laat je bij voorkeur bij de beoordeling ervan bijstaan door je architect.

Controle van de werken.

De architect is wettelijk verplicht om de uitgevoerde werken te controleren. Dit betekent dat hij geregeld de uitgevoerde werken van de aannemer inspecteert, zijn aandacht vestigt op eventuele uitvoeringsfouten en samen met hem mogelijke problemen voorkomt en deze desgevallend oplost. Het is ook mogelijk voor de controle van de werken een andere architect aan te stellen dan deze die de plannen opmaakte, al gebeurt dit zelden.

De bouwplaats begeleiden tot de oplevering.

Bij het aanvaarden van de voorlopige oplevering neemt de opdrachtgever de bouwwerken in ontvangst. Vanaf dan draagt hij de volle verantwoordelijkheid als eigenaar. De architect levert je bijstand bij de voorlopige en definitieve oplevering met de aannemer(s). Van de voorlopige en definitieve oplevering wordt best een gedateerd en door alle partijen ondertekend proces-verbaal opgemaakt. Ook als bouwheer heeft u het recht om opmerkingen te formuleren of om de voorlopige of definitieve oplevering gemotiveerd te weigeren. Je kan je daarbij ook extra laten bijstaan door een andere bouwdeskundige.

Het contract met de architect.

De architect is deontologisch verplicht een schriftelijk contract op te stellen voor elk opdracht die hij uitvoert. Het contract moet duidelijk de wederzijdse verplichtingen van de partijen omschrijven. Dit contract wordt in het belang van beide partijen het best ondertekend op het moment dat de noodzakelijke gegevens voor de overeenkomst voldoende gekend zijn. Het contract is een belangrijk document en bewijsstuk bij een mogelijke conflictsituatie.

Er bestaan weliswaar modelcontracten, maar je maakt best op basis hiervan een overeenkomst op maat, die aangepast is aan uw specifieke situatie. Laat deze en andere overeenkomsten best nalezen door je juridisch raadsman (advocaat).

Het ereloon.

Voor het ereloon van de architect bestaan geen vastgelegde tarieven. Om achteraf discussies te vermijden, maakt je het best van in het begin hierover duidelijke en sluitende afspraken. Bij de onderhandeling over het ereloon dien je rekening te houden met de omvang van de opdracht en het bijhorende takenpakket van de architect. De architect moet op een duidelijke en voor de bouwheer begrijpelijke wijze omschrijven welke diensten hij contractueel levert en aanreikt. De betaling van het ereloon gebeurt naarmate de werken vorderen.

Aansprakelijkheid.

Zichtbare gebreken moeten uiterlijk bij de voorlopige oplevering worden meegedeeld. Vanaf de voorlopige oplevering blijven de architect en de aannemer nog tien jaar aansprakelijk voor eventueel opduikende problemen. Let wel, de tienjarige aansprakelijkheid betreft enkel ernstige gebreken die de stevigheid van het gebouw of van een belangrijk onderdeel ervan in het gedrang brengen. De tienjarige aansprakelijkheid dekt dus niet alles. Bovendien geldt ze enkel als de gebreken niet zichtbaar waren bij de voorlopige oplevering of als ze uitdrukkelijk vermeld werden in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering. Fouten in de afwerking hebben meestal niet zo'n verreikende gevolgen en vallen daardoor meestal buiten de tienjarige aansprakelijkheid.

MEER INFO – orde van architecten – <https://www.architect.be/nl/>

Vind een architect – [zoekmodule](#) – orde van architecten <https://www.architect.be/nl/vind-een-architect/>

MEER INFO – Nationaal Architecten Verbond – <https://www.nav.be/>



Landmeter-expert

Volgens de bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert bestaat de beroepsbedrijvigheid naast het afpalen van terreinen onder meer uit het opmaken en ondertekenen van plannen die dienen voor: een grenserkenning; een overdracht; het regelen van gevallen van gemeenschap en voor gelijk welke akte of proces-verbaal dat voorziet in identificatie van grondeigendom dat ter hypothecaire inschrijving kan worden voorgelegd. De landmeter-expert die werk uitvoert voor consumenten moet beëdigd zijn en moet deze beëdiging trouwens op al zijn opgestelde documenten vermelden.



Zelfstandige partner.

Het lijkt evident dat je landmeter effectief werkzaam is als zelfstandig landmeter in vrij beroep. Een landmeter in dienst van de overheid of van een bedrijf heeft vaak niet de neutraliteit om te beslissen voor andere partijen. Naast een algemeen cumulverbod voor alle ambtenaren (tenzij met toestemming van de overheid) is er een specifiek verbod voor alle landmeters bij het ministerie van financiën (dus in essentie het kadaster - AKRED) om een zelfstandige activiteit te cumuleren.

De vergoeding van de diensten van een landmeter zal in de regel een ereloon zijn, geen uurloon. Voor de veelvuldig voorkomende soorten opdrachten zijn er tabellen opge-

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

steld als richtlijnen voor een eerlijke en correcte bepaling van het ereloon. Met de vrije markteconomie van Europa in het achterhoofd zijn deze erelonen niet bindend. Het is dus raadzaam vooraf met de landmeter overeen te komen over de grootte van de vergoeding.

De landmeter-expert, uw eerste deskundige hulp.

Bij de aankoop van een bouwperceel of woning stellen zich heel wat juridische en technische vragen die een deskundig antwoord vereisen om een veilige beslissing te nemen. Laat je tijdig bijstaan. Men denkt dan aan een makelaar, architect, notaris, Maar er zijn tal van aandachtspunten waarvoor zij niet bevoegd zijn. De kennis van de landmeter-expert inzake vastgoed, zijn technische vaardigheden, de hem wettelijk vastgelegde bevoegdheden en zijn onpartijdigheid maken van hem of haar de ideale adviseur die u bijstaat vanaf het eerste moment. Laat je tijdig bijstaan!

We zetten enkele aandachtspunten op een rijtje:

- Heeft de eigendom de grenzen en oppervlakte zoals zichtbaar op het terrein?
- Waardebepaling – betaal ik niet te veel?
- Stedenbouw – verplichtingen en beperkingen!
- Waar mag ik wel of niet (ver)bouwen op mijn perceel?
- Wat is de staat en wat omvat het onroerend goed op het moment van mijn aankoop?
- Gemene muur of niet? Welke vergoeding?
- Berust er geen erfdiensbaarheid op mijn aankoop?
- De landmeter-expert als makelaar in vastgoed.
- Verjaring kan in je nadeel spelen.

Heeft de eigendom de grenzen en oppervlakte zoals zichtbaar op het terrein?

Het is van groot belang dat de koper weet wat hij koopt. Om achteraf discussies te vermijden, dient van het perceel een opmetingsplan aanwezig te zijn, waarbij de juridische eigendomsgrenzen worden bepaald. Alleen een landmeter-expert mag de plannen opmaken en ondertekenen die deel uitmaken van een notariële akte (aankoop, verkoop, splitsing of overdracht).

Het is immers niet vanzelfsprekend dat bestaande afsluitingen in de vorm van een haag, draadafsluiting, houten of betonnen platen, ... op de perceelsgrens werden geplaatst. Hagen kunnen zich immers op 50 cm van de perceelsgrens bevinden, conform het veldwetboek. Andere afsluitingen kunnen privaat gezet zijn, dus zich op één perceel bevinden in plaats van op de perceelsgrens.

De gegevens van het kadaster zijn niet rechtsgeldig voor het bewijzen van eigendom. Als er geen degelijk plan bij de verkoopakte van je bouwgrond zit, doe je er dus goed aan een landmeter-expert aan te spreken. Ook als de grensmar-

keringen zijn aangebracht of er wel een plan bij de verkoopakte zit, kan het geen kwaad om het perceel (al dan niet bebouwd) te laten nameten.

Waardebepaling – Betaal ik niet te veel?

Een schatting is niet enkel bedoeld om je huis of bouwperceel aan de juiste prijs te kopen. Ook je bank vraagt, meer en meer, een waardebeoordeling van het onroerend goed vooraleer je lening goed te keuren.

Als beëdigd schatter is de landmeter-expert de ideale persoon voor de waardebeoordeling van vastgoed.

Door zijn kennis inzake vastgoed en vastgoedrecht en niet op zijn minst vanuit de hem door de wetgever opgelegde onpartijdigheid is de landmeter-expert de ideale waardemeter. Bij een schatting heb je een goed beeld op de correcte prijs van het goed.

Stedenbouw – verplichtingen en beperkingen!

Bij de aankoop van een perceel is het van belang zekerheid te verwerven dat er wel degelijk op gebouwd mag worden. De kennis en technische vaardigheden van de landmeter-expert staan hem toe de aanvraag van een stedenbouwkundig attest op te stellen. Tevens om de mogelijkheden van een aanvraag te analyseren in het kader van de regelgeving, geldende stedenbouwkundige plannen en eventueel eerder afgeleverde vergunningen.

Waar mag ik wel of niet (ver)bouwen op mijn perceel?

De inplanting van de bouw is onderhevig aan de bouwvoorschriften. Bij de start van een bouw kan de landmeter-expert de inplanting van een gebouw doen. De inplanting wordt gebaseerd op een tekening (plan) aangeleverd door de architect of door de opdrachtgever. Op het perceel worden de hoekpunten en/of de aslijnen van het nieuwe gebouw uitgezet.

Wat is de staat en wat omvat het onroerend goed op het moment van mijn aankoop?

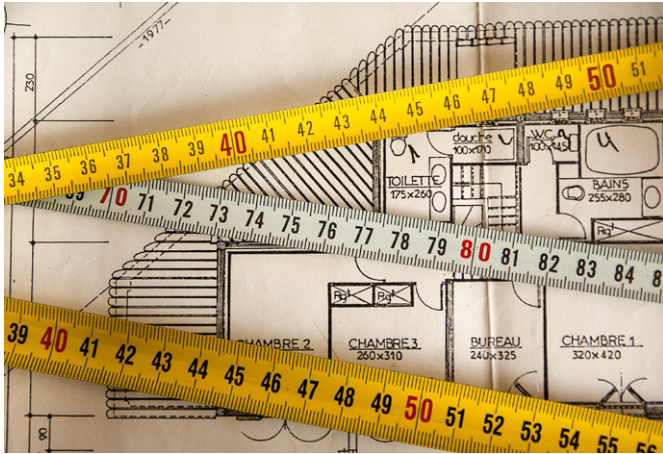
In een plaatsbeschrijving legt de landmeter-expert nauwkeurig en volledig de ruimtelijke en bouwfysische staat van een onroerend goed vast. Materialen en gebreken worden hierin zorgvuldig omschreven. Bij een expertise ken je de technische en bouwkundige mankementen. Er wordt steeds meer een plaatsbeschrijving opgemaakt bij het ondertekenen van een compromis om latere discussies te voorkomen.

Berust er geen erfdiensbaarheid op mijn aankoop?

Erfdiensbaarheden durven nogal eens aanleiding geven tot problemen tussen burens. Je kan als nieuwe eigenaar een erfdiensbaarheid niet teniet doen. Ze mag evenmin worden verzwamd.

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Veelal staan erfdiensbaarheden vermeld in de authentieke akte. Als koper is het toch belangrijk het vastgoed aandachtig te bestuderen! Zijn er zichtbare paden over het perceel die naar een buur kunnen leiden, hekjes in de afsluiting, nutsvoorzieningen, aflopen, (ondergrondse) waterlopen, gezamenlijk grondwatergewin, ... ? Ook hier kan de landmeter-expert door zijn beroepskennis en ervaring hulp bieden en voorkomen dat je een goed aankoopt waarvan je de lasten niet kende.



Gemene muur of niet? Welke vergoeding?

Elke eigenaar van een erf dat paalt aan een muur heeft het recht om die muur geheel of ten dele gemeen te maken, mits correcte vergoeding. Die vergoeding wordt berekend op basis van de bouwwaarde, inclusief de funderingen en de eventuele grondwaarde. De muurovername moet ter registratie worden aangeboden. Om tegenstelbaar te zijn ten aanzien van derden kan de muurovername worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Bij de opmaak van de stukken is de medewerking van een landmeter-expert wettelijk verplicht zodra er ook maar enig plan of schets aan te pas komt. Er is geen tussenkomst van een notaris nodig.

