

BOUWGIDS

Werk met vakbekwame aannemers

Regio Aalst -
Dendermonde -
St Niklaas



Arrondissementen Aalst, Dendermonde en St. Niklaas

voor alle bouwinfo: [www. !\[\]\(d66ff64371a51729ac8c1cdaa685ba6f_img.jpg\) BOUWSERVICE.be](http://www.bouwservice.be)



Gevelbekleding
Garagepoorten
Shutters
Lamellendaken
Carports
Hekwerk
Bijgebouwen

Ring Oost 14E
9400 Ninove
054/ 260 270



info@pitt-solutions.be
www.pitt-solutions.be

Kies voor vakbekwame aannemers

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. Een landmeter

plaatselijke situatie het best en zij stellen zich graag ten dienste van hun (toekomstige) inwoners. 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?

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,

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 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.

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 u geacht zelf de geschiktheid en de deugdelijkheid van de informatie voor een bepaald doel vast te stellen. Bouwservice bvba geeft geen persoonlijk advies.

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



zorgt ervoor dat er geen misverstanden zijn over de afmetingen van het terrein. Daarna volgen doorgaans de architect, de veiligheidscoördinator, de energiedeskundige en de aannemers. Ook de keuze van bouwmaterialen is belangrijk.

Voor al je vragen over een bepaald perceel, bouw- of verbouwmogelijkheden kan je best in eerste instantie terecht bij de gemeentelijke diensten: stedenbouw (ruimtelijke ordening, wonen of huisvesting). De gemeentelijke ambtenaren kennen de

voortuitstrevend, voortdurend op zoek naar nieuwe toepassingsmogelijkheden en speelt in op je persoonlijke wensen en verwachtingen.

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.

Weinig sectoren bieden zo'n veelheid aan beroepen als de bouwsector. Bouwvakkers kozen

Druk: november 2023

Deze bouwgids is een uitgave van
Bouwservice bvba,
Derbystraat 31/B, 9051 Gent
Tel.: 09 222 24 12

Grafische vormgeving:
Driedee Plus - 0495 309 702

Druk: Graphius - 09 218 08 41

Verantw. uitg.: Dirk De Bauw

Verder in deze gids

Kies voor vakbekwame aannemers	P 1
Verder in deze gids	P 2
Verstandig lenen	P 3
Sociale leningen met subsidie van het Vlaams gewest.....	P 5
Sociale leningen met waarborg van de Vlaamse overheid	P 7
EPB – Energie Prestatie & Binnenklimaat	P 8
Verplicht EPC bij verkoop en verhuur	P 11
6% btw bij renovatie van woningen ouder dan 10 jaar	P 13
Nieuwe Mijn VerBouwpremie.....	P 14
Renteloze Mijn VerbouwLening	p 15
Verplichte renovatie woningen na aankoop	p 16
Kadastraal Inkomen (KI)	P 17
Onroerende Voorheffing	P 18
3% in plaats van 6% registratierechten vanaf 2022	P 19
Als u een woning binnen de 5 jaar met winst verkoopt, klopt de fiscus	P 20
Veilig kopen en verbouwen - De wet Breyne	P 21
Aansprakelijkheid voor gebreken in het uitgevoerde werk	P 23
Gratis verzekering gewaarborgd wonen.....	p 24
Aandachtspunten bij aankoop van een woning of perceel	P 73
(een geldig aankoop bod – een eenzijdige optie – bindend compromis – opschortende voorwaarde – aandachtspunten voor een bouwperceel – aandachtspunten bij een woning – stedenbouwkundige voorschriften – verplicht bodemattest – elektrische keuring – postinterventiedossier – verplicht EPC)	
Uw gemeentelijke dienst stedenbouw	P 80
Structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	P 81
Welke grafische informatie stelt de overheid ter beschikking?	P 83
Is een omgevingsvergunning nodig?	P 84
Stedenbouwkundig uittreksel & attest.....	P 86
Kleine werken op en rond gebouw.....	P 87
Zonevreemde woningen – wat mag nog?	P 88
Omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2018	P 90
Uw architect – creatief en deskundig onderlegt	P 91
Veiligheidscoördinator, extra verplichte veiligheid.....	P 92
De landmeter-expert in dienst van de bouw	P 93
Zekerheden van uw BIV-makelaar	P 94
De taak van uw notaris.....	P 95
Vanaf 23 november moet je een asbestattest hebben bij verkoop van een woning.	P 96

Verstandig lenen



Hypothecaire lening.

Een woning kopen, bouwgrond kopen, uw droomhuis bouwen...

Een belangrijke beslissing die 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 hypothecair krediet bestaat in verschillende vormen. Elke vorm heeft zijn specifieke kenmerken (looptijd, terugbetaling, rentevoet...) en is onderworpen aan een strikte wetgeving.

Bij een lening met vaste rentevoet betaal je voor een stuk 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 rente-

voeten 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. Zoals de naam het zegt, betaal je bij de degressieve formule in het begin veel terug, maar die bedragen verminderen naarmate de terugbetaling vordert. Naar het einde van het contract wordt bijna niets meer terugbetaald. Vooral in het begin mag je de last van een dergelijke terugbetaling niet onderschatten. Allereerst denk je voor een woonkrediet aan je bank of een onafhankelijke adviseur, 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, verzekeringsmaatschappijen en kredietinstellingen.

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. Voor alleenstaanden is de '1/3' niet haanteerbaar.

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 en 1000 euro per maand voor een alleenstaande. Deze richtlijn is vooral voor alleenstaanden nuttig.

Vaste rentevoet.

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.

Een nieuwe woning. Wat met je oude krediet?

Wanneer je een nieuwe woning koopt of bouwt en daarbij je huidige woonst, met nog lopende lening, verkoopt heb je twee opties. In een eerste mogelijkheid

draag je de lopende lening over naar de nieuwe woonst. 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.

Er is een kans dat je lopende krediet intussen duur 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 renteverschil groot is, is een overstap zeker het overwegen waard. Wanneer je het bestaande krediet overdraagt, behoudt je met zekerheid onveranderd je eerder verworven belastingvoordeel.

Nieuwe hypotheekregels, verplichte schatting

Vanaf 1 januari 2022 zullen banken, volgens een nieuwe richtlijn van de Europese Bankenautoriteit (EBA), zich op de geschatte waarde van een woning moeten baseren om te bepalen hoeveel ze aan de koper kunnen lenen en dus niet langer op de aankoopprijs zoals nu vaak het geval is. Dat moet de banken beter indekken tegen risico's en de oververhitte woningmarkt kalmeren. Het verschil tussen de aankoopprijs en de geschatte waarde moet de koper zelf op tafel leggen. Zo zal de aankoop enkel kunnen doorgaan als

de koper voldoende eigen middelen heeft. Volgens de nieuwe richtlijn wordt een schatting dus verplicht. Vandaag bieden veel kopers 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 aankoopprijs in plaats van op de effectieve waarde van een pand. De regels tot het verkrijgen van een lening waren de laatste jaren al strenger geworden. Zo is het (op enkele uitzonderingen na) sinds 2020 niet meer mogelijk om het volledige aankoopbedrag te lenen als je een huis koopt. Banken mogen nog maximaal 90 % van het bedrag ontfemen. Kopers zullen wat beter geïnformeerd zijn en daardoor voorzichtiger worden. De bank kan de schatting intern of extern laten uitvoeren. Volgens de Nationale Bank kunnen banken er ook voor kiezen een statistisch model te hanteren en gebruik te maken van hun expertise en voortdurende opvolging van vastgoed. Een schatting ter plaatse door een externe deskundige-schatteur is enkel nodig als bijvoorbeeld: de waarde van het pand niet met voldoende zekerheid kan worden bepaald, de referentie database onvoldoende panden met gelijkaardige karakteristieken bevat of er voor het pand specifieke eigenschappen in rekening dienen te worden gebracht. In veel gevallen zal het statistisch model worden gevolgd en zullen er dus geen extra kosten zijn. Het kan wel zijn dat in de toekomst een krediet aanvragen wat langer kan duren want de bank zal de beslissing pas kunnen nemen na de schatting. Ook kan de onderhandelingsmarge tussen de bank



en de koper worden verkleind omdat ze gebonden zijn aan die schatting.

De rente op woonleningen is sinds begin 2022 fors gestegen

Zo blijkt uit de cijfers van Immotheke-Finoteker. Wie over 20 jaar wil lenen, betaalt begin mei al ruim de helft meer rente dan in januari. De jaren van spotgoedkope leningen lijken zo achter de rug te zijn. Hoeveel rente je betaalt op een woonlening verschilt natuurlijk van je persoonlijke situatie en van bank tot bank. Maar als je naar het gemiddelde van die cijfers kijkt, zoals Immotheke-Finoteker doet in zijn Rentebarmeter, valt op dat de hypotheekrente op korte tijd wel erg bruusk is gestegen. Begin 2022 bedroeg die gemiddelde rente voor een lening op 20 jaar met vaste rentevoet nog zowat 1,5 procent. Dat lage niveau had die hypotheekrente sinds het begin van de coronacrisis aangehouden. Begin mei schommelen de rentevoeten rond de 2,3 à 2,4 procent, afhankelijk van het percentage van het totale aankoopbedrag dat je wilt lenen. Daarmee zijn leningen dus op een paar maanden tijd meer dan de helft duurder geworden.

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.
- geen bancaire verplichtingen en vrije keuze van verzekeringen.
- geen reserveringskosten bij een verbouwkrediet.

Inkomensvoorwaarde

Om in aanmerking te komen voor een sociaal krediet mag je geïndexeerd inkomen dat wordt vastgesteld op basis van de gezinssamenstelling en de ligging van het onroerend goed nooit lager zijn dan 9.929 euro en vastgestelde maximum grenzen niet overschrijden. Een simulatie van je maximale inkomen kan je ma-

ken op: vlaamswoningfonds.be/simulatie-maximum-toegelaten-netto-belastbaar-inkomen.

De minimumrentevoet van de sociale leningen varieert van 1,60% tot 2% afhankelijk van de duurtijd van de lening. Dit geldt enkel voor nieuwe kredietaanvragen en dus niet voor de reeds lopende sociale leningen. Als u reeds van een sociale lening geniet, is het reglementair niet mogelijk uw rentevoet verder te verlagen in functie van de duurtijd van uw krediet.

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 beleende 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 is bij te lenen.

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 worden.

De verkoopwaarde

De (geschatte) verkoopwaarde dient onder de vastgestelde grenzen te blijven. Deze kan je simuleren op: vlaamswoningfonds.be/simulatie-maximale-verkoopwaarde.

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 (chtscheiding 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.

De maximale verkoopprijs van je sociale koopwoning of je sociaal koopappartement kan je simuleren op: vlaamswoningfonds.be/bereken-de-maximale-verkoopprijs-van-je-sociale-koopwoning-je-sociaal-koopappartement

Eigendomsvoorwaarde:

Uiterlijk bij de ondertekening van de kredietakte mag je:

- geen woning, bouwgrond of kavel volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben.
- of volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik hebben gegeven.
- of 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 aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin je zakelijke rechten zoals hierboven 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. Dit ereloon wordt met ongeveer 302,50 euro (incl. btw) verminderd als het een aankoop met toepassing van verminderd registratierecht betreft en als je minstens de helft van de aankoopprijs leent bij het Vlaams Woningfonds.

Sociale leningen met waarborg van de Vlaamse Overheid

Als U na onderhandeling met de bank niet tot de laagste bodem-rentevoet komt, kunt u dankzij deze leningen toch een voordelig woonkrediet krijgen. De Vlaamse overheid erkent meerdere kredietmaatschappijen die deze leningen kunnen aanbieden.

Onesto-woonkredieten worden exclusief aangeboden door erkende kredietmaatschappijen, waarvan sommige daarvan al tientallen jaren lang duizenden mensen aan een woning hielpen. Onesto-woonkredieten zijn speciaal. Ze 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 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.

ALGEMENE VOORWAARDEN:

Er is geen maximum inkomen. Je kunt 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.

Bescheiden woning:

Maar is je woning wel zo bescheiden? Dat hangt af van de schat-



tingswaarde die de experts zullen bepalen. De verkoopwaarde mag niet hoger zijn dan 246.000 euro. 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 bedrag nog hoger: 271.000 euro, met ook hier een verhoging van ongeveer 5% per kind ten laste.

BEDRAG:

Wie een woning koopt kan niet meer lenen dan de koopprijs, eventueel verhoogd met de koopprijs van de verbouwingen. Dat betekent dat je de notariskosten met eigen geld moet kunnen financieren. Bij een nieuwbouw zal het kredietbedrag nooit hoger liggen dan de bouwkosten (inclusief BTW). Wil je ook de aankoop van de bouwgrond mee financieren, dan kan ook de koopprijs daarvan mee geleend worden, maar er moeten plannen van de nieuwbouwwoning voorgelegd

worden. Het leenbedrag bij verbouwingen is steeds beperkt tot de kostprijs van de verbouwingen (inclusief 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 marktrentevoet. 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 uw lening.

DUURTIJD:

De maximum looptijd voor een sociale lening bij een erkende kredietmaatschappij is 30 jaar. In samenspraak wordt beslist welk de looptijd is die voor u 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 www.onesto-woonkrediet.be.

EPB – Energie Prestatie & Binnenklimaat

Met de energieprestatie regeling 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 regeling. 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 u 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 u 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.

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 zonerend glas, een regelbare buitenzonwering, een brede oversteek, aangepaste beplanting.

- Kies bij voorkeur voor een energiezuinige brandstof.
- 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 voorafberekening. Als de berekening aantoonde 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 voorafberekening 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 (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.

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'. Het gaat over energie uit zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp en warmtepompboiler, ketel, kachel, verwarming op bio-brandstof (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.

Subsidies

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

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, van bij de start van de werken, een EPB-verslaggever zal moeten betrokken worden. 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 aan-

dacht 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.

S28 of een compensatieregeling met een strengere E-peil

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.

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 overgeschakeld 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.

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 is het vervangen en plaatsen van stookolieketels verboden als een aardgas aansluiting beschikbaar is.
- Vanaf 2023 is een hoger aandeel aan hernieuwbare energie verplicht bij nieuwbouw en IER.
- Vanaf 2023 is geen aardgas aansluiting meer toegestaan in nieuwbouwprojecten en verkavelingen vanaf 5 eenheden.
- Vanaf 2025 wordt een aardgas aansluiting 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-)ïsoleert en je dat meteen doorgedreven genoeëg 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.