De landmeter-expert als makelaar in vastgoed.

De landmeter-expert mag ook optreden als vastgoedmakelaar. Hij dient zijn activiteit als vastgoedmakelaar wel vooraf te melden bij de Federale Raad van de landmeter-expert. Bij de uitoefening van deze activiteiten moet de landmeter-expert de plichtenleer van de vastgoedmakelaar naleven. De controle op het naleven van deze regels wordt echter uitgevoerd door de Federale Raad van het Beroep van de landmeter-expert en niet door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Verjaring kan in je nadeel spelen.

De verkrijgende verjaring is een middel om, door verloop van een zekere tijd en onder de voorwaarden die de wet bepaalt,

een goed te verkrijgen. Dit geldt voor alle onroerende goederen en rechten die daarop betrekking hebben (bv erfdiensbaarheden).

De verkrijgende verjaring speelt o.a. wanneer je buur een onroerend goed zonder titel bezit, waarbij hij een ruimer perceel inneemt dan hij in werkelijkheid bezit. Of bijvoorbeeld indien ten onrechte voor het perceel van je buur een grens werd bepaald die over de grens van uw (toekomstig) eigendom is komen te liggen. Hij zou dan later die strook kunnen opeisen, mits de wettelijke voorwaarden en oordeel van de rechter. Laat door een landmeter-expert een opmetingsplan opmaken dat deel uitmaakt van de eigendomsakte

Raadpleeg tijdig een landmeter-expert!

De zoektocht naar een grens is vaak een bron van conflicten. De landmeter-expert is de enige vakspecialist die wettelijk beëdigd en bevoegd is om het onroerend goed af te palen. Hij komt tussen in: de bepaling en afpaling van grenzen, de vestiging van erfdiensbaarheden, de regeling van gemene muren en overnames, de splitsing van onroerende goederen (verkavelingen), het bepalen van de rooilijn en het opmaken van het perceelplan en inplantingsplan van een gebouw.

FOD Economie

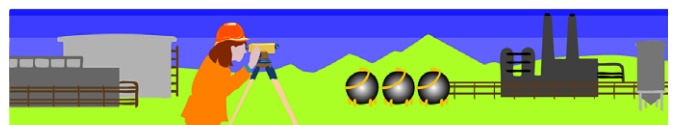
ZOEK JOUW LANDMETER-EXPERT

Een volledige lijst van landmeters-experten is het 'tableau' zoals bijgehouden door de FOD Economie, K.M.O., Mid-denstand en Energie. Deze lijst bevat ook landmeters-experten die geen zelfstandige activiteit uitoefenen, dus niet aangewezen voor je aankoop of bouwproject. en Je zal er geen telefoonnummer vinden, dus niet bepaald praktisch.

[Je kan er wel nagaan of een landmeter-expert aan de wettelijke verplichtingen voldoet.](#)

LIJST VAN LANDMETERS-EXPERTEN

<https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/een-onderneming-oprichten/toegang-tot-het-beroep/landmeters-experten/tabel-van-landmeters-experten>



Vastgoedgoedmakelaar - bemiddelaar - BIV erkend

Een 'vastgoedmakelaar-bemiddelaar' is een persoon die, onder het statuut van zelfstandige, activiteiten uitoefent met betrekking op bemiddeling of beheer van onroerende goederen. De vastgoedmakelaar mag vrij samenwerken of in associatie met andere vastgoedmakelaars met het oog op de uitoefening van gereguleerde activiteiten. Het is hem verboden dit te doen met een derde die een dergelijke activiteit zonder toelating uitoefent. Hierna hebben we het over de 'vastgoedmakelaar-bemiddelaar', vermeld als 'vastgoedmakelaar'.



BIV erkenning.

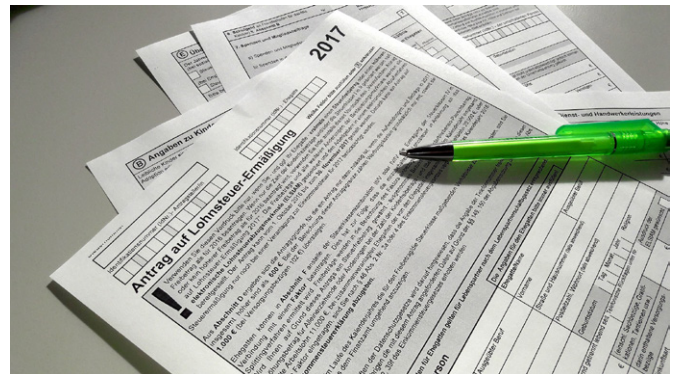
Een vastgoedmakelaar beschikt over een BIV-erkenning. Hij of zij is een expert die de wetgeving en de deontologie moet naleven. Dit houdt onder meer in dat ze:

- Over een sterk fundament beschikken dankzij door hun studies. Je moet minstens over een 'bachelor diploma' beschikken, ofwel over een diploma 'ondernemingsopleiding vastgoedmakelaar' en een stage doorlopen, gevolgd door een geslaagd schriftelijke en mondelinge examen.
- Werken met wettelijk beschermde derdenrekening.
- Beschikken over een beroepsverzekering en borgstelling.
- Gebonden zijn aan informatie- en onderzoek plicht.
- Onderworpen zijn aan deontologische controle.
- Verplicht zijn om zich jaarlijks bij te scholen.

Al die zaken garanderen de consument een feilloze vastgoedtransactie. Het BIV controleert de naleving van die regelgeving en haalt overtreders en nepmakelaars uit de markt. Wie als bediende voor een erkend vastgoedmakelaar werkt, heeft zelf geen BIV-erkenning nodig en valt steeds onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van een BIV makelaar. Bedienden die ook bestuurder, zaakvoerder of vennoot zijn, worden daarentegen onweerlegbaar vermoed de activiteit als zelfstandige uit te oefenen en hebben wel een BIV-erkenning nodig.

Onderzoeks- en informatieplicht – dossiersamenstelling.

Een pand verkopen is geen kinderspel. De wettelijke verplichtingen wijzigen regelmatig en de administratieve verplichtingen worden steeds talrijker. Voor elke zaak (verkoop) stelt de vastgoedmakelaar een dossier samen dat zo volledig mogelijk moet zijn. Hij is verantwoordelijk voor de bewaring van alle documenten en akten die hij, voor de behandeling van de hem toevertrouwde zaak, van zijn opdrachtgever ontvangen heeft (of voor deze bestemd zijn). Hij moet ze aan zijn opdrachtgever teruggeven zodra hij ze niet meer nodig heeft.



Bevatelijke contracten.

Elke opdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst van bepaalde duur. Het bedrag van het ereloon wordt schriftelijk vastgesteld tussen de partijen. De vastgoedmakelaar moet contracten gebruiken die duidelijk en ondubbelzinnig opgesteld zijn. Bij het bepalen van zijn ereloon houdt de vastgoedmakelaar rekening met de complexiteit van de opdracht, met zijn bijzondere kwalificaties en de algemene kosten eigen aan de opdracht. De vastgoedmakelaar mag geen enkele beloning of ander voordeel ontvangen met betrekking tot zijn opdracht en buiten weten van zijn opdrachtgever.

Publiciteit voeren.

De vastgoedmakelaar staat zelf in voor de te voeren publiciteit. Het moet hierbij duidelijk zijn dat het om een vastgoedmakelaar gaat. De in deze publiciteit vermelde verkoopprijs

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

moet steeds de prijs zijn die in gemeenschappelijk overleg met de opdrachtgever is vastgesteld.

Schatting.

Wanneer hem een bemiddelingsopdracht toevertrouwd wordt, staat de vastgoedmakelaar vanuit zijn marktkennis de opdrachtgever bij in de schatting van de reële waarde van het goed. Hij mag zich niet, onder invloed van de wensen van de verkoper, laten leiden tot een abnormaal hoge schatting om aldus een verkoopopdracht te verkrijgen.

Presentatie en vertegenwoordiging.

Wanneer een verkoper van een onroerend goed een overeenkomst aangaat met een vastgoedmakelaar voor de verkoop ervan, houdt dat in dat hij of zij het pand in de kijker zal zetten. Zo zal hij of zij het goed op de website van het vastgoedkantoor zetten, op de sociale media pagina's van het kantoor en op diverse portaalwebsites. Dat wordt gedaan met professionele foto's, een virtueel bezoek of eventueel een video.

De vastgoedmakelaar neemt het contact met potentiële kopers over van de verkoper en organiseert de bezichtigingen ter plaatse. De verkoop- en bouwtechnische kennis van de makelaar komt hierbij goed van pas. Daarnaast beschikt hij of zij over voldoende financiële en fiscale kennis om info te kunnen verstrekken rond hypothecaire kredieten, premies, ... zodat geïnteresseerden goed geïnformeerd weten dat het pand, al dan niet, tot hun mogelijkheden behoort en zij de aankoop kunnen aangaan.



Onderhandeling.

Wanneer er een bod binnenkomt zal de vastgoedmakelaar dat transparant overmaken aan de opdrachtgever, en de bieder(s) op de hoogte brengen van het gevolg dat de opdrachtgever aan dat bod heeft gegeven. De vraagprijs is in de meeste gevallen immers een uitnodiging om te onderhan-

delen over de prijs. Wanneer de verkoper het uitgebrachte bod aanvaardt komt de verkoop tot stand. De vastgoedmakelaar zal/kan dan de onderhandse verkoopovereenkomst (compromis), opstellen op basis van zijn eerder opgemaakt dossier. Dat document vormt de basis voor de authentieke akte die later bij de notaris wordt verleden.

Derdenrekening

De vastgoedmakelaar is verplicht om de gelden die hij in het kader van zijn beroepsactiviteit ontvangt ten behoeve van klanten of derden onder te brengen op een derdenrekening. Sinds 1 augustus 2018 is de derdenrekening een wettelijke verplichting. Dat houdt onder meer in dat de voorschotten voor een verkoop buiten de boedel van de makelaar vallen, ook bij een mogelijk faillissement. Daardoor kan er geen beslag op worden gelegd en kan de verkoper er zeker van zijn dat de voorschotten hem zullen toekomen.

De vastgoedmakelaar mag het geld op de derdenrekening geenszins gebruiken om privé-aankopen of andere kosten te betalen. Verder mag er geen krediet worden toegestaan op de derdenrekening en mag ze nooit een debetsaldo vertonen. Het BIV ziet erop toe dat makelaars deze regels niet overtreden en voert daarom op geregelde tijdstippen controles uit.

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Alle BIV-leden, alle vastgoedmakelaars dus, zijn automatisch verzekerd via de collectieve polis die het BIV afsluit met een verzekeringsmaatschappij. Zo is elk BIV-lid automatisch/gegarandeerd in orde met de wettelijk verplichte verzekerings- en borgstellingsplicht. De premie voor de BIV-polis is in de jaarlijkse BIV-bijdrage geïntegreerd.

Meer over deze Beroepsaansprakelijkheidsverzekering :

<https://www.biv.be/kb/biv/verzekering/de-biv-verzekering-uitgelegd#:~:text=Alle%20BIV%2Dleden%2C%20alle%20vastgoedmakelaars,de%20jaarlijkse%20BIV%2Dbijdrage%20ge%C3%AFntegreerd.>

<https://www.biv.be/kb/biv/verzekering/de-biv-verzekering-uitgelegd#:~:text=Alle%20BIV%2Dleden%2C%20alle%20vastgoedmakelaars,de%20jaarlijkse%20BIV%2Dbijdrage%20ge%C3%AFntegreerd.>

MEER ALGEMENE INFO

<https://www.biv.be/>

Veiligheidscoördinator

Bouwberoepen zijn voor het merendeel risicoberoepen. Dit risico wordt nog verhoogt door de gelijktijdige of opeenvolgende aanwezigheid van verschillende ondernemingen op éénzelfde werf.

Wanneer tenminste twee aannemers de werken uitvoeren, zelfs al komen deze aannemers nooit gelijktijdig op de bouwplaats, moet een veiligheidscoördinator aangesteld worden. Als het geheel van de werken door slechts één aannemer wordt uitgevoerd, is er dus geen verplichting om een veiligheidscoördinator aan te stellen. De veiligheidscoördinator moet er voor zorgen dat het supplementair risico dat ontstaat als gevolg van de interactie van verschillende aannemers wordt ingedijkt.



Bouwwerken minder dan 500 m².

Voor de bouwwerken waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 500 m², dus een doorsnee gezinswoning, is een soepel regime voorzien dat toelaat dat de architect of een aannemer zelf de functie van veiligheidscoördinator kan uitoefenen.

Hier wordt de architect of de aannemer (wanneer er geen architect vereist is) gestimuleerd de veiligheidscoördinatie op zich te nemen. Beiden moeten hiervoor wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo moeten ze o.a. voldoende beroepservaring hebben en een bijkomende opleiding genoten. Is niet aan deze voorwaarden voldaan, dan moet alsnog een externe veiligheidscoördinator aangesteld worden.

Wat doet de veiligheidscoördinator?

De veiligheidscoördinator is aanwezig van start tot einde van de werken.

Bij het ontwerp van het plan voor de bouw of verbouwing van een woning kan hij al mogelijke gevaren tijdens de werken in kaart brengen. Op basis van de ideeën van de veiligheidscoördinatie kan het plan bijgestuurd worden. De veiligheidscoördinator stelt een plan op met richtlijnen die

de aannemers en andere betrokkenen moeten volgen om ongevallen tijdens de werken te vermijden.

In de ontwerpfase (en na grondige studie van het bouwdoosier) stelt de veiligheidscoördinator, vóór de start van de werken een gezondheids- en veiligheidsplan op.

Aldus kunnen de aannemers deze informatie verwerken in hun lastenboeken. Dit plan wordt meegestuurd met de prijsaanvraag en de aannemers moeten in hun offerte beschrijven hoe ze het zullen uitvoeren. De coördinator moet hun beschrijving beoordelen.

Tijdens de werken controleert hij regelmatig de werken en houdt dit bij in een coördinatiedagboek.

Na de werken bezorgt hij dit postinterventiedossier, met alle maatregelen die moeten genomen worden bij latere onderhouds- of verbouwingswerken, aan de bouwheer. Dit postinterventiedossier wordt overgemaakt aan de opdrachtgever en dient bijgehouden en bij wijzigingen aangevuld te worden door de eigenaar. Bij verkoop van het goed moet dit dossier aan de nieuwe eigenaar overhandigd worden en de notaris acteert dit in de aankoopakte.

Start, constante opvolging en verslag van de werken.

Bij de start van de werken brengt de bouwheer de veiligheidscoördinator hiervan op de hoogte zodat de controle normaal en zoals voorzien aanvangt en gebeurt. De veiligheidscoördinator kan op geregelde tijdstippen, zoals gepland en afgesproken met de bouwheer, toezicht komen doen op de werf. Na elk bezoek stelt de veiligheidscoördinator een verslag op met zijn bevindingen. In dit verslag staat advies wat er op een veiligere manier kan gebeuren en hoe dit kan. Gebeuren er op de werf onveilige zaken, dan is het nut en de taak van de veiligheidscoördinator dat hij de betrokken partijen op de hoogte brengt en adviseert over de te nemen veiligheidsmaatregelen.

Wie stelt de veiligheids- coördinator aan?

Het is aan de architect om de coördinator aan te stellen, tenzij je woning voor beroepsdoeleinden moet dienen. Dan ben jij als opdrachtgever hiervoor verantwoordelijk.

Wanneer geen architect bij de werken betrokken is, ligt de verantwoordelijkheid voor de veiligheidscoördinatie bij één van de aannemers die de werken uitvoert. Doorgaans is dit de eerste aannemer waarmee je een overeenkomst sluit.

Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier (PID) bevat verscheidene documenten die men nodig heeft bij eventuele latere werken aan een gebouw. Al de gebruikers, hetzij eigenaars, huurders, of bij eventuele verbouwingen architecten en aannemers, moeten op een eenvoudige manier kunnen achterhalen welke bv.

de structuren van het gebouw zijn, hoe de structuur werd opgebouwd en welke materialen er in een gebouw zitten. Daarom worden alle technische gegevens met betrekking tot een gebouw verzameld in één postinterventiedossier (PID). Dit dossier moet gedurende de ganse levensduur bij het gebouw blijven en zal worden aangevuld met de nieuwe gegevens indien er zich wijzigingen aan het gebouw voordoen. Het postinterventiedossier moet worden overhandigd aan de nieuwe eigenaar bij elke verkoop van een woning of appartement waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers.



De kosten voor de veiligheidscoördinator zijn voor de opdrachtgever.

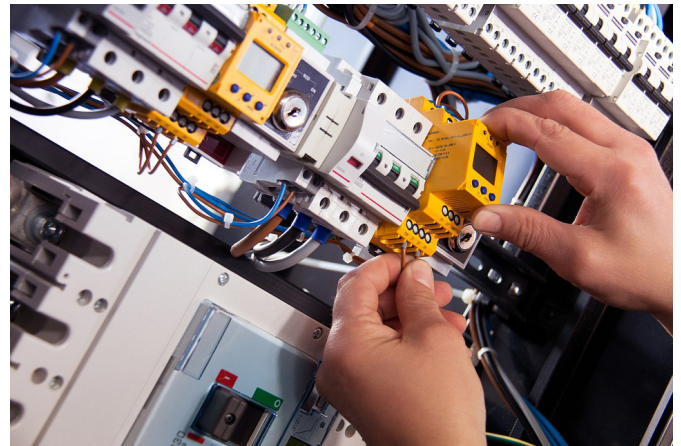
Er zijn geen vaste gereguleerde tarieven. Normaal berekent men het aantal uren op basis van de moeilijkheidsgraad en de duur van de werken. Toch kan men stellen dat men bijvoorbeeld voor de bouw van een eengezinswoning rekening moet houden met een ereloon dat naargelang de omvang van de werken varieert tussen de 1 tot 2 procent van de kostprijs van de werken ofwel een forfaitair vastgelegd bedrag.

MEER INFO:

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/tijdens-de-werken/veiligheidscoördinator-bij-bouwwerken>

Verplichte elektrische keuring

Je staat er niet altijd bij stil, maar de keuring van je elektriciteit is in verschillende gevallen en om diverse redenen erg belangrijk. Veiligheid voor alles! Daarom is het wettelijk verplicht om bij de aansluiting van een nieuwe elektrische installatie op het net, of bij een wijziging of uitbreiding hiervan, een keuring te laten uitvoeren. Ook bij verkoop van een woning is een elektrische keuring verplicht.



Elektrische keuring bij indienststelling van een nieuwe residentiële installatie.

Bij het voltooien van de volledige elektrische installatie tijdens de nieuwbouw van een woning, dient de installatie gekeurd te worden door een erkend controleorgaan. Met een positief keuringsverslag, kan de aansluiting van de woning op het openbaar elektriciteitsnet aangevraagd worden bij de distributienetbeheerder.

Indien je elektrische installatie werd afgekeurd, krijg je een keuringsverslag waarin staat wat juist verbeterd moet worden aan je installatie. Je krijgt dan een wettelijk bepaalde termijn om je elektrische installatie in orde te brengen. Nadien moet je elektrische installatie terug herkeurd worden.

Elektrische keuring bij verzwaring van een bestaande residentiële installatie.

Ook bij een verzwaring van het aansluitvermogen dient een conform keuringsverslag voorgelegd te worden aan de distributienetbeheerder, vooraleer deze effectief de verzwaring doorvoert.

Elektrische keuring bij verkoop .

Bij de verkoop van een woning of appartement, dient de elektrische installatie van de verkochte wooneenheid

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

gekeurd te worden door een erkend keuringsbureau. Deze verplichting geldt voor elke wooneenheid (woning of appartement) die werd gebouwd vóór 1981. Het keuringsverslag dient aanwezig te zijn, ten laatste op het tijdstip van het verlijden van de akte. De verkoop mag niet doorgaan als de notaris niet over het attest beschikt op datum van de notariële akte. Echter is het aangeraden om reeds bij de tekoopstelling te beschikken over een elektrisch keuringsverslag. Het verslag mag zowel positief als negatief zijn. Bij een niet-conform verslag mag de woning toch nog verkocht worden. Enkel als er geen attest is wordt de verkoop opgeschort, dus de enige vereiste is het bezit van het attest.

Als verkoper moet je het keuringsrapport wel aan de nieuwe eigenaar overhandigen ten laatste bij het tekenen van de notariële akte. Verder ben je verplicht om de controlerende instantie die de elektriciteitskeuring heeft gedaan op de hoogte te stellen van de verkoop. De verkoper is niet verplicht de nodige aanpassingen te doen, tenzij er een overeenkomst (compromis) is (tussen koper en verkoper) die deze laatste verplicht de installatie in orde te brengen.

De nieuwe eigenaar (de koper) heeft de verplichting om de inbreuken in orde te brengen en de elektrische installatie opnieuw te laten keuren binnen de 18 maanden na de datum van het verlijden van de notariële akte.

Indien koper en verkoper overeenkomen dat de elektrische installatie van de woning volledig gerenoveerd zal worden, is geen elektrische keuring vereist. Deze overeenkomst dient dan wel door de notaris in de verkoopakte vermeld te worden.

Keuringsdocumenten bij verkoop van een woning.

Bij verkoop van een woning moet je de volgende documenten m.b.t. de elektrische installatie in je bezit hebben:

- Gelijkvormigheidsverslag of keuringsrapport: je moet het meest recente gelijkvormigheidsverslag bij de verkoopakte aan de koper overhandigen.
- Eendraadschema van de installatie: een eendraadschema is een schematische voorstelling van de elektrische installatie. Op dit schema staan de stroombanen vermeld zoals die in de installatie aanwezig zijn.
- Situatieplan van de installatie: Een situatieschets (schema), is een aanvulling op het eendraadschema. Het is een overzicht van de woning waarop alle wandcontactdozen, aftakdozen, lichtpunten, schakelaars en gebruikstoestellen symbolisch zijn afgebeeld.
- EAN code van de elektrische installatie: deze code vind je terug op je energiefactuur.

Periodieke elektrische controle van een woonpand.

Volgens het Algemeen Reglement op de Elektrische Instal-

laties, dient een woning of appartement om de 25 jaar elektrisch gekeurd te worden door een erkend controleorganisme. Een conform keuringsverslag van de installatie is dus maximaal 25 jaar geldig.



Erkend keuringsorganisme.

Een AREI-keuring mag niet door elke elektriker worden uitgevoerd. De Vlaamse Overheid heeft een lijst van erkende controleorganismen opgesteld, die bevoegd zijn om elektrische keuringen uit te voeren. Deze erkende controleorganismen worden aangesteld door het Vlaams Ministerie van Energie.

Hierbij moet je als aanvrager een ééndraadsschema van de installatie, een situatieschema en de EAN-code ter beschikking hebben. De keuring gebeurt volgens de normen vastgelegd in het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI). Na de keuring ontvang je een keuringsattest. Heb je na de keuring een negatief verslag, dan dient er na de aanpassingen een nieuwe keuring van je elektrische installatie te gebeuren.

Dit staat allemaal vastgelegd in het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties, of AREI.

De lijst met erkende controleorganismen vind je [hier](https://economie.fgov.be/sites/default/files/Files/Energy/Installations-electriques-liste-d-organismes-agrees-pour-le-controle-Elektrische-installaties-%20lijst-van-erkende-organismen-voor-het-uitvoeren-van-controles.pdf).

MEER INFO

<https://economie.fgov.be/nl/themas/energie/energiebronnen/elektriciteit/veiligheid-en-controle-van-boek-1-van-het-algemeen>

Bodemattest

Bij de verkoop van een grond moet de verkoper een bodemattest aanvragen. Het bodemattest wordt uitgereikt door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM). Het document geeft weer of de OVAM beschikt over relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dat is het geval als een grond is opgenomen in het grondeninformatieregister (GIR).