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>

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 dat huis of appartement een hogere score te geven. 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. 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. Sinds 1 april 2022 moet er ook een EPC zijn bij erfpacht en opstalrecht. Sinds juli 2017 is een EPC ook bij verkoop en verhuur verplicht bij woningen, appartementen, ... zonder verwarming. Toch kan het nieuwe EPC in alle gevallen interessant zijn als u intussen renovatiewerken liet uitvoeren. Ook als u niet van plan bent om uw woning te verkopen of te verhuren, kan het nieuwe EPC u handige informatie geven, bijvoorbeeld bij renovatieplannen.

Is uw woning maximaal 10 jaar oud en hebt u 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 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 clause 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 door de burgemeester 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 residentieële gebouwen. Dit betekent dat vakantiewoningen, waarvan de huurovereenkomsten voor minder dan twee maanden worden gesloten, niet over een EPC dienen te beschikken. Als u 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 u geen EPC laten opmaken. Indien u na 1 januari 2009 wel een nieuwe huurder krijgt of het huurcontract werd vernieuwd, dan moet u wel een EPC laten opmaken. Bij stilzwijgende verlenging van het huurcontract is geen EPC vereist. Een WOON-EENHEID 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. Voor serviceflats die verkocht worden, dient een EPC voor bestaande woning opgesteld te worden. Indien de serviceflats worden verhuurd, dient een EPC opgesteld te worden als er effectief een huurovereenkomst met de bewoner wordt afgesloten. Indien geen huurovereenkomst wordt afgesloten dan dient geen EPC te worden opgemaakt. Voor woningen met gemengde functie, zoals een kantoor, winkel, praktijk, ... moet enkel voor het woongedeelte een EPC opgemaakt worden. Het beroeps gedeelte kan wel meegenomen bij de opmaak van het EPC op voorwaarde dat het kleiner is dan 800 m³, kleiner is dan het woongedeelte en binnen het beschermd volume valt. Rusthuizen en andere welzijn- of gezondheidsvoorzieningen vallen onder het toepassingsgebied EPC voor publieke gebouwen.

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 energie-

besparende 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.

Hoe verloopt de opmaak ?

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 gebruikte 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.

Sancties

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 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.

6% BTW bij renovatie van woningen ouder dan 10 jaar

Deze fiscaal voordelige maatregel geldt voor **renovatie- en herstellingswerken** aan een **privéwoning**, op voorwaarde dat:

- die uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als privéwoning. Voor gebouwen van gemengd gebruik ordt een berekening gemaakt naar verhouding van privé en beroepsgedeelte.

- die minstens 10 jaar geleden voor het eerst in gebruik werd genomen. De eerste ingebruikneming is de datum waarop de woning voor de eerste maal bewoond werd.

- de werken rechtstreeks aan de eindgebruiker (bewoner) (eigenaar of huurder) gefactureerd worden

- de renovatiewerken werken zijn die betrekking hebben op de woning zelf.

- ook de eigenaar van een tweede verblijf kan bij renovatiewerken genieten van 6% btw
- werken aan een gedeelte van een gebouw (bv. het vernieuwen van het kantoorgedeelte) dat het beroepsgedeelte betreft vallen niet onder 6% btw; maar aan 21%.

- als bij grote verbouwingswerken met uitbreiding de oppervlakte van 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% toegepast. Het nieuw gedeelte moet dus onder de oppervlakte of volume van het oud gedeelte blijven.

- bij grondige renovaties wordt het tarief van 6% niet betwist wanneer de renovatiewerken op een relevante wijze steunen op de oude dragende muren

(inzonderheid de buitenmuren) en algemener op de wezenlijke elementen van de structuur van het te renoveren gebouw.

Volgende binnenwerken zijn aan 6%:

- **sanitair** (wc's, bad, douche, lavabo...) aangesloten op de waterleiding of de riolering, bijhorende vaste badkamerkasten op maat, vaste ventilatoren en luchtverversers in de badkamer
- nieuwe **elektriciteit** (leidingen, stopcontacten ...)

Voor verlichtingsarmaturen en bijhorende lampen geldt het btw-tarief van 21%, 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% genieten op voorwaarde dat: 1) deze apparaten verbonden zijn met de schoorsteenpijp of met een andere afvoer voor gassen of rook naar buiten 2) 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%.

- 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, wasmachine en droogkast geldt steeds het btw-tarief van 21%.

- **opbergkasten** die onroerend van aard zijn, bijv. als scheidingswand tussen twee kamers

- het afkrabben en vernissen van **parketvloeren**

- de binnen- en **buitenschil-derwerken** en het behangen

Volgende buitenwerken zijn aan 6%:

- vernieuwen van de voorgevel van de woning door haar te bepleisteren, er een nieuwe baksteen voor te plaatsen, het mos te verwijderen, te hervoegen, het verwijderen van aanslag op gevels door zandstralen of een andere methode

- **luiken**, rolluiken en rolgordijnen aan de buitenkant van het gebouw

- een **veranda** 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.

Nieuwe Mijn VerbouwPremie

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.

Vraagt u Mijn VerbouwPremie tussen 1 oktober en 31 december 2022 aan, dan mogen de facturen die u nodig hebt voor de aanvraag tot 27 maanden (2 jaar en 3 maand) oud zijn. Voor aanvragen vanaf 1 januari 2023 wordt dit 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:

1. **Eigenaars-bewoners** kunnen

de premie aanvragen voor de woning (of appartement) dat 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.

Het inkomen van de bewoner en de eventuele partner en eventuele andere inwonenden op het moment van de aanvraag, mag voor aanvragen in 2022 niet meer bedragen dan:

- 46.170 euro voor alleenstaanden zonder persoon ten laste.
- 65.960 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 3.700 euro per extra persoon ten laste.
- 65.960 euro voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 3.700 euro per persoon ten laste.

2. **Verhuurders** van een woning of een appartement **aan een sociaal verhuurkantoor** komen eveneens in aanmerking voor Mijn VerbouwPremie. Ze hebben recht op de hoogste premiebedragen voor alle categorieën van de ingrepen en dit ongeacht hun inkomen.

3. **Niet eigenaars-bewoners** kunnen Mijn VerbouwPremie aanvragen voor een woning, een appartement of een niet-residentieel gebouw (bedrijfspand, kantoorruimte, ...) dat ze niet zelf bewonen, maar waarin ze investeren. Dat geldt ook voor rechtsperso-

nen, 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 een indeling van categorieën van werken:

1. Dak: isolatie en renovatie
2. Buitenmuur: isolatie en renovatie
3. Vloer: isolatie en renovatie
4. Ramen en deuren: glas en buitenschrijnwerk
5. Binnenrenovatie: binnenmuur, plafond en trap
6. Elektriciteit en sanitair
7. hernieuwbare energieproductie: Zonneboiler, Warmtepomp, Warmtepompboiler, 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.

Simulator

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.

RAADPLEEG DE SIMULATOR OP:

<https://apps.energiesparen.be/>

simulator-mijnverbouwpremie

ALGEMENE INFO OP:

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

Renteloze Mijn VerbouwLening

U kunt vanaf 1 september 2022 de renteloze 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.
- Een belangrijke doelgroep zijn de particuliere eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorie van Mijn VerbouwPremie (zie info Mijn VerbouwPremie).
- Wie vanaf 1 januari 2023 een woning of een appartement aankoopt met een slechte energieprestatie (EPC-label E of F), komt niet in aanmerking voor Mijn VerbouwLening, maar kan eventueel wel een renteloos renovatiekrediet afsluiten bij een kredietinstelling.
- U kunt 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 uw individuele financiële situatie en terugbetalingscapaciteit moeten nagaan wat voor u haalbaar is inzake leningsbedrag en looptijd.
- U kunt Mijn VerbouwLening aanvragen voor een bedrag van minimaal 1250 euro tot maximaal 60.000 euro met een afbetalingstermijn van maximaal 25 jaar.

Deze lening is renteloos (0% intrest), zolang de wettelijke rente onder 3% blijft. Op 1 september 2022 ligt de wettelijke rente onder 3%, en zal Mijn VerbouwLening dus renteloos worden 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.

-U kunt 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 u naast Mijn VerbouwLening ook in aanmerking komt voor Mijn VerbouwPremie, zal het Energiehuis waar u de lening afsluit, in uw naam en voor uw rekening Mijn VerbouwPremie aanvragen en ontvangen en in mindering brengen van het nog terug te betalen bedrag van de lening.

MEER INFO:

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

Verplichte renovatie woningen na aankoop

Vanaf 1 januari 2023 wordt renovatie verplicht bij de aankoop van een energieverblindende woning. De Vlaamse regering wil dat wie een energieverblindende woning koopt of verhuurt, die woning energiezuiniger maakt. Meer bepaald moeten **de slechtste EPC-scores van E of F** teruggebracht worden naar **een betere score van tenminste D**. Hiervoor heeft de eigenaar 5 jaar tijd. Vanaf 1 januari 2023 zal bij nieuwbouw een **hybride warmtepomp verplicht** worden en vanaf 2026 zijn **geen nieuwe gasaansluitingen** meer toegestaan.

Confederatie Bouw: hoge kostprijs voor renovatie naar energielabel D

De Confederatie Bouw schat dat er een investering van 26.000 à 37.000 euro nodig is om een woning te renoveren van een E- of F-label naar een D-label. De sectororganisatie verwacht een verdrievoudiging van het renovatieritme, nu er een renovatieverplichting komt.

De Confederatie Bouw berekende hoeveel de meest voor de hand liggende ingrepen kosten, die ook de minste investering vergen. Het gaat om een isolatie van het dak volgens de huidige normen (5.000 à 12.500 euro), nieuw buitenschrijnwerk (15.000 euro) en een nieuwe condensatietketel (6.000 à 10.000 euro). In totaal dus 26.000 à 37.000 euro. Voor een ingrijpende energetische renovatie en voor het behalen van de finale doelstellingen van 2050 blijven er wel nog belangrijke andere ingrepen

over, zoals isolatie van de buitenmuren. Deze ingrepen vergen belangrijke bijkomende investeringen.

Positief is dat de kandidaat-koper nu wordt aangezet om te denken in termen van een woonbudget voor de verwerving van een energetisch efficiënte woning, in plaats van een louter aankoopbudget.

Tegen het huidige ritme waartegen woningen worden verkocht zal volgens de Confederatie Bouw in 2050 meer dan 90 procent van de bestaande woningen energetisch gerenoveerd zijn. Het ritme waartegen woningen worden verkocht, ligt hoger dan het ritme waartegen nieuwe woningen worden gebouwd. Door de energetische renovatieverplichting te koppelen aan de verkoop van een woning, zou het renovatieritme verdrievoudigen.

Vlaamse bouwmeester: te veel verantwoordelijkheid bij huiseigenaars

De Vlaamse Bouwmeester vindt dat er in het klimaatplan van de Vlaamse regering te veel verantwoordelijkheid wordt gelegd bij de eigenaars van woningen. Hij is tevreden met de renovatieplicht voor energieverblindende woningen, maar vindt ook dat de overheid zelf meer moet inzetten op groene energiebronnen. Een warmtepomp heeft weinig zin als die niet op groene elektriciteit draait.

Het is zeker verstandig om huizen beter te isoleren, maar het bevestigt opnieuw het hele idee dat we individueel in onze huizen wonen en zelf moeten zorgen

voor de isolatie ervan.

Al tientallen jaren wordt het aanschaffen van een eigen woning gepromoot, maar het zou veel beter zijn mocht men meer stimuleren om meer gegroepeerd te bouwen en gebouwen in groep te verwarmen. Een hele wijk of verkaveling in één keer verwarmen met een warmtenet is bijvoorbeeld een veel betere oplossing.

Het isolatiemateriaal is ook niet altijd het meest duurzame materiaal. Het wordt niet altijd op de meest ecologische manier geproduceerd. Dus op dat vlak zijn de maatregelen toch wat eenzijdig. De Vlaamse Bouwmeester vindt ook dat de Vlaamse regering te veel de verantwoordelijkheid afschuift op de huiseigenaars zelfs. Men kijkt naar particulieren, maar tegelijk lopen we al jaren achter met een fatsoenlijk energiebeleid waar er meer naar alternatieve energiebronnen wordt gezocht. Je kan al die woningen goed isoleren en verwarmen met een warmtepomp, maar als de elektriciteit waarmee die warmtepomp werkt nog altijd gedeeltelijk van gasgestookte installaties komt, dan ben je geen stap verder.

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 nettoinkomen 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. Op dit ogenblik wordt door de AKRED dus nog steeds gewerkt op basis van de nettohuur die men voor het onroerend goed in kwestie zou hebben kunnen bekomen per 1 januari 1975. Met de “nettohuur” 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. Wanneer het kadastraal inkomen niet op deze wijze kan vastgesteld worden, wordt het bepaald door vergelijking met andere gelijkaardige 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 ambtshalve door de AKRED. De laatste algemene perequatie dateert echter al

van de wet van 19 juli 1979 die als referentietijdstip de nettohuurwaarde per 1 januari 1975 vooropstelde. Sedertdien vond geen algemene perequatie meer plaats. Van de eerstvolgende perequatie is momenteel enkel duidelijk dat ze de datum van 1 januari 1994 als referentietijdstip zal hebben, doch wanneer die perequatie zelf plaats zal vinden, is niet bekend. Ter compensatie van het uitblijven van een nieuwe algemene perequatie, worden de kadastrale inkomens sinds aanslagjaar 1991 geïndexeerd, door ze te vermenigvuldigen met een indexatiecoëfficiënt.

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:

Aanslagjaar	Index K.I.
2018	1,7863
2019	1,8230
2020	1,8492
2021	1,8630
2022	1,9084

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, dit wil zeggen “officieel te kennen gegeven”, via 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 gedeelten: 1) de basisheffing bestemd voor de Vlaamse overheid 2) hierop heft de provincie opcentiemen 3) hierop heft de gemeente opcentiemen. Deze laatste kunnen zelf de hoogte van de opcentiemen bepalen, zodat er goedkopere en duurere gemeenten zijn voor de onroerende voorheffing.

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 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. Eventuele verminderingen worden afgetrokken van de onroerende voorheffing van het perceel waarop zij betrekking hebben. De vermindering kan nooit meer bedragen dan de verschuldigde onroerende voorheffing.

Vlaamse belastinglijn:

078-15 30 15

www.onroerendevoorheffing.be

Voorbeeld van berekening :

In ons voorbeeld kiezen we voor een woning met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 1000 euro gelegen in Aalst (opcentiemen van de provincie Oost-Vlaanderen bedragen 148,47 en de opcentiemen van de stad Aalst bedragen 944). De onroerende voorheffing wordt als volgt berekend:

1) Indexatie van het kadastraal inkomen (K.I.).