Verplicht bij aankoop.

Voor particulieren betekent overdracht meestal het kopen, verkopen, ruilen en schenken van gronden. Een grond verworven uit een erfenis telt dus niet mee. De aankoop van een woning of van een appartement geldt wel als overdracht van een grond. Het Bodemdecreet verplicht de overdrager (verkoper) om voor het sluiten van de overeenkomst (compromis) bij de OVAM een bodemattest aan te vragen en de inhoud ervan mee te delen aan de verwerver (koper). Het bodemattest vermeldt alle gegevens die over de grond gekend zijn.

Doel van de Vlaamse overheid.

Eén van de belangrijke doelstellingen van het bodemdecreet is de potentiële koper te beschermen. Verwerft je binnenkort een grond (grond – woning – appartement), dan beschikt je zo over de nodige bescherming die zorgt dat je niet het slachtoffer wordt van onwetendheid en vermijdt dat je een risicogrond koopt.

Er zijn twee attesttypes:

1) Een blanco bodemattest vermeldt dat de OVAM voor deze grond niet beschikt over gegevens betreffende de bodemkwaliteit. Dit betekent niet dat de grond niet verontreinigd is, enkel dat er nog geen oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd en aldus de grond niet opgenomen is in het grondeninformatieregister (GIR) van OVAM. Indien gegevens er op wijzen dat er vroeger risicoactiviteiten op de grond werden uitgeoefend, dan vermeldt het bodemattest dat de grond slechts kan worden overgedragen als er vooraf een

oriënterend bodemonderzoek werd (wordt) uitgevoerd. Een grond wordt enkel opgenomen in het GIR als de OVAM relevante bodemonderzoeksgegevens krijgt, of informatie over de aanwezigheid van (vroegere) activiteiten met een risico tot bodemverontreiniging, of een melding van een schadegeval, ...

2) Een bodemattest voor een grond waarvan een bodemonderzoek werd ingediend bij de OVAM en aldus opgenomen is in het grondeninformatieregister (GIR). Dit attest vermeldt of er op de grond verontreiniging werd aangetroffen en of verder onderzoek of bodemsanering noodzakelijk is.

Wie moet het attest aanvragen?

Meestal is het de verkoper die het bodemattest moet aanvragen en berust in eerste instantie op hem de verplichting om aan de koper alle inlichtingen te verschaffen over de betrokken grond. Indien een risicoactiviteit wordt (werd) uitgeoefend, moet de verkoper een bodemonderzoek uitvoeren alvorens de koopovereenkomst te sluiten. Als de verkoper deze onderzoekplicht niet nageleefd heeft, kan de koper de nietigheid van de overdracht vorderen.

Wie mag het attest aanvragen?

Op eenvoudig verzoek kan de OVAM (ook aan derden) een bodemattest afleveren. De regelgeving is enkel van toepassing voor gronden gelegen in het Vlaams Gewest.

Actualiteit - feiten.

Een huis kopen in Zwijndrecht met een blanco bodemattest en nauwelijks een jaar later barst het schandaal rond de PFOS-vervuiling van het bedrijf 3M los. Volgens het bodemattest was er geen weet van vervuiling. ondertussen blijkt dat dat attest helemaal niet blanco had mogen zijn en in dat geval zou de koper nooit tot de aankoop overgegaan zijn. Nochtans wou OVAM al in 2017 een persbericht versturen over de PFOS-verontreiniging rond de fabriek van 3M. 'Maar dat werd toen vanuit politieke hoek tegengehouden', liet de topvrouw van de Afvalstoffenmaatschappij weten.

Blanco is al jaren een probleem.

Die blanco bodemattesten zijn al jaren een probleem volgens deskundige betrokkenen. De databank die OVAM gebruikt om die attesten op te maken, wordt gevoed door resultaten van officiële bodemonderzoeken. Voor heel veel percelen is nog nooit zo'n onderzoek uitgevoerd. Dan is er geen informatie in het register en blijft een attest blanco. Van alle uitgereikte attesten zijn er minstens 80 procent blanco. Te veel mensen interpreteren een blanco bodemattest als gunstigs, maar dat is het niet. Het is verwarrend en misleidend, omdat je niets weet. Administratief blijft het een verplichting.

Eigen buurtonderzoek.

Wie op het punt staat een bouwperceel of woning aan te kopen, doet er in alle gevallen, goed aan eens bij de burens te informeren. Wat waren vroegere bestemmingen van het goed? Hoe was de bodemgesteldheid (drassig, opgehoogde grond, weiland voor bebouwing, ...)? Maakten vorige eigenaars gebruik van opgeslagen brandstoffen of giftige materialen? Pol naar ervaringen van burens die eerder bouwden of kochten. Werd er ooit een grondsondering uitgevoerd? Vul deze eigen bevindingen (ter bevestiging) aan met informatie van 'geopunt.be', de grafische info van de Vlaamse overheid.

Geldigheidsduur.

Het bodemattest moet sowieso dateren van na 1 juni 2008. Voor niet-risicogronden blijft een bodemattest geldig zolang de toestand van het terrein hetzelfde blijft en zolang administratieve gegevens (bv. perceelnummer) en milieutechnische gegevens (bv. ten gevolge van een bodemverontreiniging) niet wijzigen. Voor risicogronden hangt de geldigheid ook af van de geldigheid van het oriënterend bodemonderzoek.

Procedure.

Op de website van de OVAM kan je het bodemattest van je perceel digitaal aanvragen.

Je kan ook aan je notaris vragen het bodemattest op te vragen.

Termijn.

Een blanco bodemattest wordt afgeleverd binnen veertien dagen na de ontvangst van de aanvraag. Als de aanvraag betrekking heeft op een grond die in het grondeninformatieregister is opgenomen, wordt het bodemattest afgeleverd binnen zestig dagen na de ontvangst van de aanvraag.



MEER INFO

<https://www.vlaanderen.be/bodemattest>

Verplicht asbestattest bij verkoop woning



Vanaf 23 november 2022 moet je een asbestattest hebben bij verkoop van een woning.

Asbest werd tot 2001 gebruikt in allerlei bouwmaterialen, maar is kankerverwekkend.

Er bestaat nog heel veel onwetendheid over asbest. In het verleden werd het in duizenden vormen en toepassingen gebruikt. Zowel in woningen als in openbare gebouwen. Lang niet iedereen herkent asbest. Het nieuwe attest moet inzicht geven in het probleem en de eigenaar tonen waar de risico's zich bevinden.

De Vlaamse Regering wil de woningen in Vlaanderen tegen ten laatste 2040 asbestveilig maken. Ze wil daarom zo snel mogelijk al het aanwezige asbest in gebouwen en woningen in kaart brengen. Als asbest in slechte staat opgespoord is, kan het ook veilig verwijderd worden.

Voor welke gebouwen wordt het asbest attest verplicht?

Het asbest attest is enkel verplicht voor gebouwen van vóór 2001. Sinds 2000 is het gebruik van asbesthoudende materialen in gebouwen immers verboden. Recente woningen moeten bij gevolg geen asbestattest hebben.

Wanneer is een asbest attest verplicht?

Vanaf 23 november 2022 is een asbest attest verplicht wanneer een gebouw van vóór 2001 van eigenaar verandert. Dat geldt dus bij een verkoop, maar evengoed bij een schenking. Ook bij een huwelijk kan het vereist zijn, als één van de partners mede-eigenaar wordt.

Ten laatste op 31 december 2031 moet elke Vlaamse woning of elk gebouw van voor 2001 een attest hebben. Ook verhuurders moeten er tegen die datum één laten opmaken voor elk pand dat ze verhuren. Zodra ze over het attest beschikken, moeten ze een kopie geven aan nieuwe huurders.

Hoe wordt het attest opgemaakt?

Een asbestattest dient te worden opgemaakt door een asbestdeskundige, verbonden aan een erkend bedrijf. Zo'n deskundige is onafhankelijk, volgde een gecertificeerde opleiding en slaagde voor een praktisch en theoretisch examen.

Wat wordt onderzocht en gerapporteerd?

De asbestdeskundige doet een 'niet-destructief' voorname-lijk visueel onderzoek. Er wordt gekeken of er materialen aanwezig zijn die een risico kunnen vormen. De deskundige zal niet elke muur of valse wand open kappen, maar neemt wel stalen van bepaalde oppervlakken. Bijvoorbeeld van het pleisterwerk. Vaak geeft alleen een laboanalyse uitsluit-sel of er asbest in het materiaal zit of niet.

De deskundige werkt met handwerktuigen. Asbest dat be-schadigd wordt, is gevaarlijk. Net door voorzichtig te werk te gaan, kan er staalafname op een veilige manier gebeuren.

Het kostenplaatje.

Reken op een basisprijs van zo'n 500 tot 700 euro. Maar het kan ook duurder zijn als er bijkomende stalen moeten worden genomen of als er een hoogtewerker nodig is om het dak te inspecteren. Ben je van plan of genoodzaakt om een attest te laten opmaken vraag dan bij verschillende firma's offertes op. Er zijn geen vastgelegde prijzen..

Wat bevat het asbest verslag?

In het asbestattest staat welke materialen in het gebouw asbest bevatten en hoe je dat als eigenaar asbest-veilig kunt maken. Het document geeft alleen informatie over de zichtbare delen in het gebouw. Net omdat de deskundige niet alles openmaakt, kan het best zijn dat er nog materialen aanwezig zijn waar ook asbest in zit.

Als koper krijg je met het attest een algemeen inzicht in de risico's van het huis dat je nog niet kent. Bespreek het attest zeker met de deskundige zodat je kan inschatten of het aan-wezige asbest effectief weg moet en hoeveel dat kan kosten.

Geldigheidstermijn.

Het attest blijft in de regel 10 jaar geldig, maar bij een onvei-lige toestand is de geldigheid beperkt tot 5 jaar.

Op de [website van de OVAM](#) vind je meer informatie. Je kan er ook een voorbeeld van zo'n asbestattest bekijken. Er is ook een [lijst met gecertificeerde bedrijven](#) die asbest verwijderen.

De woningpas snelle info voor eigenaar, koper, huurder



Een woning (ver)bouwen, (ver)kopen of (ver)huren brengt veel verplichtingen en papierwerk met zich mee. Daarom bundelt de woningpas alle relevante informatie van je wo-ning.

De woningpas is het digitale paspoort van uw woning.

De woningpas bevat de informatie over je woning of perceel waarover een aantal diensten van de Vlaamse overheid be-schikken. Nuttige informatie rond energie, isolatie, aanwezige installaties, uitgevoerde renovatiewerken waarvoor je een premie ontving, bodeminformatie, informatie over nuts-voorzieningen, ... en alle stedenbouwkundige vergunningen. Je vindt er ook een overzicht van de verplichte attesten bij verkoop of verhuur en gericht op verbouwen een overzicht van beschikbare premies voor aanpassing en verbetering van je woning. De woningpas bevat ook een tool waarmee je een (indicatieve) energiescore kan berekenen en de woning-kwaliteitswijzer waarmee je de kwaliteit van je woning kan checken.

De woningpas wordt gratis online ter beschikking gesteld van elke eigenaar, zonder aanvraag. De opgeslagen infor-matie is nog niet volledig, maar in voortdurende verdere ontwikkeling en is afhankelijk van datavergaring van diverse Vlaamse databanken en de overgang van papieren naar rechtsgeldige digitale documenten.

Beheer en privacy.

De Vlaamse overheid beheert de woningpas. De informatie is betrouwbaar, veilig en wordt met respect voor de privacy ontwikkeld. Zonder je toestemming kan niemand je woning-pas raadplegen.

Het is een gratis instrument voor eigenaars. Je kan de woningpas raadplegen met je elektronische identiteitskaart

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

(eID) of een digitale sleutel (itsme-app, beveiligingscode via mobiele app of beveiligingscode via sms), maar je bent niet verplicht om dat te doen.