Indexatiecoëfficiënt voor aanslagjaar 2021 = 1.8630. 1000 euro x 1.8630 = 1.863,00 euro – afgerond 1.863 euro (afronding naar de dichtst bijgelegen euro; geen decimalen)

2) Aandeel Vlaams Gewest: aanslagvoet toe te passen op het geïndexeerd K.I. 3,97% voor bebouwde en onbebouwde goederen, (2,54% voor sociale huurwoningen):
3,97 % op 1.863 euro = 73,96 euro (rekenkundige afronding op de eurocent)

3) Aandeel provincie: berekening op basis van de opcentiemen van de provincie waar het onroerend goed gelegen is:
73,96 euro x 148,47/100 = 109,81 euro

4) Aandeel gemeente: berekening op basis van de opcentiemen van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is: 73,96 euro x 944/100 = 698,18 euro

5) Het totale bedrag van de onroerende voorheffing zonder verminderingen wordt berekend door het aandeel van Vlaams Gewest, provincie en gemeente op te tellen:
73,96 euro + 109,81 euro + 698,18 euro = 881,95 euro

3% in plaats van 6% registratierechten vanaf 2022

Wie in Vlaanderen een appartement of huis aankoopt om zelf in te gaan wonen, zal binnenkort nog maar 3% in plaats van 6% registratierechten op die aankoop moeten betalen. Daartegenover staat dat de registratierechten bij de aankoop van een tweede woning verhoogd van 10% naar 12%.

Concreet: voor een enige en eigen huis of appartement van bijvoorbeeld 250.000 euro betaal je in Vlaanderen op dit moment 6% aan registratierechten, zijnde 15.000 euro. Dat bedrag zou verminderen naar 7.500 euro. Als het gaat om je tweede of derde eigendom betaal je nu 10% aan registratierechten, in ditzelfde voorbeeld van 250.000 euro zal het registratiebedrag met de nieuwe maatregel stijgen van 25.000 naar 30.000 euro.

Vanaf een tweede aankoop zou er wel een aangepaste verlaging komen voor woningen die ingrijpend energetisch gerenoveerd worden. De maatregel gaat in vanaf 1 januari 2022 en het is de datum van de akte die telt, niet het compromis.

Meeneembaarheid wordt afgeschaft

Vanaf 1 januari 2024 wordt de meeneembaarheid van registratierechten afgeschaft. Veel jonge gezinnen kopen een kleine eerste woning om die na enkele jaren te verkopen en een grotere woning aan te kopen. Tot nog toe kon je een deel van je registratierechten meenemen. Binnenkort betaal je dus opnieuw de volle pot. Er komt wel een tussentijdse oplossing: tot 1 januari 2024 zul je kunnen

kiezen tussen het voordeel van de meeneembaarheid of de verlaagde registratierechten.

Goed voor jonge gezinnen?

De registratierechten maken deel uit van het deel van de aankoop van een appartement of huis dat je niet bij de bank kunt lenen. Als deze dalen, daalt dus ook het deel dat je als eigen inbreng moet hebben om een woning te kunnen kopen. In principe wordt het dus makkelijker voor jonge mensen om vastgoed aan te kopen.

Volgens de Vlaamse regering is dat net het doel van de daling van de vernieuwde registratierechten. Het zal vooral een effect hebben op het moment dat je op de woningmarkt kunt komen. Ook de notarissen verwachten dat het een duwtje in de rug kan zijn voor wie zijn eerste stapjes op de vastgoedmarkt waagt.

Wat met wie woonbonus misliep én meer betaalde dan 3%?

De registratierechten zijn in Vlaanderen de laatste jaren al verschillende keren hervormd. Tot 2020 was er de woonbonus, al was die op het einde al wat afgebouwd. In de laatste jaren van de woonbonus waren die registratierechten al gedaald van 10% naar –afhankelijk van de situatie– 5 of 6%. Nu die registratierechten opnieuw dalen, zijn er dus ook mensen in de situatie die zowel de woonbonus hebben mislopen als een hoger tarief aan registratierechten hebben betaald. Voor hen is geen compensatie voorzien.

Invloed op de woningprijzen

Omdat je de registratierechten niet kunt lenen bij de bank wordt

aangenomen dat ze dus niet doorgerekend zullen worden bij de aankoop prijs van een pand en niet direct de woningprijzen nog zullen doen stijgen.

Sommige kenners vrezen toch een stijging. Zo werd twee jaar geleden de woonbonus afgeschaft, omdat dit fiscale voordeel de prijzen heeft doen stijgen. Nu voert men opnieuw een fiscaal voordeel in door de registratierechten te doen dalen, met gevolg dat dit de prijzen kan doen stijgen. Experts voorspellen een fiscale formule waarbij mensen hun tweede verblijf of investering niet meer zelf persoonlijk aankopen maar de aankoop regelen via een daarvoor zelf opgericht vennootschap. Later verkopen ze dan geen onroerend goed of bakstenen maar aandelen en die zijn nog altijd belastingvrij.

Bovendien zal wie vastgoed koopt als investering en dus hogere registratierechten moet betalen, dat blijven doen door de extreem lage rentestand, waardoor de vastgoedprijzen hoog zullen blijven. Het zijn de investeerders die in sterke mate de woningmarkt en de prijsstijgingen bepalen.

Gevolgen op de huurmarkt

Sommigen vrezen dat de stijging van registratierechten voor tweede, derde, vierde, ... woningen een impact kan hebben op de huurprijzen. Wie een opbrengsteigendom koopt om te verhuren zou die kosten gewoon doorrekenen aan de huurder.

In het Brussels en Waals Gewest gelden andere regels rond registratierechten.

Als u een woning binnen de 5 jaar met winst verkoopt, klopt de fiscus

Particulieren die een gebouw onroerend goed binnen vijf jaar na de verwerving ervan verkopen, moeten vanaf aanslagjaar 1998, inkomsten 1997, in de personenbelasting 16,5 % belastingen (te verhogen met gemiddeld iets meer dan 6 % gemeentebelasting en 3 % crisisbelasting) 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 u 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 algemene nutte.
- Gronden waarop een gebouw staat waarvan de verkoopwaarde lager is dan 30 % van de verkoopprijs van het geheel. Deze meerwaarden lijken op het eerste zicht vrijgesteld te zijn, maar komen meteen in aanmerking voor een andere soort meerwaardetaxatie, nl. die op onbebouwde onroerende goederen

De meerwaarde is slechts belastbaar in de volgende gevallen:

- 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 u 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.
- U verkreeg grond onder bezwarende titel of bij schenking. Hierop bouwt u binnen de vijf jaar na de verkrijging van de grond. De winst is belastbaar als u het geheel binnen de vijf jaar na de datum van de eerste ingebruikneming of verhuring 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 geheven 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 schatting 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 % (zelfs al zijn de werkelijke onkosten minder dan 25%). Bovendien mag het bedrag van de "aankoopprijs

+ aanschaffingskosten" verhoogd worden met 5 % per volledig jaar dat het goed in uw bezit was (of per verlopen jaar tussen de datum van de ingebruikname van een zelf opgericht gebouw en de verkoop ervan). Investerings-, kosten en verbeteringswerken die u zelf gedaan hebt tussen de aankoop en verkoop mogen ook in rekening gebracht worden.

Betaal je belastingen op de verkoop van een bouwgrond?

Heb je een tijd geleden een bouwgrond verworven, die je door omstandigheden thans wil verkopen?

Dan moet je mogelijks 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: 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.

Veilig kopen en (ver)bouwen - De wet Breyne

De wet 'Breyne' regelt de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en dateert van 1971. Zij werd in de loop der jaren meermaals gewijzigd.

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.

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 bouwprofessioneel (aannemer, promotor, ...) verzwaren (de bescherming uitbreiden) zijn wel toegelaten.

Toepassingsgebied

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 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 hoger te liggen dan 18.600 euro en bovendien de koper vóór de voltooiing één of meer stortingen moet doen.

Tienjarige aansprakelijkheid (verplicht principe)

De tienjarige aansprakelijkheid inzake aannemingsovereenkomsten (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 opdat 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 onge schreven 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% 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 het (eventueel) betaalde voorschot. Deze prijs mag vermeerderd worden met deze van de reeds uitgevoerde werken, mits goedkeuring door een architect.
- als de verkoop van een bestaande woning gepaard gaat met het sluiten van een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van verbouwingswerken zal de som die de aannemer of promotor mag vragen

bij het verlijden van de authentieke akte maximaal de verkoopprijs, verhoogd met de prijs van de reeds uitgevoerde werken, bedragen.

- 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 beantwoorden aan de volgende voorwaarden:

- enkel de prijs van het gebouw of van de verbouwingswerken is voor herziening vatbaar
- deze prijs is ten hoogste voor 80% vatbaar voor herziening
- de herziening kan enkel gebeuren in functie van de schommelingen van de lonen en de schommelingen van de prijzen van materialen, grondstoffen, 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 privative 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 belangrijke uitzonderingen:

- 1) de bewoning of de ingebruikname van de woning geldt (behoudens tegenbewijs) als vermoeden van stilzwijgende aanvaarding.
- 2) 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.

Het contract

Het contract moet alle nodige en correcte informatie verstrekken om de toekomstige eigenaar (of kandidaat-verwerver) 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 **betaalingswijze** (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 over de op-

leveringswijze.

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 artikels 7 (verplichte vermeldingen) en 12 (financiële waarborg) 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 dagen kennis** hebben van de bovenvermelde gegevens en stukken.

Het ontbreken van bovenvermelde verplichte vermeldingen of bijlagen wordt gesanctioneerd met de nietigheid van de over-

eenkomst 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 – Info Confederatie Bouw*

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. Beide zijn aansprakelijk voor de volle 100%. Om de draagwijdte van hun aansprakelijkheid van de aannemer (en de architect) te bepalen, moet men een onderscheid maken tussen:

1. de zichtbare gebreken,
2. de verborgen gebreken,

3. de gebreken die de stevigheid 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 achteraf 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 hij het niet die het werk van de onderaannemers moet aanvaarden, maar de hoofdaannemer zelf. (Contractueel kan deze wel bedingen dat de aanvaarding gebonden is aan de aanvaarding van het geheel) 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.

Verborgen gebreken

Verborgen 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 verborgen gebreken. Deze regel is echter niet dwingend. Dit houdt in dat de aannemer zijn aansprakelijkheid voor verborgen gebreken bij overeenkomst kan beperken tot bijvoorbeeld 6 maanden na de aanvaarding.

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 immers 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 verborgen gebreken, zolang ze maar met de stevigheid 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 plichten in verband met de hoogte van het gebouw of in verband met de rooilijn, ongeschiktheid van de bodem,... Voorbeelden van verborgen 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, enzovoort. 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: dit wil zeggen dat overeenkomsten die van deze regel afwijken nietig zijn. Men mag deze echter 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.

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, arbeidsongeschiktheid, of onvrijwillige stopzetting van de zelfstandige activiteit. Zo helpt de Vlaamse overheid u uw lening af te betalen als u een tijd niet kunt werken.

De Vlaamse overheid draagt de verzekeringskosten, dus als aanvrager betaalt u geen premie. De verzekering loopt over tien

jaar. Als u in die periode onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt, kunt u na een wachttijd van drie maanden en voor maximaal drie jaar een tegemoetkoming krijgen in de aflossing van uw hypothecaire lening. Als u uw zelfstandige activiteiten hebt moeten stopzetten kan u in aanmerking komen voor een tegemoetkoming, voor zover u beroep kan doen op het overbruggingsrecht of een werkloosheidsuitkering op basis van een vroegere tewerkstelling. Bij arbeidsongeschiktheid zal de verzekeringsmaatschappij gedu-

rende maximaal 36 maanden aan een stuk tussenkomen. Bij onvrijwillige werkloosheid is dat maximaal 18 opeenvolgende maanden.

Er zijn voorwaarden betreffende de lening en het leningsbedrag, de verkoopwaarde van de woning en de omstandigheden van uw werkloosheid of werkonbekwaamheid.

Meer info: <https://wonenvlaanderen.be/premies/wat-en-voor-wie-de-gratis-verzekering-gewaarborgd-wonen>

Gemiddelde verkoopwaarden onroerende goederen

In volgende tabellen geven we per arrondissement en per gemeente geregistreerde verkoopprijzen van onroerende goederen. De vermelde bedragen zijn in euro en gebaseerd op de mediaanprijs. Dat betekent: 50 % van de verkopen gebeurt voor een lager bedrag. Ook alle prijsevoluties (vermeld in %) zijn gebaseerd op de mediaanprijs. De cijfers zijn afkomstig van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. De gegevens worden elektronisch verzameld op het ogenblik van de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst.



pag. 25-26,
bron: Gegevens TRENDS VASTGOEDGIDS

Arrondissement SINT NIKLAAS	Woonhuizen			Appartementen		
	Gemiddelde prijs 2022	1 jaar	5 jaar	Gemiddelde prijs 2022	1 jaar	5 jaar
Beveren	314.400	7,00%	28,00%	265.041	6,00%	26,00%
Kruibeke	297.500	14,00%	32,00%	236.000	6,00%	28,00%
Lokeren	299.475	5,00%	29,00%	225.000	3,00%	37,00%
Sint Gillis Waas	305.000	11,00%	32,00%	289.500	20,00%	28,00%
Sint Niklaas	279.000	9,00%	29,00%	219.615	10,00%	22,00%
Stekene	315.000	10,00%	47,00%	241.500	8,00%	35,00%
Temse	276.000	3,00%	27,00%	243.900	10,00%	-1,00%

Arondissement AALST	Woonhuizen			Appartementen		
	Gemiddelde prijs 2022	1 jaar	5 jaar	Gemiddelde prijs 2022	1 jaar	5 jaar
Aalst	266.500	11,00%	36,00%	220.000	7,00%	10,00%
Denderleeuw	299.000	15,00%	50,00%	220.000	15,00%	28,00%
Erpe-mere	285.000	19,00%	39,00%	244.500	-12,00%	17,00%
Geraardsbergen	225.000	11,00%	22,00%	255.000	21,00%	42,00%
Haaltert	272.000	0,00%	24,00%	237.000	10,00%	24,00%
Herzele	312.500	19,00%	49,00%	240.000	9,00%	15,00%
Lede	300.000	13,00%	49,00%	253.750	8,00%	21,00%
Ninove	283.500	16,00%	32,00%	240.000	16,00%	15,00%
Sint Lievens Houtem	315.000	11,00%	34,00%	***	***	***
Zottegem	279.500	10,00%	33,00%	199.000	2,00%	18,00%

Arondissement DENDERMONDE	Woonhuizen			Appartementen		
	Gemiddelde prijs 2022	1 jaar	5 jaar	Gemiddelde prijs 2022	1 jaar	5 jaar
Berlare	325.000	10,00%	55,00%	230.000	-4,00%	-11,00%
Buggenhout	335.000	12,00%	58,00%	271.505	-6,00%	***
Dendermonde	271.000	9,00%	28,00%	225.000	13,00%	38,00%
Hamme	275.000	11,00%	32,00%	233.750	5,00%	17,00%
Laarne	383.500	13,00%	36,00%	275.000	***	10,00%
Lebbeke	280.000	8,00%	44,00%	240.000	6,00%	42,00%
Waasmunster	299.500	-13,00%	0,00%	***	***	***
Wetteren	269.620	8,00%	35,00%	217.000	-3,00%	11,00%
Wichelen	303.500	3,00%	358,00%	197.000	5,00%	23,00%
Zele	300.000	14,00%	50,00%	240.000	22,00%	28,00%

Hoeveel is mijn woning waard ?