De woningpas wordt automatisch samengesteld uit de beschikbare informatie bij de Vlaamse overheid. Als de overheid nieuwe informatie ter beschikking krijgt, bijvoorbeeld bij een nieuw energieprestatiecertificaat (EPC), verschijnt die informatie automatisch op je woningpas. De personen die de attesten hebben opgemaakt en ondertekend, zijn verantwoordelijk voor de correctheid ervan. Stelselmatig wordt die informatie aangevuld en uitgebreid.

Zelf informatie toevoegen aan je woningpas.

Als eigenaar kan je ook zelf je woningpas aanvullen (bv. met ingescande papieren documenten). Je bent dan ook zelf verantwoordelijk voor de correctheid van de informatie die je zelf oplaadt. Je wordt op de hoogte gebracht van elke grondige wijziging van de woningpas.

Je kan bijvoorbeeld uitgevoerde energetische renovatiewerken opladen, zoals: isolatiewerken aan het dak, vloer of muur, plaatsen van nieuwe vensters, vernieuwing van de verwarmingsinstallatie, plaatsen van zonnepanelen of zonneboiler en plaatsen van een ventilatiesysteem. Voor elk van deze werken kan je een aantal gegevens invoeren in je woningpas en als je dit wenst ook bewijsstukken toevoegen. Je bent niet verplicht je woningpas aan te vullen.

Attesten - juridische waarde documenten.

In de toekomst kunnen bepaalde aanvragen, bijvoorbeeld van premies of attesten, via de woningpas verlopen. Zo hoeft je de overheid geen informatie te bezorgen waarover ze al beschikt.

Voorlopig bevat de woningpas alleen attesten op basis van de EPB-aangifte en het EPC, de attesten die voortvloeien uit een nazicht door een woningcontroleur en het bodemattest (indien aangevraagd via de woningpas). Als je al een aantal jaar eigenaar bent van je woning en nog nooit verbouwingen hebt uitgevoerd, vindt je geen attesten op de woningpas. Het is een vrijblijvend handig instrument dat ter beschikking is en dat je kan raadplegen en gebruiken, maar is niet voor alle documenten rechtsgeldig.

Uw woningpas publiek delen.

De functie 'publiek delen' zorgt er voor dat kandidaat-kopers of kandidaat-huurders in een oogopslag alle nuttige informatie over de woning waarin ze geïnteresseerd zijn ontvangen. Als eigenaar hoeft je niet alle informatie bij elkaar te zoeken en als geïnteresseerde koper of huurder staat alle nodige en belangrijke informatie opgenomen.

Een verkoper of verhuurder kan zelf een 'publieke link' aan-

maken en die delen met geïnteresseerde kopers of huurders. Die link kan je aan iedereen bezorgen of toevoegen aan bv. zoekertjes van immo-websites waar je jouw woning te koop of te huur wilt stellen. Je woningpas is dan tijdelijk (tijdens de door jou ingestelde periode) publiek te raadplegen. Als eigenaar bent je wel de enige die op elk moment toegang heeft tot de informatie over je woning en je beslist zelf of je tijdelijk toegang wil verlenen aan derden, met wie en voor hoe lang. Ook bij geplande verbouwingen kan je indien je advies wenst van een energiedeskundige, architect, of andere dienstverlener je woningpas delen met deze experts en ze informeren over de toestand van je woning.

Het postinterventiedossier maakt geen deel uit van de woningpas.

Het postinterventiedossier (PID) bevat alle elementen die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van de mensen die later werkzaamheden zullen uitvoeren aan het gebouw. Het PID is verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement als de bouw is gestart na 1 mei 2001 of sinds die datum werkzaamheden zijn uitgevoerd door een of meer aannemers. Het dossier hoort bij een woning of gebouw. Het moet gedurende de volledige levensduur van het gebouw bij het gebouw blijven, ook na de verkoop. Het postinterventiedossier is niet opgenomen in de woningpas.

EPC

Op de woningpas is alleen de digitale niet-ondertekende versie van uw EPC beschikbaar.

Bij de verkoop of verhuur van een woning heb je nog altijd een papieren versie van het energieprestatiecertificaat (EPC) nodig. Alleen de papieren versie die de energiedeskundige ondertekend heeft, is rechtsgeldig. Het blijft dus noodzakelijk om de energiedeskundige een ondertekende papieren versie te laten opmaken.

Bij een verbouwing kan je ervoor kiezen om het EPC te laten aanpassen zodat het up-to-date is. De gegevens van het vernieuwde EPC zullen dan ook verschijnen op de woningpas. Je kunt renovatiewerken die na uw EPC zijn uitgevoerd zelf toevoegen in je woningpas en die werken komen dan in je woningpas te staan.

EPB

Als uw EPB-aangifte of energieprestatiecertificaat niet zichtbaar is op de woningpas hoewel je erover beschikt, kan je dat melden. Je mailt daarvoor naar energie@vlaanderen.be met vermelding van de adresgegevens van de woning. Voeg bij die mail een ingescande versie of pdf van de EPB-aangifte of het energieprestatiecertificaat.

Als je alleen een EPB-plichtige verbouwing hebt uitgevoerd voor een woning die al vóór 2009 in je bezit was, is er in de EPB-aangifte geen algemene isolatiescore voor de hele woning opgenomen. De isolatiewaarde is alleen bekend voor de verbouwde delen.

Energieverbruik en metingen.

Om gegevens over het energieverbruik voor elektriciteit en/of gas van je woning in de woningpas te mogen weergeven, is toestemming nodig van de houder van het energiecontract (eigenaar, mede-eigenaar, huurder, ...). De houder van het contract moet die toestemming verlenen op Mijn Fluvius. Je kan die toestemming ook vragen via je woningpas.

Zonnepanelen.

De informatie over de zonnepanelen is afkomstig van informatie aanwezig in het energieprestatiecertificaat (EPC) of de EPB-aangifte. Als je zonnepanelen plaatste na de opmaak van één van beide documenten of niet over een EPC of EPB-aangifte beschikt, dan kan je de zonnepanelen aangemeld bij uw distributienetbeheerder Fluvius toevoegen door toestemming te vragen aan de netgebruiker. Dan wordt de informatie over je zonnepanelen bijgewerkt met de effectief aangemelde installatie.

De overheid consulteert de woningpas niet.

De overheid biedt enkel een service naar eigenaars, eventuele kopers en huurders.

De diensten van de Vlaamse overheid consulteren de woningpas in principe zelf niet. Ze zijn immers eigenaar van de verschillende databanken waaruit informatie gehaald wordt om de woningpas op te maken en kunnen deze rechtstreeks raadplegen.

Als je in de toekomst documenten (plannen, attesten, keuringen, verslagen, facturen) toevoegt op de woningpas, zal je kunnen aanduiden of je de overheid toestemming geeft om die informatie te consulteren (bijvoorbeeld bij premie aanvragen). De gegevens van je woningpas worden evenmin gebruikt om het kadastraal inkomen te bepalen.

Meer weten over uw woningpas.

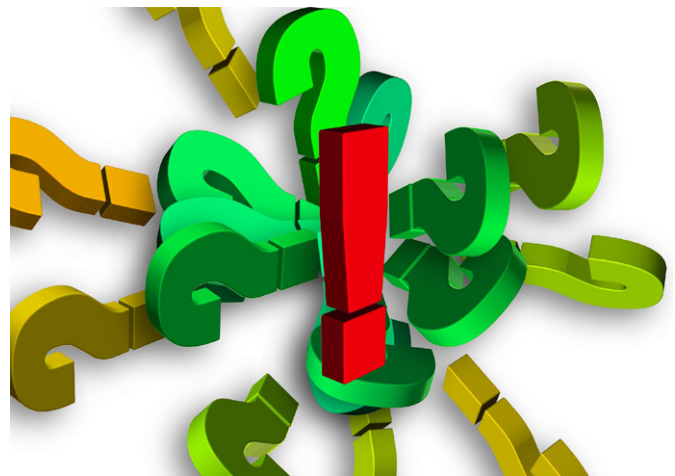
Nieuwsgierig naar de woningpas van je woning? Bekijk het paspoort van je woning op woningpas.vlaanderen.be, en log veilig in met je eID of via de itsme®-app.

MEER INFO

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/woningpas>

Heb ik een omgevingsvergunning nodig ?

Hebt je plannen om te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of iets af te breken? Informeer je vooraf. Als algemene regel geldt dat je voor het bouwen, afbreken, herbouwen en verbouwen van een constructie, zowel binnen als buiten het gebouw, een omgevingsvergunning nodig hebt. Er zijn echter ook uitzonderingen.



Omgevingsvergunning nodig.

Kort samengevat dient een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

- Het bouwen, verbouwen, herbouwen, afbreken van gebouwen of constructies.
- Onderhouds- en instandhoudingswerken die de stabiliteit van het gebouw of de constructie betreft.
- Het reliëf aanmerkelijk wijzigen door bijvoorbeeld ophogingen of uitgravingen.
- Ontbossen of hoogstammige bomen vellen.
- Het hoofdgebruik (functie) van een gebouw wijzigen.
- Een grond permanent gebruiken voor het opslaan van afgedankt materiaal, het stallen van voertuigen, het plaatsen van caravans, tenten, ...
- Publiciteitsinrichtingen plaatsen.
- Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen.
- Recreatieve terreinen aanleggen.

Vrijstellingen.

Een aantal werken onder de vorige categorieën zijn toch vrijgesteld van vergunning:

-Onderhoudswerken die geen invloed hebben op de stabiliteit, bijvoorbeeld vervangen van ramen, vervangen van dakpannen, vervangen van pleisterwerk.

Let op : het vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren zijn niet vrijgesteld. Ook het aanbrengen van buitenpleisterwerk op voorheen niet gepleisterde gebouwen is vergunning plichtig.

-Plaatsen van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchttingsinstallaties binnen een gebouw. Door de werken mag het gebruik van het gebouw niet veranderen.

-Inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw op voorwaarde dat het gebruik van het gebouw niet wijzigt en de werken geen constructieproblemen inhouden. Dit betekent bijvoorbeeld dat men zonder vergunning geen openingen mag maken in dragende muren. Wel mag men bijvoorbeeld wanden bijplaatsen in gipskartonplaten, wanden afwerken met binnenisolatie en planchetten, de vloerbedekking wijzigen, een badkamer of keuken (her)inrichten, ...

-Plaatsing op het plat dak van zonnepanelen of zonneboilers, tot maximaal 1 m boven de dakrand of geïntegreerd in het hellende dakvlak.

-Plaatsen van dakvensters in het dakvlak, zonder constructieve werken in het houttimmerwerk.



Opgelet!

Vorige informatie is slechts van toepassing wanneer ze niet in strijd is met de gewestelijke of provinciale regelgeving, gemeentelijke verordeningen, algemene of bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingsvoorwaarden.

Wil je weten of jouw project in aanmerking komt voor een vergunning of wat de mogelijkheden en beperkingen zijn bij een bepaald pand of perceel? Informeer je dan bij de gemeentelijke dienst omgeving (stedenbouw, ruimtelijke ordening).

Kleine werken op en rond een gebouw

Kleine werken op en rond een gebouw zijn vaak vrijgesteld van vergunning. Heb je toch een vergunning of melding nodig, dan kan je die in veel gevallen aanvragen via het 'snelinvoerloket'.

Dat is een vereenvoudigde versie van het Omgevingsloket (indienen aanvragen van omgevingsvergunningen). In andere gevallen zal toch een volledig aanvraagdossier nodig zijn.



De meldingsplicht geldt voor kleine werken aan de woning of gebouwen, zoals de aanbouw van een garage of veranda met een maximale oppervlakte van in totaal 40 vierkante meter. Je moet er hierbij rekening mee houden dat de oppervlakte van vroeger geplaatste kleine bouwwerken meetelt in de totaalberekening van die 40 vierkante meter. Voor enkele specifieke werken aan uw woning, is geen vergunning en geen melding nodig. Dat geldt bijvoorbeeld onder bepaalde voorwaarden voor losstaande bijgebouwen in de private tuin.