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 door vergelijking met prijzen 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.

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.

Vorige tabellen geven een zeer goed beeld van de waarde van een onroerend goed. Om ze naar objectiviteit in te schatten, vermelden we volgende criteria die een min- of meerwaarde bepalen:

• dak	• algemene staat • aanwezigheid van een onderdak • aanwezigheid van dakisolatie
• buitenschrijnwerk	• algemene staat • aanwezigheid van dubbele beglazing
• comfort	• aanwezigheid van ingerichte badkamer • aanwezigheid van ingerichte keuken
• aantal slaapkamers	
• aanwezigheid van garage (en eventueel extra bergruimtes)	
• aanwezigheid van centrale verwarming	
• electriciteit	• voldoende vermogen • leiding conform de veiligheidsvoorschriften
• scheuren of vocht (schimmel) in muren	
• ondergelopen kelder of opstijgend grondvocht	
• bestaande spouw en goed uitgevoerde muurisolatie	
• een nog lang lopende huurtermijn of belastende erfdienstbaarheden	
• leegstand sinds aanzienlijke tijd	
• ouderdom van het goed	
• de omgeving	• straat • afstand tot winkels • openbaar vervoer

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 notarissen en de landmeters-schatters uit de regio zijn bij uitstek de meest aangewezen personen om koper of verkoper met advies bij te staan.

**LANDMETERSKANTOOR
VAN EESTER**

Opmetingen
Plaatsbeschrijvingen
Verkavelingen
Schattingen

Tel.: 053/220 250 - info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

Aalst: Nieuwerkerken-Dorp 38 bus 2, 9320 Aalst
Dendermonde: Noordlaan 21, 9200 Dendermonde
Sint-Niklaas: Leopold II laan 2, 9100 Sint-Niklaas

Woningen van 25 jaar oud zijn verouderd volgens hedendaagse normen

Bestaande woningen scoren veel slechter qua BEN normen, zelfs al zit het aantal grondige renovaties (en slopen) in stijgende lijn. In de toekomst dreigt de overheid extra verplichtingen te moeten opleggen om de energienormen te halen. Dit hopelijk sociaal gekoppeld aan tegemoetkomingen. Vooral verwarming en elektriciteit (fossiel geproduceerd) zorgen voor de grote CO₂ uitstoot. De technologie in de bouw evolueert razendsnel. De klimaatuitdagingen vertalen zich in hoge energienormen. We staan aan de vooravond van de digitalisering in de bouwsector. En daarbij is het van belang dat de zelfstandigen en

kmo's in de bouw mee op die kar springen. Een woning uit 1995 is technologisch al serieus achtergesteld in vergelijking met woningen die nu gebouwd worden. De toenemende kosten om woningen energiezuiniger te maken baren ook de particuliere woningverhuurders zorgen. De eigenaar-verhuurder moet instaan voor de investeringen, maar de baten (een lagere energiefactuur) komt vooral de huurder ten goede. Daarom pleit de vereniging van eigenaars er voor de renovatielening open te stellen voor alle verhuurders en niet enkel voor degenen die verhuren via een sociaal verhuurkantoor.

 www.energiesparen.be/EPB-pedia/EPB-eisen

Werkzaamheden onderworpen aan een bouwaanvraag moeten voldoen aan de energieprestatiereggeving.



Asbestbureau Aalst

ASBEST- OF EPC-ATTEST NODIG?

zelfde dag

offerte en afspraak!

 **0475 74 08 05**

www.asbestbureau-aalst.be



VOCHTPROBLEMEN?



**DE VOCHTSPECIALIST
STEENHOUT BV**

Opstijgend vocht - kelderichting

Vraag nu uw **gratis** offerte aan

info@steenhoutbvba.com 0473/ 63 55 58 www.steenhoutbvba.com

Fruythof

bvba

geregistreerd aannemer

**Afsluitingen - Hekwerk
Poorten & automatisatie • Levering & plaatsing
Gekleurde betonplaten**



Sluis 6 - 9290 Berlare - Tel 052.42.32.24 - GSM 0478.55.33.60 - Fax 052.42.69.38
mariskadekinder@skynet.be - info@afsluitingenfruythof.be

www.afsluitingenfruythof.eu

De taey Geert

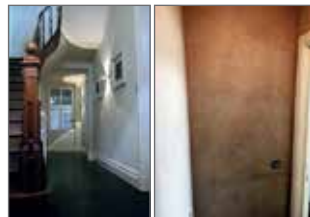


Schilder- en decoratiewerken
Wand- en vloerbekleding

MORTEX®

Lindestraat 49, 9290 Overmere
0494/86 37 27

www.detaeygeert.be - detaeygeert@telenet.be



 www.vlm.be

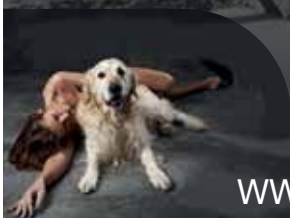
De Vlaamse overheid heeft in bepaalde gebieden een 'voorkeepsrecht' waardoor zij in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen onder dezelfde voorwaarden verwerft.



PUR... MAES

Uw partner in vloerisolaties en chape

Gespoten Polyurethaan Cementvloei chape



Achterhoek 10,
9120 Beveren-Waas
Tel.: 03 775 60 63
info@gebroedersmaes.be

WWW.GEBROEDERSMAES.BE



- Zonnepanelen
- Batterijen
- Laadpalen
- Windenergie

☎ 03 376 06 22
✉ info@nrgman.be
🌐 www.nrgman.be
📍 Doornpark 112A, 9120 Beveren

 energiesparen.be/renuveer

Wie vanaf 2021 eigenaar wordt van een woning kan tot 60.000 euro renteloos lenen voor een grondige renovatie.

Rcotec

HOT IN WINTER, COOL IN SUMMER

AIRCONDITIONING, VENTILATIE, ZONNEPANELEN,
SANITAIRE WARMTEPOMPBOILER EN LAADPALEN



R-Cotec BV - Slekenstraat 4 bus 6 - 9120 Beveren-Waas
T: 03/230.46.24 - www.rcotec.be - BTW BE 0441.950.905

TEGOS

www.tegosaannemingen.be

TEGOS BV
Nick Maes
zaakvoerder

GSM:0473 21 46 05

BTW BE 0470131482

Nieuw mailadres: info@tegosaannemingen.be

 www.vlaanderen.be/verzekering-gewaarborgd-wonen

Om het risico van het kopen, bouwen of renoveren van een woning te beperken kan u, wanneer u een hypothecaire lening aangaat, een gratis verzekering gewaarborgd wonen afsluiten.

INFO: **BUGGENHOUT**

Dienst Stedenbouw (R.O.):

Nieuwstraat 2, 9255 BUGGENHOUT
Tel.: 052/339523 - Fax: 052/335868

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

INFO: DENDERLEEUV

Dienst Stedenbouw (R.O.):

A De Cockstraat 1, 9470 DENDERLEEUV
Tel.: 053/640630 - Fax: 053/680748

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE



053/661466
GSM 0473/701085
Langestraat 46,
9473 Welle



INFO: DENDERMONDE

Dienst Stedenbouw (R.O.):

F Courtensstraat 11, 9200 DENDERMONDE
Tel.: 052/251135 - Fax: 052/251124

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

STELLA



Sanitair • Centrale Verwarming • Vloerverwarming
Warmtepomp • Badkamerrenovatie
Onderhoud • Herstelling

STELLA BV
Boonwijkstraat 52 - 9200 Dendermonde

0484/380884

info@stella-cv.be

www.stella-cv.be



Heerlijkheidstraat 33 - 9200 Schoonaarde - BTW BE 0760 527 609 - info@demeystdecor.be
[0497 620 380](tel:0497620380) - www.demeystdecor.be



Uw partner bij de opmaak van een:
Asbestattest voor verkoop
Asbestinventaris voor renovatie/sloop
Sloopopvolgingsplan
Projectopvolging m.b.t. asbestsaneringswerken

Contact:

Tel: +32 03 376 15 95 • info@aspadvies.be
www.aspadvies.be

Tuinaanleg en – onderhoud Hendrickx

Michael 0497/21.09.47

- Aanleg en onderhoud van tuinen
- Aanleg van verhardingen
- Kleine grondwerken
- Containerverhuur
- Vrijblijvende prijsofferte



www.tuinaanleg-hendrickx.be

buro brouillard

EPB-verslaggeving
Veiligheidscoördinatie

EPC
Asbestattest

www.brouillard.be - buro@brouillard.be



6 bespaartip

www.inbraakveilig.be

BOUWEN of VERBOUWEN
en je BEVEILIGING
uitstellen?

GEEN
goed idee!



INBRAAKVEILIG
BEVEILIGING ■ SLOTENMAKER

Groen tot in je woning

Groen dichtbij huis vermindert de stress en verbetert je humeur. Bomen en planten rond het huis zorgen voor een aangenaam woonklimaat: ze brengen koelte in de zomer en zuiveren ook de lucht. Kies de juiste planten op de juiste plaats: hou rekening met de bodem, de lichtinval en de natuurlijke omgeving.

Zo krijg je gezonde planten en vermijd je het gebruik van pesticiden. Met een groendak creëer je een stukje natuur op je dak. Een groendak is niet alleen mooi, het isoleert ook, houdt je huis koel in de zomer en verlengt de levensduur van je dakdichting.

Kijk. Droom. Kies.

Je vindt je favoriete bakstenen
en dakpannen in onze showrooms.



Welkom in één van onze showrooms:

Kijk naar maar liefst 600 gevelstenen, kleidakpannen en kleiklinkers.

Droom van een afgewerkt resultaat dankzij echte plaatsingsituaties.

Kies je favoriete stalen om mee te nemen naar huis.

Meer weten? Onze vakmensen helpen je graag op weg!

Ontdek onze showrooms in Londerzeel of Kortrijk
of via www.wienerberger.be/showrooms

 Terca  Koramic  Porotherm


Wienerberger



Algemene Pleisterwerken Libert BV

Honegemmeersweg 2, 9420 Erpe

0471/896456

pleisterwerkenlibert@gmail.com

www.pleisterwerkenlibert.com

Insta: pleisterwerkenlibert9420

**Binnen- en Buitenpleisterwerken
Gyprocwerken - Cementering - Mortex**



Onderhandel de verkoopprijs van een te renoveren woning

Kandidaat-kopers van een woning kunnen door goed te onderhandelen de aankoopprijs aanzienlijk drukken. Volgens vastgoeddeskundigen worden te renoveren woningen bijna een kwart onder de vraagprijs verkocht. Bij instapklare woningen (geen nieuwbouw) is het verschil tussen vraag- en verkoopprijs veel kleiner. Het grote verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs bij zwaar te renoveren woningen, wijst onder andere op een grotere bewustwording bij de kopers over de bijkomende kosten. Het verplichte

Energieprestatiecertificaat geeft kandidaat-kopers ook een indicatie van het energieverbruik van de woning en de verplichte elektrische keuring over de veiligheid en eventuele extra kosten. Het aantal verstrekte leningen voor verbouwingen verdubbelde in tien jaar tijd. Uit financiële noodzaak kiezen meer en meer kopers voor een renovatiepand en zo kunnen onder andere ook jonge koppels toch al aan hun woondroom beginnen.



www.vlaanderen.be/verzekering-gewaarborgd-wonen

Bent u een hypothecaire lening aangegaan om een woning te bouwen, te kopen en/of te renoveren? Dan komt u misschien in aanmerking voor de gratis verzekering gewaarborgd wonen.



DEWAELE EN ZONEN



Werfstraat 10
9500 Geraardsbergen
0475/972238
info@dewaeleenzonen.be

Nieuwbouw en renovatie
Verwarming op gas en stookolie
Warmtepompen
Zonne-energie
Sanitaire installatie
Renovatie badkamer

Besparen met een hypothecair mandaat

Bij de helft van de woonleningen die in 2020 werden toegekend, werd slechts een gedeeltelijke hypotheek gelegd. De rest werd gedekt door een hypothecair mandaat. Zo kan de ontlenaar besparen op de kosten van een vastgoedaankoop.

De bank waarbij je jouw woonlening afsluit vraagt meestal een hypotheek op de woning als waarborg. Die hypotheek wordt ingeschreven bij een hypotheekkantoor. Wanneer u de lening niet correct terugbetaalt, kan de bank beslag leggen op uw woning en ze verkopen om het uitstaande bedrag van de lening te recupereren. Bij ruim de helft van de woonkredieten die in 2020 werden toegekend, was er slechts een hypothecaire inschrijving voor een gedeelte van de lening volgens cijfers van de Nationale Bank. Voor zulke kredieten vereist de kredietgever een hypothecaire inschrijving voor een deel van het bedrag en de rest wordt gedekt door een hypothecair mandaat. Zo'n hypothecair mandaat is een vol-

macht die de bank de mogelijkheid geeft om alsnog over te gaan tot een hypothecaire inschrijving als dat nodig is. Wie 100.000 euro wil lenen, kan met een mandaat tot 2400 euro aan registratierechten, hypotheek- en administratiekosten besparen.

Het percentage nieuwe leningen die alleen maar door hypothecaire mandaten gedekt worden, is vandaag nog beperkt. Banken geven zelden een lening zuiver en alleen op mandaat, er moet altijd minstens een beperkte hypotheek aan gekoppeld zijn.

Voor de bank biedt een hypothecair mandaat minder garanties dan een hypothecaire inschrijving. Het kan best zijn dat een andere schuldeiser wél een hypotheek op de woning heeft ingeschreven en de bank met lege handen achterblijft bij wanbetaling.

Vroeger werd minder met een hypothecair mandaat gewerkt omdat een hypothecaire inschrijving mee bepalend was voor de (ondertussen afgeschafte) woonbonus.



Elektro N.G.

algemene elektriciteitswerken

algemene elektriciteitswerken | domotica | verlichting
airco | warmtepompen | sanitair | ventilatie
zonnepanelen | laadpalen | thuisbatterijen

www.elektro-ng.be

0479 805 804

Niko Home Control
QUALIFIED INSTALLER



DEVACHT

Caroline

GRONDWERKEN - TERRASSEMENTS



0479 33 80 59

caroline.devacht@gmail.com

Leningen vergelijken
bij 25 banken?
Dat is kinderspel!

- 100% onafhankelijk
- begeleiding van A tot Z
- gratis hypotheek.expert



hypotheek.winkel Geraardsbergen
Edingseweg 125 9500 Geraardsbergen-Moerbeke

Tel. 054 41 98 01 Gsm 0473 45 06 09
moerbeke-geraardsbergen@hypotheekwinkel.be

hypotheek.winkel 
wij vergelijken voor jou

www.hypotheekwinkel.be

Marc Gardinal
Mario Biesemans
Kurt Gardinal

VERZEKERINGEN
HYPOTHEKEN
BELEGGINGEN

EDINGSEWEG 125
9500 GERAARDSBERGEN
T 054 41 98 01
F 054 41 98 00

www.viassur.be

ZAKEN
KANTOOR
BVBA

VIASSUR

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):* HAALERT

Hoogstraat 41, 9450 HAALERT
Tel.: 053/858606 - Fax: 053/858621

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE



ALGEMENE SCHOONMAAK

RAMEN WASSEN · DAK- GEVEL- OPRIT- & TERRASREINIGING

info@vdeclean.com - www.vdeclean.com - 0492 80 46 13

 www.energiesparen.be/woningpas

De woningpas is een gratis digitaal paspoort dat alle informatie over uw huis samenbrengt!

LEEMAN BVBA



GRONDWERKEN
TRANSPORT
AFBRAAKWERKEN
RIOLERINGSWERKEN
PARKINGS EN OPRITTEN
CONTAINERVERHUUR

GSM LUC 0477/42 88 23
GSM MARK 0477/43 99 11
Larenbroekstraat 21, 9450 Haaltert
leemanbvba@telenet.be



“Uw partner voor chape- en isolatiewerken zonder zorgen”

Dries 51 9450 Denderhouten 0470 10 99 43 info@maeschapewerken.be www.maeschapewerken.be
facebook Chape & Isolatie werken Maes Jelle

Dienst Stedenbouw (R.O.):

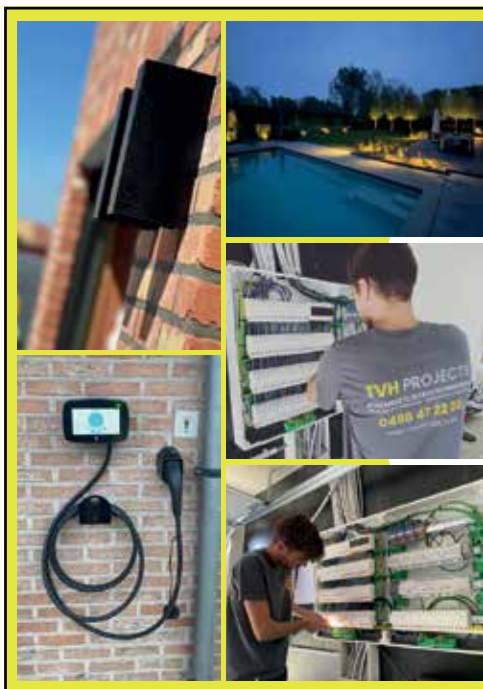
INFO: HAMME

Marktplein 1, 9220 HAMME
Tel.: 052/475568 - Fax: 052/475569

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

 www.groenblauwpeil.be

Hoe klimaatbestendig is jouw woning of perceel?



- **Elektriciteit** (Nieuwbouw & renovatie, in orde stellen van afgekeurde installaties, opmaken van elektrische schema's, dringende herstellingen)
- **Verlichting** (interieur, buiten en tuinverlichting)
- **Domotica**
- **Laadpalen**
- **Ventilatie**

TVH Projects BV

Tom Van Hende

Kruisweg 25

9550 Herzele

0498 47 22 08

info@tvhprojects.be

www.tvhprojects.be



BEN is realiteit bij nieuwbouw

80% van onze nieuwbouw is BEN (bijna energie neutraal) en deze woningen verbruiken amper energie. Appartementen, meestal door promotoren gebouwd die zich strak op de normen richten, scoren ook goed.

De Vlaamse nieuwbouwer is zich erg energiebewust. Al sinds 2016 voldoen nieuwe woningen in Vlaanderen gemiddeld al aan de energieregels die pas vanaf 2021 zullen gelden. Het levert op want de energiefactuur daalt. Wie bouwt onder de E30 norm betaalt vijf jaar lang maar de helft van de onroerende voorheffing en wie de E20 norm haalt is vijf jaar volledig vrijgesteld van onroerende voorheffing.

Woningen met optimale energieprestaties zijn meer dan ooit een prioriteit. In de eerste plaats omdat de prijzen voor stookolie en aardgas opnieuw in de lift zitten. Bovendien wordt op 1 januari 2021 een Europese Richtlijn van kracht die stipuleert dat nieuwe woningen bijna geen energie meer mogen verbruiken.

De Vlaamse overheid vertaalde de Richtlijn onder de benaming BEN en hierbij zijn twee elementen doorslaggevend: de bouwschil moet perfect geïsoleerd en afgedicht zijn én de geïnstalleerde systemen moeten hernieuwbare energie opwekken.



www.energiesparen.be/epcparticulier

Woonst verkopen of verhuren? EPC nodig!

INFO: **KRUIBEKE**

Dienst Stedenbouw (R.O.):

O-L-Vrouwplein 18, 9150 KRUIBEKE
Tel.: 03/7400233 - Fax: 03/7400211

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE



VENTILATIESYSTEMEN

Filip Apers

www.venteco.be - 0496/41 92 32 - filip.apers@venteco.be

Warandestraat 12 - 9150 KRUIBEKE

INFO: **LAARNE**

Dienst Stedenbouw (R.O.):

Dorpsstraat 2, 9270 LAARNE
Tel.: 09/3654616 - Fax: 09/3662970

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

Danny Van de Velde

Beëdigd Landmeter - Expert vastgoed

Opmetingen - Verkavelingen
Afpalingen - Schatten van woningen

Brandemanstraat 66B - 9270 Laarne
Tel./Fax 09 366 07 60 - GSM 0475 96 76 96
vandevelde.landmeter@skynet.be

 www.advocaat.be

Een advocaat kan voor u zoveel meer doen dan enkel uw zaak pleiten: adviseren, bemiddelen, onderhandelen en verdedigen. Ga tijdig langs bij een advocaat, wacht niet tot een probleem escaleert.

 economie.fgov.be/nl/themas/energie/energiebronnen/elektriciteit

Bij de verkoop van een woning gebouwd vóór 1981 is de verkoper verplicht om een keuringsattest van de elektrische installatie voor te leggen.

GROND- en AFBRAAKWERKEN

A. Van Der Plas en Zoon

Fabriekstraat 42
9280 Lebbeke

0476 60 51 38

info@vanderplasenzoon.be

www.vanderplas-en-zoon.be

**Bouwrijp maken
van
bouwgronden**



Een frisse eerste indruk doet je woning vlotter verkopen

Een woning moet bij het betreden een frisse indruk geven. Een verzorgde voortuin, een fris geschilderde voorgevel en een opgeruimde omgeving kan al direct de interesse van kopers versterken. Zelfs een goede lichtinval, dankzij gepoetste ruiten en dergelijke, kan helpen. Ook het vervangen of repareren van oude dakgoten kan wonderen verrichten.

Voor ingrijpende renovaties is er geen garantie dat die worden terugverdiend met een hogere verkoopprijs. Met vele renovaties kan je een potentiële koper een slechte locatie of het type woning niet doen vergeten. Als je woning in een buurt gelegen is waar niemand wil wonen, dan ga je geen euro meer krijgen door fors te investeren in je woning.

Als je slechte burens hebt, die hun huis en tuin niet onderhouden, heb je pech. Een grote villa met een grote tuin uit de jaren zestig of zeventig is niet meer in trek en geraak je aan de straatstenen niet meer kwijt. Maar een kleine stadswoning is helemaal terug van weggeweest. Een recente woning, of recent verbouwd, wordt hoger gewaardeerd door kopers. Het heeft geen zin iets te vervangen wat nog functioneert. Zorg dat je oprit, je voortuin, je gazon en terras er netjes bij liggen. De renovatie van een verouderde keuken of badkamer pakken de nieuwe bewoners liever zelf aan volgens hun eigen wensen. Het desbetreffende budget is een prima onderhandelingspositie over de kooprij.



TRAPPEN



LEUNINGEN



BALUSTRADES

Plan online je toonzaalbezoek

Configureer
online



URBAN STEEL

Urban Steel Lebbeke

Brusselsesteenweg 211, 9280 LEBBEKE

052 52 58 27

info.lebbeke@urbansteel.be

Dienst Stedenbouw (R.O.):

INFO: LEDE

Markt 1, 9340 LEDE

Tel.: 053/606840 - Fax: 053/803309

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

Vastgoedbarometer 2022 – Markt koelt lichtjes af

De vastgoedmarkt begint stilaan af te koelen. Dat blijkt uit de Vastgoedbarometer 2022 van Notaris.be, de federatie van de notarissen. Op jaarbasis zijn de prijzen blijven stijgen in 2022, maar in vergelijking met de inflatie zijn de prijzen eigenlijk gedaald.

De gemiddelde prijzen stijgen dus nog wel, maar minder snel dan de inflatie. Zeker in de tweede helft van 2022 zagen we een serieuze afkoeling. De daling van de activiteit is te wijten aan een cocktail van stijgende rentevoeten, forse energieprijzen, de inflatie en de oorlog in Oekraïne, steeds strengere energie-

normen en de renovatieverplichting vanaf 2023. De rentevoeten zijn behoorlijk gestegen wat het vooral voor jonge mensen moeilijker maakt om te kopen. Toch is opvallend in Vlaanderen het aantal jonge kopers fors toegenomen. Bijna een op de drie kopers is jonger dan 30 jaar. De rentevoeten voor hun krediet zijn behoorlijk aan het stijgen en ze willen daarom nog snel het haalbare verzekeren. Vooral in Vlaanderen wagen jongeren de aankoop van hun eerste woning, nu de investeerders wat minder interesse hebben voor een appartement, laat staan een woonhuis.

 www.vlaanderen.be/vermindering-van-de-onroerende-voorheffing-voor-ingrijpende-energetische-renovatie

Als u een ingrijpende energetische renovatie (met een bouwvraag vanaf 1 oktober 2016) uitvoert, krijgt u een korting op de onroerende voorheffinginvestering. De Vlaamse overheid helpt met een voordelige lening.



BETONBORINGEN

MARC SCHOLLAERT BVBA

- **zaagwerken**
(voor trapgaten,
deurgaten,
ramen,...)



- **slijp- en kapwerken**
voor sanitair en cv



- **betonboringen**
(voor verlichting, verluchting,
wasemkappen, doorvoeren,...)



Betonboringen Marc Schollaert bvba
Grote Steenweg 102 9340 Lede
tel zaakvoerder: **0496/25.24.75**
tel bureau: **0494/08.66.19**
e-mail: info@boringenschollaert.be

www.boringenschollaert.be

**GEEN ZORGEN
OVER JE BEVEILIGING**

www.inbraakveilig.be

INBRAAKVEILIG
■ BEVEILIGING ■ SLOTENMAKER

DENDERMONDE

Zeelsebaan 96A

NINOVE

Brakelsesteenweg 522

GENT-WEST

Einde Were 84-86

GENT CENTRUM

Sint-Michielsstraat 2

LOT

Bergensesteenweg 65/B

KNOKKE-HEIST

Elizabetlaan 355

052 22 21 35



alarmsystemen - camerabewaking - brandbeveiliging - toegangscontrole - videofonie
sloten & sleutels - veiligheidsdeuren - kluizen



ONTDEK SACK ZELFBOUW IN TEMSE & ZOTTEGEM

Frank Van Dyckelaan 16, Temse
& Langestraat 88, Zottegem

Zelfbouw

“

(VER)BOUWPLANNEN,
EN ZIN OM HET ZELF
AAN TE PAKKEN?”

Verwarming, sanitair, ventilatie,
badkamers, groene energie
& slimme elektriciteit



**GRATIS
BOUW-
PLANNER***

Da's voordeliger als je het zelf doet...
en makkelijker dan je denkt met
Sack Zelfbouw!

MEER INFO?

INFO@SACKZELFBOUW.BE
T. 03 765 17 27
WWW.SACKZELFBOUW.BE



EEN AFSpraak?

SCAN DE QR CODE
& MAAK ZE METEEN!

* Kom langs met je concrete plannen en ontvang gratis een bouwplanner



P&M Interieur
Doorslaarstraat 108
9160 Lokeren
www.pm-interieur.be
info@pm-interieur.be
pm.interieur@telenet.be
GSM 0472 428542



STREVEN NAAR
PERFECTIE

Schildersbedrijf pur sang

JOBEL
Steigers



Heirbrugstraat 133 - 9160 Lokeren

Isabelle: **0496 25 16 63**
Kantoor: **09 211 04 00**
Werk: **0478 21 53 04**

Email: jobel-steigers@hotmail.be



Heirbrugstraat 133 - 9160 Lokeren
Tel.: 0478 36 83 26
VK-dakwerken@hotmail.com
BTW BE 0588 839 290

Dakwerken - Renovaties
Gevelwerken - Verbouwingen

 www.bouwservice.be

voor al uw bouw informatie raadpleeg de site van de auteur van deze bouw gids.

KEUKENS

debra

INTERIEUR

U ZAG HET ... WIJ MAKEN HET!

VAN FABRIKANT NAAR VERBRUIKER

www.keukensninode.be

Chris De Braeckelee
Brusselsesteenweg 356 - Meerbeke Ninove


TEL. 054 33 53 70 - debra@skynet.be

**KEUKENS
SLAAPKAMERS
DRESSINGS
BADMEUBELS
INTERIEUR**

NIJWBOW VERBOUWINGEN TEGELWERKEN OPRITTEN TERRASSEN RIOLERINGSWERKEN



alg. bouwwerken



ADF construct
0493/13 81 91
ADFconstruct@outlook.com



Abdijsstraat 85 9400 Ninove - BTW: BE0762779096 - Facebook: Adf Construct

 **www.wonenvlaanderen.be**

De vernieuwde renovatiepremie kan aangevraagd worden door de bewoner of de verhuurder van een woning.



IN- en OUTDOOR CONCEPTS

Particulieren kunnen bij ons terecht voor **terasoverkappingen, ramen en deuren, rolluiken, vliegeramen en zonwering**. Daarvoor maken we gebruik van de materialen **pvc en aluminium**. Verder voeren we ook **Gyproc- en isolatiewerken** uit en kunnen we u helpen bij **glasbreuken. Totale renovaties en Dak-en Timmerwerken**.