U hebt geen vergunning meer nodig voor:

- vrijstaande gebouwen waarvan de oppervlakte samen maximaal 40 vierkante meter bedraagt, bijvoorbeeld een tuinhuis, een garage, ...
- niet-overdekte constructies waarvan de oppervlakte samen 80 vierkante meter bedraagt, bijvoorbeeld een terras, een zwembad, een vijver, ...

Opgelet!

Vrijstelling geldt slechts onder een aantal voorwaarden. Bovendien kunnen provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen voor vrijgestelde ingrepen een meldingsplicht opleggen. Informeer dus steeds bij uw gemeente.

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Onderwerp van vrijstelling van vergunning of eenvoudige meldingsplicht zijn volgende werken of handelingen: -

Renoveren

- [meer info en voorwaarden](#)
- Uitbreiden of aanbouwen
- [meer info en voorwaarden](#)
- Vrijstaande bijgebouwen
- [meer info en voorwaarden](#)
- Verhardingen (terras, oprit, kunstgras, overwelingen, ...)
- [meer info en voorwaarden](#)
- Zwembaden, siervijvers, zwembijvers
- [meer info en voorwaarden](#)
- Tuinaccessoires (brievenbus, boomhut, speeltuigen, bbq,)
- [meer info en voorwaarden](#)
- Functiewijziging
- [meer info en voorwaarden](#)
- Zonnepanelen, schotelantenne, airco, windturbine
- [meer info en voorwaarden](#)
- Tijdelijke constructies
- [meer info en voorwaarden](#)
- Reliëfwijziging
- [meer info en voorwaarden](#)
- Afscheiding, omheining
- [meer info en voorwaarden](#)
- Slopen – [meer info en voorwaarden](#)
- Regenwaterput, brandstoftank, riolering
- [meer info en voorwaarden](#)
- Opsplitsen, zorgwonen, kamer verhuren
- [meer info en voorwaarden](#)
- Tent, stacaravan, mobilhome, opslag
- [meer info en voorwaarden](#)
- Bomen, hagen, ontbossen
- [meer info en voorwaarden](#)

MEER INFO

<https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/kleine-werken-op-en-rond-een-gebouw>



Informeer je bij de gemeentelijke dienst omgeving

Wanneer je van plan bent om te (ver)bouwen kom je er snel achter dat er heel wat stedenbouwkundige regels te volgen zijn. En dat alles moet passen in de ruimtelijke plannen die voorzien werden door verschillende overheden.

Onze ruimtelijke ordening en stedenbouwreglementering zijn bijzonder complex, dus wie aankoop- of bouwplannen heeft informeert zich best zo volledig mogelijk bij de gemeentelijke dienst omgeving (stedenbouw, ruimtelijke ordening). Deze dienst is vertrouwd met de plaatselijke situatie, kent het best haar gemeentelijk ruimtelijk beleid en is tevens op de hoogte van alle plannen van de hogere overheid.



Informeer je tijdig!

Het zal je maar overkomen dat je na lang zoeken een geschikte woning op een ideale locatie vindt, met je hoofd vol plannen om het te verbouwen en nadien zou blijken dat je die plannen om je droomproject te verwezenlijken niet kan/mag uitvoeren. Zelfs als je op veel begrip zou kunnen rekenen van de lokale overheid om tot een oplossing te komen, blijven er wetten en ruimtelijke plannen gelden. De gemeente is niet almachtig en moet zich ook aan voorschriften van de hogere overheid schikken.

Bij de aankoop van een perceel of woning stellen zich immers tal van vragen:

-Wat is de bestemming van een perceel volgens het gewestplan? Of valt het onder een ruimtelijk uitvoeringsplan van gewest, provincie of gemeente? Kan ik er bouwen of verbouwen?

-Is er nog een APA (algemeen plan van aanleg) of een BPA (bijzonder plan van aanleg) van toepassing of valt een perceel onder een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan van de

gemeente)?

-Is het perceel opgenomen in een onteigeningsplan en op welke termijn? [Onteigeningsplannen](#) worden opgemaakt om andere plannen te kunnen realiseren.

-Ligt het perceel in een goedgekeurde verkaveling en is de vergunning niet vervallen? Wat bepalen de voorschriften en wat zijn mijn bouwbeperkingen?

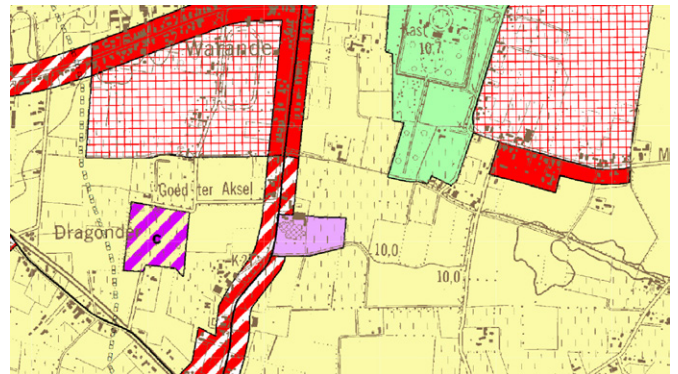
-Bestaat er een rooilijnplan en wat zijn de eventuele speciale regels? [Rooilijnplannen](#) leggen de grens vast tussen het openbaar domein en de private eigendommen.

-Bestaan er erfdienstbaarheden, gekend bij de gemeente? Een erfdienstbaarheid is een last die op een erf wordt gelegd tot gebruik en nut van een ander erf, bijvoorbeeld een 'recht van doorgang'.

-Is er een wegtracé of zijn er hinderlijke voorzieningen gepland in de onmiddellijke omgeving?

-Bestaat er een stedenbouwkundige verordening met eventuele bouwkundige normen?

Stedenbouwkundige verordeningen zijn voorschriften die gelden op het hele grondgebied van de overheid die de verordening afvaardigt.



Aan welke plannen van gewest en provincie dient mijn gemeente zich te houden ?

Gewestplannen.

Gewestplannen zijn bestemmingsplannen die op het einde van de jaren 1970 voor het volledige Belgische grondgebied zijn gemaakt (48 in totaal). Een gewestplan legt de algemene bestemmingen vast van de verschillende delen van het grondgebied zoals wonen, industrie, landbouw, parkgebied,...

Nu maakt men geen gewestplannen of gewestplanwijzigingen meer, maar worden deze bestemmingen vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). De bestaande gewestplannen blijven wel bestaan en geldig tot ze worden vervangen door een ruimtelijk uitvoeringsplan. Enkel waar nog geen ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, is het gewestplan nog van kracht. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vervangen zo geleidelijk aan de bestaande gewestplannen.

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Een Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP), is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt en kan worden opgesteld door de gemeente (RUP), de provincie (PRUP) of het Vlaams gewest (GRUP). Het bevat stedenbouwkundige voorschriften bepalend voor het al dan niet toekennen van omgevingsvergunningen.

Een GRUP, opgesteld door het Vlaamse Gewest kadert in de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). De Vlaamse Regering kan beslissen tot opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wanneer zij huidige planbestemmingen wil aanpassen.

Een PRUP, opgesteld door de provincie, kadert in de uitvoering van een Provinciaal Structuurplan. De provincie kan beslissen tot de uitvoering van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wanneer zij planbestemmingen wil vastleggen. Een goedgekeurd RUP, PRUP of GRUP bevat stedenbouwkundige voorschriften op basis waarvan al dan niet stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd en waaraan de gemeente zich dient te houden.

APA en BPA.

Algemene plannen van aanleg (APA's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) zijn gemeentelijke bestemmingsplannen die in het verleden gemaakt werden om het gewestplan (gewestelijk bestuursniveau) te verfijnen en meer gedetailleerde gemeentelijke plannen uit te werken.

Sinds het decreet op de Ruimtelijke Ordening (18 mei 1999) worden de vroegere BPA's vervangen door gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). Deze RUP's vertrekken steeds vanuit de visie van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). De bestaande BPA's blijven wel geldig tot ze worden vervangen door een gemeentelijk RUP. Je kunt de goedgekeurde APA's, BPA's en RUP's van je gemeente steeds raadplegen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Verkavelingsvoorschriften.

Net zoals in een BPA of een RUP, worden bij een verkavelingsplan specifieke voorschriften (tot op perceelniveau) opgenomen. Deze voorschriften geven o.a. aan op welke wijze, welke plaats, in welke vorm en in welke materialen de gebouwen (binnen de verkaveling) kunnen opgericht worden.

Indien het perceel gelegen is in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling is het aangewezen om de opgelegde verkavelingsvoorschriften te raadplegen en eventueel bij de gemeente de mogelijkheden te toetsen voor een afwijking ervan vooraleer je start met plannen. Soms zijn er voor de hand liggende redenen om een afwijking van 'oude' voorschriften toe te staan.

Stedenbouwkundige verordeningen.

Een stedenbouwkundige verordening vormt een aanvulling

op de regels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en legt bijkomende regels vast over hoe je mag bouwen. Een verordening kan gelden voor heel Vlaanderen, of op provinciaal of gemeentelijk niveau. Alle drie genoemde niveaus kunnen stedenbouwkundige verordeningen vastleggen. Voorbeelden zijn: toegankelijkheid van een bouwperceel, verplichting en volume hemelwaterputten, scheiden afvalwater en hemelwater, overwelling van grachten en onbevaarbare waterlopen, verhardingen, ophogingen van terreinen, ...

STEDENBOUWKUNDIGE PLANNEN RAADPLEGEN

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-overzicht>

Je kan je ook laten begeleiden voor het raadplegen van stedenbouwkundige plannen, per gemeente, op de site van

BOUWREGISTER.

<https://www.bouwregister.be/bouwinfo/stedenbouw-omgeving>



Omgevingsvergunning – beslist mijn gemeente zelf over mijn aanvraag?

De gemeenten beslissen in het algemeen over het al dan niet verlenen van de meeste stedenbouwkundige vergunningen. Gemeenten met vergunningsautonomie beslissen daar zelfstandig over en in andere gemeenten is nog het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vereist.

Om over eigen beslissingsautonomie te beschikken dient de gemeente aan volgende vijf voorwaarden te voldoen:

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Een gemeentelijke ruimtelijk structuurplan hebben opgemaakt.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) vormt de basis om een bewuste en samenhangende ruimtelijke visie uit te werken en een doordacht gemeentelijk stedenbouwkundig (ruimtelijk) beleid te voeren, binnen de ruimere opties van gewest en provincie.

Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) bestaat uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte:

-In het informatief gedeelte wordt een analyse gemaakt van de bestaande ruimtelijke structuur en worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten onderzocht.

-In het richtinggevend deel wordt de ruimtelijke visie op de ontwikkeling weergegeven. De overheid zal/mag in principe van het richtinggevend deel niet afwijken.

-Het bindend gedeelte geeft een dwingend kader aan voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan. Het bevat de essentiële maatregelen om de visie en de opties van het ruimtelijk structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken. Een structuurplan kan evenwel geen allesomvattend document zijn dat alle mogelijke aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk gebied behandelt. De gemeente kan zich focussen op een aantal strategische ruimtelijke opties en prioriteiten. Een structuurplan is niet statisch, maar kan geheel of gedeeltelijk herzien worden in functie van nieuwe behoeften, nieuwe problematiek of vernieuwde beleidsaccenten.

Een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in dienst hebben.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (GSA) adviseert het college van burgemeester en schepenen bij het nemen van beslissingen over vergunningsaanvragen en zorgt voor een aantal procedure afhandelingen. Hij/zij moet voldoen aan de bekwaamheidsvoorwaarden uit het aanstellingsbesluit (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en oefent zijn/haar taak neutraal en onafhankelijk uit. Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar maakt deel uit van een dossier. De eigenlijke beslissingsbevoegdheid inzake vergunningen ligt wel bij het college van burgemeester en schepenen.

Beschikken over een conform verklaard plannenregister.

Als je wil weten of je project in een goedgekeurd plan is opgenomen raadpleeg je best het plannenregister van je gemeente. Dit is een gemeentelijk gegevensbestand waarin voor de volledige gemeente alle plannen worden opgenomen die van belang zijn voor het nemen van een vergunningsbeslissing. Het bevat onder meer de geldende plannen

van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de stedenbouwkundige verordeningen en de onteigeningsplannen. Iedere gemeente dient over een plannenregister te beschikken. Het is een bestuursdocument dat iedereen kan inzien of er tegen vergoeding een uittreksel van vragen.