IN-en OUTDOOR CONCEPTS
Brusselsesteenweg 483 bus 2
9402 Meerbeke (Ninove)
Tel.: 053 22 00 13
Mob: 0496 25 56 61
E-mail: info@rnkconcepts.be
BTW: BE 0717.704.384



BTW betalen op het eigen werk?

De eigenaar van een pas opgericht gebouw moet bij de BTW-bouwcel een aangifte indienen binnen de drie maanden, te rekenen vanaf de datum van de betekening van het K.I. (kadastraal inkomen) Deze aangifte (formulier 106/3) wordt door de BTW-bouwcel verzonden aan de eigenaar op basis van de toegekende bouwvergunning. Aan de hand van de ingediende aangifte, plans en lastenboek 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). In voorkomend geval wordt de BTW gevorderd over het verschil. 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 burens, bouwpolitie, diploma's van vakbekwaamheid, ...

Bouw met milieuvriendelijke materialen

In een huis wordt veel tijd doorgebracht. Maak er een gezonde plek van door een goede keuze van bouwmaterialen en afwerking. Sommige producten bevatten lijmen of solventen die kunnen vrijkomen bij het installeren en ook later bij het gebruik. Dit kan schadelijk zijn voor de gezondheid.

Bouwmaterialen zijn ook niet allemaal oneindig voorhanden. Zuinig zijn is dus de boodschap. Bereken correct de hoeveelheden en werk zorgvuldig om verspilling te vermijden. Kies voor hergroeibare materialen zoals hout en kurk of laat je leiden door labels die garant staan voor duurzaamheid.

EPC - ASBESTATTEST

Christy Lommens

0471/60.84.47

info@homeproof.be

www.homeproof.be



MARCHAND

RAMEN | DEUREN | POORTEN
PLAATSEN VAN BLAUWE STEEN



0491 / 326670

ramendeuren.marchand@gmail.com

www.gebroedersmarchand.be



VAN DE WIELE & ZN

Isoleren en asfalteren van platte daken

**UW PLAT DAK ...
IS ONS VAK**

Van de Wiele & Zn bvba
Cyriel Prieelsstraat 47
9404 Aspelare

GSM 0478 30 97 60

ginovandewiele@skynet.be



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 (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 +33,2%. Voor een appartement ging het om een stijging met +28,6% volgens cijfers van de notarisbarometer over 2022.

Het valt te verwachten dat de prijzen van energieverblindende huizen in de komende jaren onder druk zullen komen te staan. In 2022 was dat al het geval voor appartementen met F-label: ze werden al wat goedkoper in vergelijking met 2021.

In Vlaanderen is er sinds 2023 een renovatieplicht. Als je een woning koopt met de laagste EPC-waarde,

moet je binnen de vijf jaar die woning renoveren om die waarde te verbeteren.

Maar de Vlaamse administratie en de banken belonen

Koopt u een woning en wil u die energiezuiniger maken, dan moet u slechts 1% registratierechten betalen. Een voorwaarde is wel dat u geen andere woning of bouwgrond in volle eigendom heeft, tenzij u die gaat verkopen. Die termijn is inmiddels 3 jaar. Koppelt u aan die aankoop een ingrijpende energetische renovatie of gaat u over tot een sloop en een energiezuinige heropbouw, dan zakt de registratielast zelfs naar 1%. U moet vooruitziend die intentie tot een ingrijpende energetische renovatie best meteen laten opnemen in de notariële akte die bij de aankoop wordt opgemaakt.

Wie een lening afsluit voor de aankoop van een energiezuinige woning heeft ook bij de banken een streepje voor. Diverse banken belonen dit immers met een extra korting op het krediettarief.



Ring Oost 14E, 9400 Ninove
054/ 260 270

Gevelbekleding
Garagepoorten
Shutters
Lamellendaken
Carports
Hekwerk
Bijgebouwen

info@pitt-solutions.be - www.pitt-solutions.be



WWW.SI-CONTAINERS.BE

**FABRIKANT
CONTAINERS**

0475 94 68 84

INFO@SI-CONTAINERS.BE
KAPITTELSTRAAT 62
9400 NINOVE

Gemiddeld E-peil nieuwe woningen onder E20 gezakt. Resultaten beter dan eisen

Sinds 2021 moeten alle nieuwe eengezinswoningen en appartementen in Vlaanderen 'bijna energieneutraal' of 'BEN' zijn. Hun energiepeil (E-peil) mag nog hoogstens E30 bedragen. Maar bouwers en vooral bouwondernemers hebben de voorbije jaren extra gefocust op energiezuinigheid. Het E-peil is een maat voor het energieverbruik van de woning. Het werd de voorbije jaren stelselmatig verstrengd, van E100 in 2006 tot de strengste eis - E30 - sinds begin 2021. Het is al enkele jaren zo dat de meeste nieuwbouw-

woningen en appartementen energiezuiniger zijn dan het maximale E-peil dat op dat moment geldt. In 2018 was het gemiddelde E-peil van nieuwbouwwoningen zelfs al gedaald tot E18. (gegevens van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap). Bewoners besparen op hun energiefactuur, maar de grens van E20 geeft ook een extra financieel voordeel aan de eigenaars. Wie onder de E20 gaat, krijgt gedurende vijf jaar 100 % korting op de onroerende voorheffing. Tussen E20 en E30 is dat 50 %.



Elektro N.G.

algemene elektriciteitswerken

algemene elektriciteitswerken | domotica | verlichting
airco | warmtepompen | sanitair | ventilatie
zonnepanelen | laadpalen | thuisbatterijen

www.elektro-ng.be

0479 805 804

Niko Home Control
QUALIFIED INSTALLER



INFO: **ST-GILLIS-WAAS**

Dienst Stedenbouw (R.O.):


Burgemeester Omer De Meyplein 1, 9170 ST-GILLIS-WAAS
Tel.: 03/7271722 - Fax: 03/7070340

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

KCA
Audenaert Nico

Centrale verwarming • Vloerverwarming
Zonneboilers • Warmtepompen
Sanitaire installaties • Waterontharders

VIESSMANN

 Gentstraat 85, 9170 Sint-Pauwels

 04 95 51 46 32

 kca.verwarming@gmail.com

 www.ikzoekkeenvakman.be

De Confederatie Bouw stelt haar databank met 15.000 aangesloten aannemers (allen in orde met hun sociale en financiële verplichtingen) ter beschikking. U vindt vlot de aannemers uit uw buurt.

felix
DAKWERKEN



Dakwerken Felix Dieter BV

Geinsteindestraat 63

9170 Sint-Pauwels

0489/34.55.19

dakwerkenfelix@gmail.com

**Platte en hellende daken
Bekleden van gevels**



**Algemene
schrijnwerkerij**

dakwerken, interieurinrichting,
inbouwkasten, dressings, ...
gyprocwerken

**VAN DE VOORDE
FREDERIC**

GSM 0473 497 408

Zandstraat 136 - 9170 Sint-Pauwels

Vandevoordefrederic@hotmail.com

BE 0896.697.001





LOON- & GRONDWERKEN VAN HOOSTE GUY bvba

03 789 16 30 • Sint-Gillis-Waas • 0475 38 93 95

www.vanhoosteguy.be

- *Uitgraven van opritten & funderingen*
- *Steken van alle putten en nivelleren van grond*
 - *Alle kraanwerken met klein & groot materiaal*
- *Verschillende loonwerken*



Zandloperstraat 1a • 9170 Sint-Gillis-Waas
guy.van.hooste@skynet.be

Einde makelaarscontract

Sluit je als particulier een bemiddelingscontract af met een vastgoedmakelaar, dan heb je zeven dagen bedenktijd. In het contract dat de makelaar met je afsluit moet trouwens een clause staan dat je het recht hebt om je te bedenken. Het volstaat een niet gemotiveerde aangetekende brief aan de makelaar te sturen om de overeenkomst binnen de 7 dagen te annuleren. De wet geeft wel de mogelijkheid om aan dit algemeen principe te verzaken. In het contract kan ook een clause opgenomen worden dat,

als de makelaar er in slaagt te verkopen of te verhuren binnen de zeven dagen na het aangaan van het contract, je de overeenkomst niet meer kan herroepen. In geval de makelaar de exclusiviteit kreeg om te verkopen mag het contract maximaal 6 maand duren. Je moet een lopend contract wel tijdig opzeggen om een stilzwijgende verlenging te vermijden, zo niet ontstaat een overeenkomst voor onbepaalde duur die je te allen tijde met een opzegtermijn van maximaal één maand kan beëindigen.

Is het nog interessant om een tweede (investerings) woning te kopen?

Veel mensen kopen een tweede woning puur als investering, meestal om te verhuren. Kun je daar nog een meerwaarde op creëren? Als je vandaag koopt, zal je waarschijnlijk op korte termijn minder meerwaarde creëren, maar vastgoed blijft beschouwd als een heel stabiele investering. Zeker op de lange termijn, zowel om er zelf in te wonen als om te verhu-

ren. Als je op pensioen gaat en je vastgoed hebt dat volledig is afbetaald, betaal je geen huur of lening meer. Huurinkomsten zijn dan ook echte inkomsten. Je bent dan bijna zelfvoorzienend. Als je dan je huis verkoopt, heb je nog steeds een mooie som binnen, of je daar nu een meerwaarde op hebt gecreëerd of niet.

INFO:

Dienst Stedenbouw (R.O.):

SINT-LIEVENS-HOUTEM

Marktplein 3, 9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Tel.: 053/607248 - Fax: 053/628414

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

Snoeiwerken / Verhuur

De Vriendt Agri



0472/40.72.64

peterjan.de.vriendt@hotmail.com

BTW BE 0501566115



- Verhuur kraan
- Snoeien en vellen van bomen
- Hakselen van hout
- Opkuisen van verwilderde terreinen

www.devriendtagri.be

INFO:

Dienst Stedenbouw (R.O.):

SINT-NIKLAAS

Grote Markt 1, 9100 SINT-NIKLAAS
Tel.: 03/7609182 - Fax: 03/7660882

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

Alle bouw- & verbouwingswerken

Rudi VAN HOVE & Zoon
BVBA

Smisstraat 34 - 9100 Sint-Niklaas

0475/48.19.57



Sinds
1981



van.hove.rudi@telenet.be
www.bouwwerken-vanhove.be





Energiedeskundigen regio Waasland
info@EPCerta.be - www.EPCerta.be
0477 61 86 05

EPCerta verzorgt in hoofdzaak de verplichte keuringen EPC en ASBESTATTEST.

Keuringen van elektriciteit en stookoliereservoir
behoren ook tot ons dienstenpakket.

Asbestattest



www.asbesthome.be

info@asbesthome.be

0475.36.57.93



 **www.onroerendevoorheffing.be**

De onroerende voorheffing is een heffing op onroerende goederen. Het is een jaarlijkse belasting die berekend wordt op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen. Info en berekening.

 **www.socialeleningen.be**

Sociale leningen in Vlaanderen. Wie een woning koopt, bouwt of verbouwt staat voor een zware en belangrijke investering. De Vlaamse overheid helpt met een voordelige lening.

PROMO

6 maanden
huren



5 maanden
betalen

VIO



VERHUUR - VERHUIS - OPSLAG - 03 253 20 10

OPSLAG OP MAAT IN TIJD EN VOLUME



SINT - NIKLAAS
Nieuwe Molenstr. 70C



ZWIJNDRECHT
Krijgsbaan 241



GENT
(WONDELGEM)
Korenveldstraat 44



WILRIJK
Boomsesteenweg
660 unit 16



WOMMELGEM
Koralenhoeve 11



GEEL
Kremer 2



VIO STOREBOX - UW PARTNER IN OPSLAG

Niets zo vervelend als ... plaatsgebrek. VIO STOREBOX biedt u heel wat mogelijkheden om uw goederen tijdelijk in bewaring te nemen, zowel voor particulieren als op professioneel vlak.

Waarom zou u kiezen voor onze diensten? Omdat VIO STOREBOX uw goederen **met de beste zorgen** behandelt. In onze geventileerde, vorstvrije magazijnen - verspreid over **Vlaanderen** - beschikken we over **een brede waaier aan opslageenheden** zodat we telkens kunnen voldoen aan uw wensen betreffende grootte en locatie. Uiteraard zijn al onze gebouwen **beveiligd** via camerabewaking en individuele toegangscontrole. Bovendien huurt u bij ons aan **scherpe tarieven** en kan u genieten van talrijke **promoties!**

Meer informatie:

www.vio.be
03/253.20.10

VIO STOREBOX BV - Krijgsbaan 241 - 2070 Zwijndrecht - Ond. Nr. BE 0507.692.654

Advertentie Bouwservice 2023

Algemeen Schrijnwerk **Smits Franky**

**Gevelbekleding - Isolatie - Gyproc - Deuren
Parket - Laminaat - Plafonds - Wanden**



smits.franky@gmail.com

0475 28 97 74

Premie voor wie isoleert en tegelijk asbest verwijderd

Anno 2020 bevatten nog ruim 2,7 miljoen woningen in Vlaanderen de kankerverwekkende stof asbest. Om asbestverwijdering te versnellen in particuliere woningen komt er voor het eerst een verhoogde premie wanneer isoleren gepaard gaat met asbestverwijdering.

Dit in het belang van onze gezondheid! Asbestvezels hechten zich vast in de longen en kunnen de ademhaling ernstig bemoeilijken. Ze kunnen leiden tot asbestose, een ongeneeslijke stoflong, of tot mesothelioom (longvlieskanker). Volgens OVAM schuilt er in particuliere woningen nog zo'n 910.000 ton asbest in meer talrijke verschillende toepassingsvormen, zowel in buitenmuren als in daken. De Vlaamse regering gaat in 2021 en 2022 een be-

drag van 124 miljoen euro investeren.

84 miljoen euro wordt gebruikt om in deze 2 jaar een verhoogde isolatiepremie te geven voor daken en buitenmuurisolatie bij residentiële en niet-residentiële gebouwen wanneer de verwijdering van asbest gepaard gaat met het isoleren van de spouwmuur en het dak. Hierboven komt een forfaitaire isolatiepremie van 8 euro per vierkante meter wanneer gelijktijdig asbestleien, een asbesthoudend onderdak of asbesthoudende gevelbekleding worden verwijderd.

Verder gaat 40 miljoen euro naar asbestverwijdering in voornamelijk scholen of zorginstellingen via sectorprotocollen en naar lokale besturen voor asbestverwijdering en ophaling aan huis.