Het plannenregister bestaat uit drie gedeelten met onderlinge verwijzingen:

- 1)De planneninventaris is bij voorkeur een (digitale) tabel die een overzicht geeft van al de rechtsgeldige plannen en verordeningen in de gemeente.
- 2)De contourenkaart is bij voorkeur een (digitale) grafische weergave van al de contouren (omtrekken of situering) van plannen in de gemeente.
- 3)De eigenlijke plannen zijn de originele papieren documenten met de handtekening van de goedkeurende instantie op.

Beschikken over een vastgesteld vergunningenregister.

Het vergunningenregister is een geïnformatiseerd gegevensbestand over perceel-informatie m.b.t. de ruimtelijke ordening en stedenbouw op het grondgebied van de gemeente. Het vormt een survey-instrument dat op alle bestuurlijke niveaus nuttig is bij het ruimtelijk beleid.

Het vergunningenregister is een bestuursdocument dat burgers kunnen inzien of tegen vergoeding een uittreksel van opvragen.

Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen. De registratiegegevens zijn niet rechtsgeldig, het is enkel de vaststelling van de bestaande toestand.

De vermeldingen in het vergunningenregister moeten geverifieerd kunnen worden aan de hand van de onderliggende stukken, beslissingen, aanvragen, Zo vormt de vermelding in het register geen geldigheidsvoorwaarde voor een omgevingsvergunning en geeft geen aanleiding tot rechten. Door de vermelding in het vergunningenregister ontstaat geen omgevingsvergunning. De gemeenten dienen desbetreffend steeds een grondig onderzoek te voeren op basis van rechtsgeldige stukken.

Beschikken over een opgemaakt register van onbebouwde percelen.

Het register onbebouwde percelen is, zowel voor de gemeenten als voor de Vlaamse Overheid, een uitstekend monitorinstrument voor het woonbeleid. Het register maakt een lijst op van alle onbebouwde percelen in woongebied die in aanmerking komen voor bebouwing, geeft aan waar die percelen zich situeren en welke van die kavels eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Een analyse van de gegevens uit dit register kan

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

vervolgens van nut zijn om woonprojecten te onderzoeken, gronden aan te kopen, gebieden te ordenen of te verkavelen, ...

Niet alle gemeenten voldoen aan deze 5 vereisten. Ontvoogde gemeenten mogen de meeste stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen zelf toekennen, zonder tussenkomst van een gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Wil je weten of de gemeente waarin jouw (toekomstig) project gelegen is zelf over jouw vergunning beslist, neem dan contact op met de betreffende gemeentelijke dienst omgeving.

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

Een overzicht vind je op de site van BIV: [LINK](https://www.biv.be/kb/het-beroep/verplichte-vermeldingen/de-lijst-van-gemeenten-met-een-plannen-en-vergunningenregister)
<https://www.biv.be/kb/het-beroep/verplichte-vermeldingen/de-lijst-van-gemeenten-met-een-plannen-en-vergunningenregister>



Mondelinge informatie verzekeren

Mondeling verkregen informatie heeft geen juridische waarde. Wil je zekerheden op papier, dan kan je bij de gemeente een stedenbouwkundig uittreksel (met betrekking op de algemeen geldende voorschriften en bestemming) of een stedenbouwkundig attest (met betrekking op concrete werken of inplantingen) aanvragen.

Stedenbouwkundig uittreksel en wettelijke informatieplicht bij verkoop..

Wie een volledig, schriftelijk, overzicht van de geldende stedenbouwkundige voorschriften op een perceel wil kennen,

kan stedenbouwkundige inlichtingen aanvragen. Dit gebeurt met een aanvraagformulier en de gemeente rekent hiervoor slechts een beperkte kost aan.

Het stedenbouwkundig uittreksel bestaat uit gegevens uit het plannenregister en het vergunningenregister. Het uittreksel uit het plannenregister vermeldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van een goed. Het uittreksel uit het vergunningenregister vermeldt of er stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend, welke verordeningen en plannen van toepassing zijn (RUP, BPA, verkavelingsvergunning), of er sprake is van erfdienstbaarheid of bouwovertreddingen, of er op het goed een voorkeurecht rust, in welke inventarissen het goed is opgenomen.

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

Stedenbouwkundig attest.

Wanneer je wilt bouwen of verbouwen kan het in sommige gevallen nuttig zijn op voorhand na te gaan of je bouwproject voor een vergunning in aanmerking komt. Deze informatie kan je verkrijgen met het stedenbouwkundig attest. Hierin verklaar je hoe je wil (ver)bouwen en hoe het gebouw 'ingeplant' zal zijn in de omgeving.

Het stedenbouwkundig attest geeft weer of een bouwproject, op basis van een opgemaakt schetsontwerp, in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning. Het gaat dan om de bestemming, de bouwwijze, de inplanting en de bouwhoogte van het gebouw dat op een perceel gerealiseerd kan of mag worden. Het is gedetailleerder dan een stedenbouwkundig uittreksel omdat een uittreksel alleen de bestemming van de grond betreft. De bevindingen ervan kunnen bij je aanvraag tot een omgevingsvergunning niet worden gewijzigd en bieden je 2 jaar lang rechtszekerheid. Toch is een attest is geen omgevingsvergunning en geeft je niet het recht met werken te starten.

Om een stedenbouwkundig attest aan te vragen hoeft je geen eigenaar van de betrokken grond of pand te zijn, en heb je evenmin een architect nodig. Voor particulieren is bijna in alle gevallen de gemeente bevoegd voor het afleveren van het attest. Aanvragen van een stedenbouwkundig attest is niet gratis. De opmaak en behandeling vraagt veel werk.



Grafische informatie van de overheid ter beschikking

Bij de aankoop van een bouwperceel of woning wil men zo goed mogelijk de omgeving inschatten. Dit zijn: de inplanting van aanpalende gebouwen of woningen, de geplande private of openbare werken, de voorschriften van het gewestplan en andere stedenbouwkundige plannen, de kans op wateroverlast of overstromingsgevaar, de lawaaihinder van verkeer of industrie, de aanwezigheid van bedrijfsterreinen, de grondstabiliteit of kans op grondverschuivingen, bosjes of groen in de buurt, haltes openbaar vervoer, ...

Wie de omgeving van een toekomstige aankoop verkent doet dit eerst ter plaatse, maar informeert ook andere bronnen. Men neemt er graag een omgevingsplannetje of indien mogelijk een luchtfoto extra bij. Deze gegevens worden ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid via **geopunt**.

DRINGEND INFO NODIG ?

De wetgeving stedenbouw is geen dagelijkse materie en zeer complex. Toch kan het voor het tijdig nemen van een juiste beslissing (bijvoorbeeld bij een aankoop met meerdere gegadigden voor het goed) nodig zijn je er in te verdiepen.

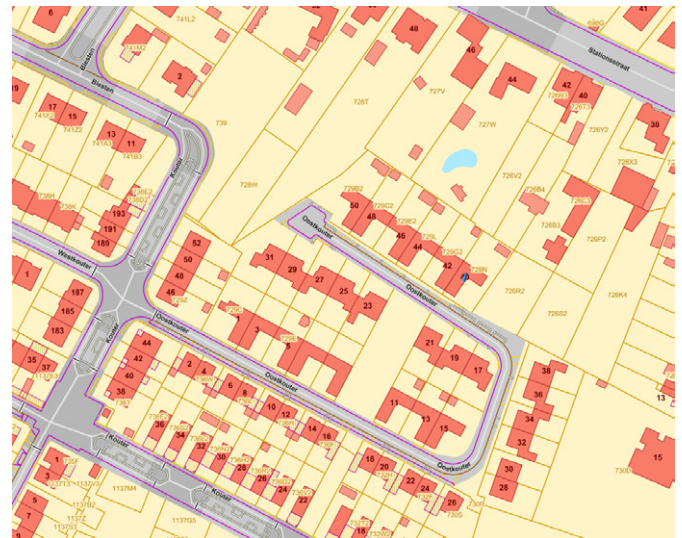
Hierbij helpt BouwRegister.be je verder tot je terecht kan bij de juiste experts. Aan de hand van verschillende thema's brengen we je enige duidelijkheid in wat de ruimtelijke plannen zijn en waar je rekening mee moet houden. BouwRegister.be biedt ook de mogelijkheid om deze ruimtelijke plannen per gemeente te bekijken. Bij onze 'planinfo' kies je een gemeente en je krijgt, na onze duiding, alle mogelijke plannen voorgesteld die digitaal terug te vinden zijn op 'dsi.omgeving.vlaanderen.be'.

De gemeentelijke dienst stedenbouw blijft steeds je belangrijkste en officiële (rechtsgeldige) infobron. Neem zeker nog contact op met de stedenbouwkundige ambtenaar van je gemeente ter bevestiging van je eerste info. Laat je ook tijdig bijstaan door de technische kennis van bijvoorbeeld een landmeter-expert of de juridische kennis van een advocaat. Er hangt soms veel van af!

Maak kennis met de gemeentelijke dienst Omgeving (Stedenbouw - Ruimtelijke Ordening) van de gemeente en de ruimtelijke plannen van de verschillende overheden die je project bepalen.

[MEER INFO](#)

<https://www.bouwregister.be/bouwinfo/stedenbouw-omgeving>



AGIV.

De voornaamste aanbieder van grafische data in Vlaanderen is het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen, het AGIV. Steeds meer data wordt zo voor iedereen toegankelijk.

GIS staat voor Geografisch Informatie Systeem..

Een GIS koppelt kaarten en data aan elkaar en laat toe de kaarten en de data te bevragen.

Het meest gebruikte GIS-project binnen de gemeente toont de stedenbouwkundige vergunningen, de waterlopen en buurtwegen, het gewestplan, de monumenten, ...

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

Dit alles boven op het GRB, de nieuwe grootschalige basiskaart van Vlaanderen, die het kadastrale plan vervangt.

GRB - Grootschalig Referentie Bestand.

Het Grootschalig Referentiebestand (GRB) is een databank met grootschalige gegevens zoals gebouwen, percelen, wegen en hun inrichting, waterlopen, spoorbanen en kunstwerken. Het GRB werd voor elke Vlaamse gemeente op dezelfde manier aangemaakt met behulp van landmeetkundige opmetingen en luchtfoto's. Het GRB vormt een geografische basis waarop gebruikers andere gegevens kunnen enten.

GEOPUNT - Toegang tot grafische informatie.

Geopunt is de centrale toegangspoort tot geografische overheidsinformatie. Het portaal biedt een ruim aanbod aan data, diensten en toepassingen en richt zich naar een breed en divers publiek. Van burgers op zoek naar een geschikte bouwgrond tot de GIS-coördinator van een gemeente of het studiebureau. Je vindt er kaarten van de administratieve percelen, het gewestplan, kaarten betreffende de overstroomingsgevoelige gebieden, biologische waarderingskaarten,

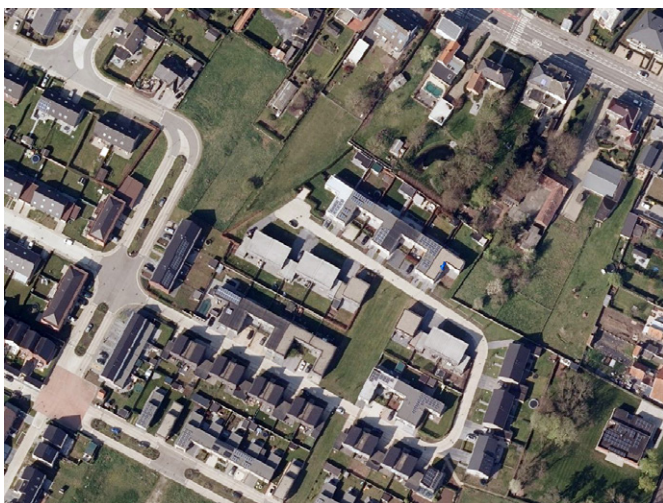
Geopunt is eenvoudig te gebruiken en toont alle data in 1 loket. Je kan snel van achtergrond veranderen en datalagen zichtbaar maken. Je kan opzoeken op adres en op kadastraal nummer.