BADAS BVBA

CHAPE - EN ISOLATIEWERKEN

WWW.CHAPEWERKENBADAS.BE - INFO@CHAPEWERKENBADAS.BE

TEL: 03 707 09 18 GSM: 0495 83 00 09



Dienst Stedenbouw (R.O.):

INFO: TEMSE

Frans Boelplein 1, 9140 TEMSE
Tel.: 03/7101244 - Fax: 03/7713719

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE



 **WRW**
WASE ROOFINGWERKEN

0486 53 94 44
info@waseroofingwerken.be
waseroofingwerken.be

 **www.qualibouw.be**

Qualibouw is een kwaliteitslabel voor bouwondernemingen. Specifiek ontwikkeld voor ondernemers die hun klanten spijkerharde garanties durven geven. Met zoekmodule.

TOONZAAL OP AFSpraak

0472 55 78 67



LUXURY BATHROOMS



BADKAMERS • TEGELS • INTERIEUR

WWW.LUXURYBATHROOMS.BE • SCHOENSTRAAT 11K • TEMSE

Beter omgaan met ons water. Vlaanderen verdroogt

Vlaanderen verdroogt en het probleem wordt almaar nijpender. Vooral de landbouw is een grootverbruiker en het waterverbruik van de industriële productie wordt sterk gerelativeerd door de grote recuperatie ervan. Maar laten we ons focussen op het private gebruik van gezinnen in relatie met wonen en onze bebouwde oppervlakte. Zo is 350 miljoen m³ – van ons totaal verbruik van 750 miljoen m³ leidingwater – vooral bestemd voor de huishoudens.

Lage waterstanden.

Op meer dan de helft van de meetpunten van zowel het grond- als het oppervlaktewater waren de waterstanden op 21 maart 2021 laag tot heel laag. Onze watervoorraad zit in de bodem en in moerasen, rivieren en meren. Maar de combinatie van ons waterbeheer en de droge zomers leidt ertoe dat die voorraad kleiner wordt. Daardoor vertrekken we in het voorjaar met een steeds kleinere basis. We moeten die voorraad opnieuw vergroten.

Daarnaast zijn er illegale putten waarvan volgens schatting 10 tot 20 % meer grondwater wordt opgepompt dan wat geregistreerd is.

We moeten water bijhouden!

Vlaanderen is geen woestijn, want het regent in België meer dan genoeg. We moeten gewoon beter omgaan met ons water. Onze hele waterhuishouding is erop gericht ons regenwater zo snel mogelijk af te voeren naar zee en zo het risico op overstromingen te verminderen. We hebben drie kwart van onze moerasgebieden drooggelegd. Als we ons water opnieuw beter en langer bijhouden, kunnen we droogteperiodes vermijden.

Vlaanderen is zich bewust van het probleem. De Vlaamse regering lanceerde in de zomer van vorig jaar de 'Blue Deal', een ambitieus investeringsprogramma voor extra moerasen en natte graslanden, de strijd tegen lekverliezen, de ontharding van de steden, meer grootschalige infiltratie- en bufferbekkens, en circulair watergebruik in de landbouw en de industrie.

Voor ondernemingen en particulieren is de bouwshift een speerpunt, dat onder meer bedoeld is om de hoeveelheid niet-waterdoorlatend terrein in te krimpen.



WIJ BOUWEN GEZELLIGHEID

PERSOONLIJK ADVIES AAN HUIS



OUTDOOR@home

Verrijk je terras met een stijlvolle zonetent, duurzame pergola of luxeuze poolhouse en geniet van hartverwarmende tuinmomenten.

MOODZ@home

Van elegante gordijnen tot trendy jaloezieën ...
Breng je woning tot leven met welgekozen raamdecoratie.

COMFORT@home

Rolluiken, zon- & insectenwering, sectionaalpoorten & carports.
Comfortoplossingen voor jouw ideale woonomgeving.

www.bkfix.be
0491 76 73 72

INFO: WAASMUNSTER

Dienst Stedenbouw (R.O.):

Vierschaar 1, 9250 WAASMUNSTER
Tel.: 052/469515 - Fax: 052/461036

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

INFO: WETTEREN

Dienst Stedenbouw (R.O.):

Markt 1, 9230 WETTEREN
Tel.: 09/3656096 - Fax: 09/3666722

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE



ELEKTRICITEITSWERKEN VLAEMINCK BV

Algemene elektriciteit & Verlichting
Zonnepanelen - Betonboringen

Legeweg 13
9230 Wetteren

0472 75 68 84

mathiasvlaeminck@gmail.com

<http://www.vlaeminckmathias.be>



MIBRO PROJECTS

SCHILDERWERKEN EN RENOVATIEBEDRIJF

- BINNEN EN BUITEN
SCHILDERWERKEN
- BEHANGWERKEN
- GYPROCWERKEN
- VLOERBEKLEDING
- SPUITWERKEN



0493/92 26 05 - Massemsessteenweg 206 - 9230 Massemen - info@mibroprojects.be

Recordaantal faillissementen in de bouwsector

Een recordaantal bouwbedrijven in ons land is in de laatste drie maanden van 2022 failliet gegaan. In heel 2022 waren er 1.937 faillissementen. Vooral kleine bedrijven, zonder of met slechts een handvol werk-nemers, gingen over de kop. Veel bedrijven

werkten in 2020 en 2021 break-even of zelfs met verlies. Bouwbedrijven moeten de lonen elk kwartaal indexeren, ze kampen met een personeelstekort en hun energie- en materiaalkosten liepen in de voorbije maanden verder op.



DRT dakwerken werd opgericht in 2012. De klanten kunnen op ons rekenen voor een correcte service en professionalisme in de afwerking van hun bouwproject. Vraag een vrijblijvende offerte aan en we nemen spoedig contact met u op.

- Nieuwbouw & Renovatie
- Erkend EPDM Plaatser
- Isolatie van Daken & Gevels
- ADI erkend Opmaken van Asbest-attest
- Zink- & Koperwerken
- Platte & Hellende daken
- Plaatsen van zonnepanelen



+32 496 95 50 23



www.drt-dakwerken.be

Huren wordt fors duurder

Wie een rijhuis huurt in Vlaanderen, moet daar begin 2023 gemiddeld 885 euro voor betalen en een appartement huren kost gemiddeld 773 euro. Makelaarsfederatie CIB Vlaanderen heeft 25.000 nieuwe huurcontracten, allemaal afgesloten via een vastgoedmakelaar, bekeken. De huurcontracten die huurder en verhuurder rechtstreeks met elkaar hebben afgesloten zitten dus niet in de cijfers. De vastgestelde huurprijsstijging van 4,7 procent is een pak hoger dan de voorgaande jaren.

Door de hoge inflatie is het leven in het algemeen is fors duurder geworden het voorbije jaar en dat vertaalt zich ook in hogere huurprijzen. Maar de huurprijzen stijgen ook omdat er meer vraag is naar huurwoningen. De rente voor woonkredieten stijgt en dat maakt het voor velen nog wat moeilijker om een woning te kopen. Die groep blijft daardoor langer op de huurmarkt, waardoor de schaarste op de huurmarkt groter wordt. Makelaarskantoren ervaren

dat ze voor energiezuinige woningen soms meer dan 50 kandidaat-huurders hebben.

Het is voor het eerst sinds lang dat nieuwe verhueringen minder snel duurder worden dan de lopende contracten. Dat komt vooral omdat de lopende contracten meer dan ooit geïndexeerd konden worden, op basis van de gezondheidsindex, die in 2022 opliep tot ruim 9 procent. De gezondheidsindex is het inflatiecijfer, maar dan zonder tabak, alcohol, diesel en benzine. Vorig jaar liep die tot op ruim 9 procent. Bij nieuwe contracten bleef de stijging beperkt tot 4,7 procent. Verhuurders kiezen voor de zekerheid dat de huurder de huur kunnen betalen. Daarom zijn verhuurders bij nieuwe contracten iets gematigder bij het bepalen van hun huurprijs. Bovendien is de hoge inflatie nog niet verdwenen en zullen verhuurders hun contracten binnenkort nogmaals stevig kunnen indexeren.

n.v. Elektriciteitswerken **BERCKMOES**

Zonnepanelen - Algemene elektriciteit - Industriële elektriciteit



Veldeken 172A - 9240 Zele

Tel.: +32 52 52 38 10

Volg ons op Facebook: *NV Elektriciteitswerken Berckmoes*

info@nvberckmoes.be

www.nvberckmoes.be

DAVE HEMS All-In Projects

Schilder en decoratiewerken gespecialiseerd
in kalk- en stuc technieken, microtopping,
Ibiza minerale, minerale deco, rasico,

Hems.dave@gmail.com

0474 52 47 40

Dr. Victor Van Cauterenstraat 6,
9240 Zele - BTW 0833.863.468



 statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/huurindexatie

Elk jaar kan de huurprijs door huurindexatie op de verjaardagsdatum van de inwerkingtreding van het contract aan de kosten van levensonderhoud aangepast worden.



GLASHELDERE INFO EN LEVERING VAN:

- ✓ Spatwanden
- ✓ Glazen deuren en wanden
- ✓ Balustrades
- ✓ Spiegels
- ✓ Renovatie van enkel naar dubbel glas in bestaande ramen
- ✓ Op maat snijden van alle glassoorten
- ✓ Herstellingen van gebroken of condensbeglazing

**ZOWEL
PARTICULIER ALS
INDUSTRIEEL**

Contacteer ons voor een vrijblijvend bezoek of offerte via sven@famglas.be

Of bezoek onze toonzaal
Dommekensstraat 8 - 9240 Zele
052 45 18 80

Vanaf 2022 zijn nieuwe stookolieketels verboden als er aardgas in de straat ligt

Als er aardgas in je straat ligt, mag je vanaf 1 januari 2022, volgens een nieuw Vlaams decreet, je stookolie-installatie niet meer vervangen door een nieuwe. Je zal dan noodgedwongen moeten overschakelen op een andere manier van verwarmen. Een herstelling van een bestaande installatie mag wel nog. Het verbod geldt dus enkel voor nieuwe installaties, niet voor herstellingen. Wanneer bijvoorbeeld de brander of de regelaar stuk is mag men die vervangen. Maar wanneer het ketellichaam stuk gaat, zal men dat niet meer mogen vervangen door een nieuwe mazoutinstallatie.

Door het nieuwe decreet is vanaf 1 januari 2022 een nieuwe mazoutinstallatie in heel wat woningen niet meer toegelaten in straten waar een aardgasleiding ligt. Bouwers en verbouwers in een straat waar een

aardgasleiding ligt hebben geen vrije keuze meer. Die eigenaars hebben dan de keuze om over te stappen op een ander type verwarming zoals aardgas, lpg of een warmtepomp. De maatregel is gebaseerd op de hoge klimaatuitstoot van stookoliebranders. Maar er is ook het aspect van onze bodemkwaliteit, want naar schatting zijn er op dit moment meer dan 10.000 lekkende particuliere stookolietanks met een saneringskost van minstens een half miljard euro. Anderzijds is er ook de kost voor de Vlaming die verplicht wordt zijn stookolie installatie buiten dienst te stellen en vaak ook nieuwe leidingen moet laten plaatsen voor de nieuwe verwarmingsvorm. En ... met de huidige hoge gasprijzen zal men als aardgasverbruiker voor zijn verwarming heel wat meer moeten betalen.



www.vlaanderen.be

Uw startpagina voor de Vlaamse overheid. Algemene info

PLATTE DAKEN - EPDM ROOFING - KOEPELS



www.dakwerken-edj.be

GSM: 0478/67 35 10

Kerkstraat 9 - 9521 Letterhoutem

email: info@dakwerken-edj.be

Hoe klimaatbestendig is jouw woning of perceel? Check het op groenblauwpeil.be

Om na te gaan hoe klimaatbestendig uw woning of perceel is kan u terecht op de website 'groenblauwpeil.be'. Via dat online instrument krijgt u een score toegewezen, maar ook concrete tips om die score eventueel te verbeteren. Het 'groenblauwpeil' werd ontwikkeld door de Vlaamse Confederatie Bouw, het kenniscentrum voor gemeentelijk waterbeheer en de Vlaamse overheid. Wie surft naar 'www.groenblauwpeil.be' kan daar gegevens invullen over zijn of haar woning of perceel en de online tool bere-

kent vervolgens een score (van A tot F) die aantoont hoe klimaatbestendig die is. Gebruikers krijgen ook een aantal tips mee om hun score te verbeteren, zoals het planten van (meer) bomen, het installeren van een regenput of het gebruiken van klinkers die regen doorlaten. De website bevraagt zowel groene (beplanting, biodiversiteit, CO2-opslag, ...) als blauwe (waterinfiltratie, verharding, ...) aspecten van een woning of perceel en berekent voor beiden ook een aparte score.



www.epcdeskundigen.be

Het doel van de site is het transparant maken van de markt omtrent het Energieprestatiecertificaat (EPC) voor woningen. Een zoekmachine verwijst je naar de dichtst bijgelegen deskundigen.

7 op de 10 nieuwe woningen verwarmen nog op gas. De warmtepomp is nog niet doorgebroken.

In nog geen derde van de Vlaamse nieuwbouwwoningen die momenteel worden opgeleverd, is een warmtepomp ingebouwd. Dat blijkt uit cijfers van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (vergunningsaanvragen 2019). Slechts 29 procent van nu opgeleverde huizen (en appartementen) is uitgerust met een warmtepomp, al dan niet in combinatie met zonnepanelen. Het overgrote deel van die huizen (en appartementen) wordt nog steeds uitgerust met een gasketel, zelfs al worden ten laatste in 2026 in Vlaanderen nieuwe aardgasaansluitingen in nieuwbouwwoningen verboden. Vandaag kan je met een gerust hart investeren in een warmtepomp. De technologie heeft haar degelijkheid bewezen. In Duitsland en Scandinavië is de warmtepomp intussen de meest verspreide verwarmingstechnologie. De klachten over peperdure installaties die snel stuk gingen en die nooit het beloofde rendement haalden zijn verleden tijd. In heel wat bestaande woningen is er geen vloerverwarming voorzien en het is niet evident een vloer op te breken. Maar er bestaan ook warmtepompen die een temperatuur van 60 à 70 graden Celsius leveren en die je kan aansluiten op je gewone radiatoren. Ze zijn duurder en minder energie-efficiënt, maar renderen wel.

Energiecrisis

Door de energiecrisis is verwarmen met een warmtepomp sinds 2022 goedkoper dan met een gasketel. Uit simulaties (prijzen februari 2022) van het VEKA blijkt dat je voor het jaarverbruik van een gemiddeld Vlaams gezin (17.000 kWh) 2.071 euro betaalde als je een warmtepomp met een goed rendement gebruikte. Dat is 530 euro goedkoper dan een aardgasketel. In die bedragen is de aankoopprijs van de installatie wel niet inbegrepen. Elektrificatie is de enige manier om de klimaatdoelstellingen te halen en tegelijk onszelf in een onafhankelijke positie te zetten. Elektrische stroom kunnen we zowel groen als lokaal produceren. We moeten niet alleen handelen voor het klimaat, maar ook investeren in

onze eigen energie-onafhankelijkheid en onze portemonnee, door onze energie lokaal op te wekken.