Over alle data is metadata (data over data) beschikbaar, alsook een duidelijke legende. Een aanrader!

Op Geopunt vind je ook kant-en-klare kaarttoepassingen over een thema. Zo hoef je niet meer zelf te zoeken naar beschikbare kaarten over een onderwerp. Geopunt is gebruiksvriendelijk en kan ook mobiel geraadpleegd worden.

Informeer je op : www.geopunt.be

Handleiding: [Hoe aan de slag op geopunt](#)



GEOPORTAAL RUIMTELIJKE PLANNEN EN VERORDENINGEN

Voor info over stedenbouwkundige plannen kan je terecht op het 'geoportaal gewestelijke ruimtelijke plannen en verordeningen'. Via deze web toepassing 'gewestelijke ruimtelijke plannen en verordeningen' verzamelt de Vlaamse overheid alle ruimtelijke plannen en verordeningen opgemaakt door het Vlaams Gewest.

Je vindt informatie over:

- de gewestplannen (vastgesteld in de periode 1976-2002).
- de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (vastgesteld in de periode 2003 tot nu).
- de gewestelijke verordeningen.
- ook de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- ook ruimtelijke verordenende plannen en verordeningen opgemaakt door gemeentebesturen.

Je kan zoeken op plaats, adres of perceelnummer en je krijgt het resultaat eerst op een algemene contourenkaart gepresenteerd. Vanuit het resultaatvenster kan je dan meer gedetailleerde informatie opvragen.

Informeer je op: [Geoportaal gewestelijke ruimtelijke plannen en verordeningen](#)

BOUWREGISTER MAAKT JE WEGWIJS

Bouwregister (de auteur van deze bouwgids) is jouw leidraad in de interpretatie van de ruimtelijke overheidsplannen en wetgeving. Je kan op BouwRegister alle beschikbare ruimtelijke plannen per gemeente bekijken.

Bij onze 'PLANINFO' kies je een gemeente en je krijgt alle mogelijke plannen voorgesteld die digitaal terug te vinden zijn. Deze info is 'richtinggevend-informatief'. De eerste info waarin we je begeleiden kan wel cruciaal zijn als een snelle beslissing zich voordoet. Zo kan je een opschortende voorwaarde opnemen in je eerste afspraken, waarbij een bepaald concreet punt door de gemeentelijke ambtenaar dient nagekeken of bevestigd te worden.

De gemeentelijke dienst omgeving blijft altijd je belangrijkste deskundige infobron. Neem zeker steeds contact op met de stedenbouwkundige ambtenaar van je gemeente ter bevestiging van eerdere info en voor verdere toelichting. Overigens enkel de officiële plannen die je op de gemeente kan raadplegen zijn rechtsgeldig.

BouwRegister maakt je wegwijs in het abc van stedenbouwkundige plannen en regels.

[Heb ik een omgevingsvergunning nodig?](#)

[Voor welke kleine werken heb ik vrijstelling of volstaat melding ervan?](#)

[Waar informeer ik mij het snelst en volledigst?](#)

[Beslist mijn gemeente zelf over mijn aanvraag?](#)

[Aan welke plannen van gewest en provincie dient mijn gemeente zicht te houden?](#)

[Welke gemeentelijke plannen bepalen mijn aanvraag?](#)

[Hoe begrijp ik de kleurkaarten van mijn overheidsplannen?](#)

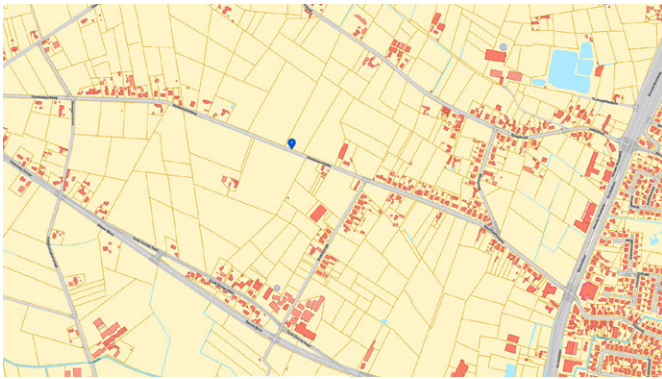
[Hoe kan ik mijn mondeling verkregen informatie verzekeren?](#)

[Berust een recht van voorkoop op mijn aankoop?](#)

[Welke grafische informatie stelt de overheid ter beschikking?](#)

BouwRegister wijst je de weg om de omgevingskaarten van uw toekomstig perceel of woning te raadplegen.

Onder onze 'PLANINFO' kan je met de hulp van '[GEOPUNT VLAANDEREN](#)' heel wat plannen raadplegen. Zoals: stratenplan, perceel plannen, luchtfoto's, inplanting van bestaande en geplande bebouwing, functie- en bestemmingskaarten, hoogtekaarten, hinderlijke inrichtingen, gewestplannen, recht op voorkoop, ...



BouwRegister toont je hoe de ruimtelijke plannen van uw toekomstig perceel of woning raadplegen.

Onder onze 'PLANINFO' kan u met de web toepassing '[DSI. OMGEVING.VLAANDEREN](#)' van Het Vlaams Gewest de ruimtelijke plannen en verordeningen opgemaakt door de verschillende overheden in detail te raadplegen. Zoals: ruimtelijk uitvoeringsplan, gewestplan, algemeen en bijzonder plan van aanleg, onteigeningsplan in uitvoering van een ruimtelijk uitvoeringsplan, stedenbouwkundige verordening, bouwverordening, rooilijnplan ... We bieden ze aan per gemeente.



Zonevreemde woningen Wat mag nog?

Sinds de opmaak van de gewestplannen in de jaren '70 is er voor tal van woningen het probleem van 'zonevreemdheid' ontstaan. Dit wil zeggen dat deze woningen, die ofwel reeds gebouwd werden van voor de Wet op de stedenbouw van 1962, ofwel nadien werden opgericht met een wettelijke 'bouwvergunning', in principe strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften van de huidige geldende plannen van aanleg. Daarom heeft de Vlaamse regering in verschillende decreten en besluiten een kader uitgetekend waarbinnen dit probleem van de zonevreemde woningen duurzaam en met rechtszekerheid voor de betrokkenen kan worden opgelost. Bij de concrete uitwerking en toepassing van dat kader hebben de gemeenten een cruciale rol. Met de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de bijhorende ruimtelijke uitvoeringsplannen beschikken zij immers over een krachtig en soepel instrument om de zonevreemde woningen die ontwikkelingsperspectieven toe te kennen die het best aansluiten bij de plaatselijke noden en mogelijkheden. Hierna volgen enkele basisregels.



Onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

Je kan zonder vergunning onderhouds- en instandhoudingswerken uitvoeren die geen betrekking hebben op de stabiliteit. Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of gebouwdelen.

Onderhoudswerken en ingrepen die geen betrekking hebben op de stabiliteit zijn:

-vervangen van kapotte dakpannen.

GOED GEINFORMEERD KOPEN EN (VER)BOUWEN

- vervangen van ramen door identieke ramen.
 - vervangen van pleisterwerk.
 - herstellen van kapotte verhardingen.
 - vervangen van kepers, panlatten en leien op het dak door nieuwe kepers, panlatten en leien; zonder vervanging van het dakgebinte (dragende balken).
 - plaatsen van een badkamer in het gebouw.
 - leggen van parket, laminaat of andere vloerbekleding.
 - plaatsen van een wand in gipskartonplaat...
- Deze algemene regel is niet enkel van toepassing voor zonevreemde woningen.



Onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit.

Je kan, mits een omgevingsvergunning, onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit, uitvoeren. Het dient dan te gaan over een niet verkrotte bestaande vergunde woning of gebouw en de goede ruimtelijke ordening mag niet worden geschaad.

Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een woning of gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen. Voorbeelden van werken die betrekking hebben op de stabiliteit:

- vervangen van dakgebinte of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen (vallend onder onderhoudswerken).
- geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Deze werken die betrekking hebben op de stabiliteit zijn steeds vergunning plichtig. De vergunningverlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan dit soort ingrepen ook aan een zonevreemde woning vergunnen, mits deze woning niet verkrot is, bestaand is en vergund.

De gemeente kan de vergunning uiteraard ook weigeren. Wil

je op korte termijn zekerheid of de gemeente een bepaald project zou vergunnen, vraag dan een stedenbouwkundig attest aan.

Je kan dus zoals in de meeste gebieden verbouwen, herbouwen en uitbreiden.

Voor verbouwen, herbouwen of uitbreiden (van een zonevreemde woning) heb je een vergunning nodig. De vergunning verlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan deze handelingen bij een zonevreemde woning vergunnen op voorwaarde dat:

- het gaat om een hoofdzakelijk vergunde constructie.
- het gaat om een niet verkrotte constructie.
- de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.
- het huidige aantal woongelegenheden niet vermeerderd wordt.
- bij herbouwen of uitbreiden het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ (bij verbouwen geldt deze eis niet)

Opgelet!

Binnen ruimtelijk kwetsbare gebieden (uitgezonderd parkgebied) en recreatiegebied is een zonevreemde woning herbouwen en uitbreiden niet vergunbaar. Bij verbouwen binnen het bestaande bouwvolume is ze er wel vergunbaar. De vergunning verlenende overheid kan steeds de vergunning weigeren. Wil je op korte termijn zekerheid of de gemeente een bepaald project zou vergunnen, vraag dan een stedenbouwkundig attest aan.



Herbouwen op dezelfde perceel op een gewijzigde plaats.

De wetgever spreekt over herbouwen op een gewijzigde plaats als de nieuwe woning minder dan drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdbouwwerk in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden

die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Bij het herbouwen op een gewijzigde plaats van een zonevreemde woning gelden extra voorwaarden:

A) Voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

- de woning is getroffen door een rooilijn.
- de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone.
- de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.

B) Ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

- de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie.
- de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Herstel na brand of stormschade.

Als je woning afbrandt, zijn er ook oplossingen. Woningen gelegen in agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, of agrarische gebieden met bijzondere waarde krijgen de mogelijkheid tot heropbouw na ramp of brand. Voor het herstel van een zonevreemde woning na brand of stormschade, heb je een omgevingsvergunning nodig. De vergunning verlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan deze werken vergunnen op voorwaarde dat:

- de woning daadwerkelijk bewoond werd in het voorafgaande jaar (aantoonbaar door ruime toegelaten bewijsmiddelen).
- de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging.
- het bouwvolume van de herstelde woning beperkt blijft tot een maximum van 1.000 m³
- het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.



WAT BIEDEN WE JE OP BOUWREGISTER.BE ?



In onze [Zoekmodule](#) brengen we je graag in contact met de voor jou meest geschikte bouwpartners.

Met [Bouwgids Online](#) bieden we je thematische links naar de meest relevante info op sites van overheden, vakorganisaties, ...

Onze Info [Stedenbouw & omgeving](#) maakt je wegwijs in de vele overheidsplannen die je bouw mogelijkheden bepalen of beperken. We bereiden je voor op een wederzijds begrijpelijk gesprek met de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst. Deze is het best geplaatst je hierover te informeren.

In onze folder [Checklist](#) stellen we een lijst samen van aandachtspunten bij kopen en (ver)bouwen. Op weg naar een geslaagd project zonder valkuilen !

Onder [Bouwbeurs Online](#) creëren wij onze eigen virtuele bouwbeurs. Als bezoeker bieden wij je alle info die op een bouwbeurs terug te vinden is.

Onder [Materialen & producten](#) kan je een lijst van de belangrijkste producenten van bouwmaterialen terugvinden.

BOUWREGISTER.BE
Bouwinfo in enkele kliks
Alle bouwinfo aan huis
Jij bouwt, wij informeren

MEER PERSPECTIEF



MEER INFO



www.BouwRegister.be
voor al jouw bouwinfo