Kostprijs

Een warmtepomp kost al snel zo'n 10.000 tot 12.000 euro, een bedrag dat veel bouwers liever anders spenderen. Een gascondensatieketel heb je al snel voor zo'n paar duizend euro. Wetenschappers zijn het erover eens dat de warmtepomp de toekomst is, maar voor je zo'n pomp installeert, moet je eerst werk maken van goede isolatie. In het ideale scenario vervang je na het isoleren je ketel door een warmtepomp, gecombineerd met zonnepanelen. Maar zo'n pomp is niet haalbaar voor elke woning en voor elke portemonnee, is vandaag nog duur en verbruikt veel stroom, zij het minder dan gas. Toch kom je volgens kenners je na een grondige renovatie en de introductie van een warmtepomp op ongeveer een achtste of een negende van het aanvankelijke energieverbruik.

Regelgeving

- Tegen 2050 moeten we onze huizen klimaatneutraal verwarmen, zonder fossiele brandstoffen dus.
- Vanaf 1 januari 2022 trad het verbod op de vervanging of plaatsing van stookolieketels in voege, in een straat met aardgasvoorziening.
- Vanaf midden 2022 zullen nieuwe energie nettarieven voor elektriciteit deels aangerekend worden met een capaciteitstarief. Op dat moment verdwijnt het onderscheid tussen het dag- en nachttarief.
- Voor grote omgevingsvergunningaanvragen (zoals verkavelingen, appartementsgebouwen en groepswoningbouw) mag vanaf 1 januari 2022 vanaf 15 (woon)eenheden geen aardgas aansluiting meer worden voorzien.
- Ten laatste in 2026 worden in Vlaanderen nieuwe aardgas aansluitingen in nieuwbouwwoningen verboden.



www.energiesparen.be/renteloos-renovatiekrediet

Vanaf 2021 kunnen nieuwe eigenaars van een woning of appartement beroep doen op het renteloze renovatiekrediet.

Nog meer prijsstijgingen voor bouwmaterialen op komst in 2023

De bouwsector verwacht voor 2023 nog forse prijsstijgingen voor bepaalde materialen, zoals baksteen, dakpannen, cement en isolatiematerialen.

Volgens Embuild (de vroegere Confederatie Bouw) schuiven bijna alle leveranciers de hoge kosten af op bouwbedrijven, via een clausele in hun leveringscontract die een prijsherziening toelaat. Op hun beurt doen maar zes op de tien bouwbedrijven hetzelfde bij hun klanten, door niet met prijsherzieningsclausules of dagprijzen te werken.

Beterschap op komst.

Toch zijn er ook positieve vooruitzichten. Zo zijn de grootste prijsstijgingen voor hout, staal en non-ferro-

metalen waarschijnlijk achter de rug. De houtprijzen zijn intussen weer gedaald en zullen mogelijks vanaf nu stabiliseren. Ook voor de staalprijzen verwacht men een stabilisering.

De levertermijnen.

De afgelopen corona periode speelden de lange levertermijnen de bouwsector parten. Die problemen lijken begin 2023 grotendeels opgelost. De helft van de bouwbedrijven moet, naar eigen zeggen, weer een normale periode wachten op materialen. Toch zijn voor vele aannemers de termijnen nog steeds te lang, maar houdbaar omdat ze zich inmiddels hebben aangepast aan 'de nieuwe realiteit'.

Informeer je deskundig – werk vakbekwaam

Hebt u plannen om te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of iets af te breken? Informeer u vooraf bij de gemeentelijke dienst 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 overheid. De gemeenten zijn essentieel bij het realiseren van de ruimtelijke ordening op het terrein. Zij beslissen immers over het al dan niet verlenen van de meeste omgevingsvergunningen. Gemeenten met vergunningsautonomie beslissen daar zelfstandig over, in andere gemeenten is nog het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vereist.

Bij de stedenbouwkundige dienst kan je steeds voor de opmaak van je plannen navragen wat de bestemming van het perceel is en wat de bouwvoorschriften zijn. Op die manier vermijd je dat je een bouwvoorstel doet dat op voorhand gedoemd is te worden geweigerd.

Vaak krijg je het beste advies of antwoord op technische vragen van fabrikant, vakman of installateur. Het zijn deskundigen die vanuit hun eigen expertise je project bekijken en zo kan je de verschillende uitgangspunten en mogelijkheden vergelijken.

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 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. Zo spelen steeds meer firma's in op de vraag naar energiezuinige en budgetvriendelijke woningen.

Op onze site 'bouwservice.be' kan je de aannemers en andere diensten in de bouw ook opzoeken met een zoekmodule: op naam, onder gemeente en ook onder rubrieken.

Bouwservice bvba is zelf niet actief in het fysisch bouwproces en geeft evenmin individueel advies. Wij verwijzen door naar deskundigen: de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, architect, landmeter, energiedeskundige, makelaar, notaris, advocaat, ... die u ter zake en persoonlijk informeren, adviseren en bijstaan.

Veel succes met jouw bouwproject !



www.stadim.be

Stadim is gespecialiseerd in analyse en evaluatie van vastgoed, gericht op studies, schattingen en advies. Stadim beschikt over een gedetailleerde cijferdatabank van meer dan 50 jaar verkopen van vastgoed in België.

Aandachtspunten bij aankoop van een woning of bouwperceel



De belangrijkste documenten en/of attesten zijn: het bodemattest, het stedenbouwkundig uittreksel, het postinterventiedossier (PID), een keuringsverslag van de elektrische installatie en het energieprestatiecertificaat (EPC).

EEN GELDIG AANKOOPBOD

In de volksmond hoor je al snel zeggen 'ik heb een bod gedaan' maar volgens de rechtspraak moet een bod wel aan bepaalde voorwaarden voldoen:

- een welomschreven prijs (geen 'minimale' of 'maximale' prijs, geen 'eerste' of 'definitief' bod,...)
- een juiste omschrijving van het onroerend goed ('een gelijkvloers appartement' is onvoldoende)
- gebruik een duidelijke taal (niet 'wenst' een bod te doen, maar 'doet' een bod)
- vermeld voor alle duidelijkheid en ter informatie van beide partijen dat 'door de aanvaarding van dit bod de verkoop tot stand komt'.
- vermeld voorzichtigheidshalve dat het bod enkel geldt als

het goed 'vrij is van lasten en hypotheken'.

- vermeld zeker een einddatum, anders geldt uw bod voor eeuwig.

Het is echter niet omdat u een geldig bod hebt uitgebracht dat de verkoper het goed aan u moet verkopen. Pas als hij zich schriftelijk akkoord verklaart met uw bod (het dus aanvaard), dan hebben koper en verkoper vanaf dat moment verplichtingen:

- Krijgt de verkoper nadat hij uw bod aanvaard heeft nog een interessanter bod, dan moet hij dit weigeren.
- Wanneer u een andere woning zou vinden die goedkoper is of nog meer aan uw verwachtingen voldoet, blijft u toch gebonden aan de verkoop. Net zoals bij het compromis kunnen in een bod opschortende voorwaarden worden opgenomen (meest voorkomend het verkrijgen van een hypothecaire lening ten bedrage van ...)

EEN EENZIJDIGE OPTIE

Stel dat u wenst te kopen, maar nog niet absoluut zeker bent en toch laat u niet graag de gelegenheid aan u voorbijgaan, dan kunt u aan de eigenaar-verkoper een optie vragen. Dit is een eenzijdige verbintenis van laatstgenoemde om niet te verkopen aan iemand anders binnen een bepaalde termijn (bv. 1 week of 14 dagen). Een optie moet beperkt worden in de tijd. Men kan immers de verkoper niet onbeperkt

laten wachten. Beslist u binnen deze periode te kopen, dan laat u dit schriftelijk weten aan de verkoper. Dit noemt men dan het "lichten" van de optie. Meestal wordt overeengekomen dat u de verkoper per aangetekende brief moet inlichten. Eenmaal de optie gelicht, is de verkoop definitief. Als je binnen de afgesproken termijn niets doet verloopt de optie en is de eigenaar vrij om het goed aan iemand anders te verkopen.

Omdat door het lichten van de optie de verkoop automatisch volgt, is het noodzakelijk dat alle modaliteiten van de verkoop (onder meer prijs, betalingstermijn en voorwaarden) reeds nauwkeurig in de optie zijn opgenomen. Zoals bij de onderhandse verkoopovereenkomst, zal ook hier uiterlijk binnen vier maanden na het lichten van de optie, de notariële akte volgen.

Soms moet je als kandidaat-koper voor een optie een bepaald bedrag betalen dat door de verkoper beschouwd wordt als een voorschot wanneer de optie gelicht wordt en als een soort schadeloosstelling, wanneer dit niet gebeurt.

HET COMPROMIS IS BINDEND

Eens een akkoord bereikt met de verkoper en beslist het huis (of appartement) (of bouwperceel) te kopen, bent u klaar om het compromis te ondertekenen. Dan is de koop definitief ! Het compromis heeft dezelfde juridische waarde als de notariële akte.

Eenzijdig onder het compromis uitkomen, is niet mogelijk. Er bestaat wel de mogelijkheid om het compromis te ontbinden, mits wederzijds akkoord. Het compromis moet dan samen met een zogenaamde overeenkomst tot minnelijke ontbinding binnen de 4 maanden aangeboden worden op het registratiekantoor (kost 20 euro).

Om een compromis op te stellen hoeft u niet naar de notaris te gaan, maar het is wel belangrijk dat het de volgende vermeldingen bevat:

1. De contracterende partijen, zijnde de persoonlijke gegevens van de koper en de eigenaar-verkoper. Is de verkoper de enige eigenaar of is het akkoord van andere mede-eigenaars nodig? Is hij gehuwd en zo ja, onder welk stelsel?

2. De beschrijving van het onroerend goed is belangrijk en het is soms nuttig aan het compromis een schets of een uittreksel uit het kadastraal plan toe te voegen (al heeft de inhoud daarvan op zichzelf geen bewijswaarde) en door beide partijen te ondertekenen.

3. Vermeld de prijs bij voorkeur in cijfers en letters. Bepaal wel duidelijk de betalingsmodaliteiten. Het is gebruikelijk om, bij het tekenen van het compromis, een voorschot van 10 % te storten en het resterende saldo bij het tekenen van de notariële akte. Laat opnemen dat de eigenaar het voorschot ontvangen heeft.

4. Eventuele opschortende voorwaarden. Als koper een of meerdere opschortende voorwaarden laten opnemen in het compromis, is perfect wettelijk. Dan vindt de koop enkel plaats als deze voorwaarden zich hebben voorge-

daan, zo niet is het alsof het compromis nooit bestaan heeft. Het verkrijgen van een hypothecaire lening is de meest voorkomende opschortende voorwaarde. Een andere voorbeeld is het bekomen van een omgevingsvergunning.

5. Eventuele erfdiensbaarheden. Ideaal voor de koper is dat de verkoper in het compromis verklaart dat er, voor zover hij weet, geen erfdiensbaarheden of andere lasten zijn. Het zou niet aangenaam zijn moest u pas later merken dat uw bureu bijvoorbeeld een recht van doorgang hebben op uw grond.

6. Bijzondere afspraken. Zo kan de koper bijvoorbeeld laten noteren dat eventuele kosten om de elektrische installatie in orde te stellen door de verkoper gedragen worden of dat de verkoper-bewoner tegen een bepaalde datum de woning verlaten en ontruimd heeft.

Toch naar de notaris? De notaris maakt gratis een verkoopovereenkomst op maat. Zo bent u er zeker van dat het juridisch in orde is en het is voor de notaris achteraf moeilijk om een slecht opgestelde overeenkomst recht te zetten. Aarzel niet door uw notaris de gemaakte afspraken deskundig op papier te laten zetten. Wanneer een verkoper (of makelaar) u een eigen verkoopovereenkomst voorstelt, is het aan te raden deze voor te leggen aan uw notaris en de ondertekening ervan enkele dagen uit te stellen. Een goed bedoelende verkoper (of makelaar) zal hier geen probleem mee hebben en de koper overigens de tijd geven om het eventuele voorschot vrij te maken tegen de ondertekening.

Een voorschot betalen is gebruikelijk. Geef dit voorschot voor

alle veiligheid bij de notaris in bewaring. Hij geeft het pas vrij na grondig onderzoek. Rust er geen hypotheek op de eigendom? Zijn er geen achterstallige belastingen verschuldigd? Is er geen voorkooprecht? Is degene die zich voordoet als verkoper wel de echte of enige verkoper? Is hij wel gemachtigd om te tekenen?

UITDRUKKELIJK VERMELDE OPSCHORTENDE VOORWAARDE

In tegenstelling met de optie is de inlassing van een opschortende voorwaarde geen eenzijdige verbintenis, maar een deel van de verkoopovereenkomst waarbij koper en verkoper hun akkoord nog laten afhangen van de vervulling van een voorwaarde. Meestal wordt deze voorwaarde gesteld door de kandidaat-koper. Zo kan worden afgesproken dat de verkoop pas tot stand komt als de koper een lening bekomt. In tegenstelling tot wat velen denken, is deze opschortende voorwaarde geenszins automatisch of van rechtswege van toepassing. Ze dient uitdrukkelijk te worden vermeld in het compromis.

Een opschortende voorwaarde wordt best voldoende gedetailleerd – bv. bij het afhankelijk stellen van de verkoop ‘van het bekomen van een hypothecair krediet’:

- binnen welke termijn moet de financiering toegekend worden?
- welk bedrag moet gefinancierd worden?
- op welke wijze zal de verkoper ingelicht worden over het al dan niet toekennen van de financiering?

Een ander veel voorkomende op-

schortende voorwaarde is deze van het bekomen van een omgevingsvergunning.

AANDACHTSPUNTEN BIJ EEN BOUWPERCEEL

- Is het wel degelijk bouwgrond? Vraag het stedenbouwkundig uitreksel. Wettelijk gezien moet de verkoper ook een stedenbouwkundig attest 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 verkoopovereenkomst) een clause (opschortende voorwaarde) opnemen dat het attest binnen een bepaalde termijn moet worden uitgereikt. Als dat niet gebeurt, vervalt de verkoopovereenkomst. Je kan het attest ook zelf aanvragen bij de gemeente.

- Is het terrein niet opgenomen in een onteigeningsplan? De technische dienst van de gemeente heeft informatie over de bestemming van het terrein en de omgeving, zowel op korte, middellange en eventuele lange termijn. Zo kom je ook te weten of in de nabijheid binnen enkele jaren geen wegenbouwwerken zijn gepland.

- Kan de verkoper je het verplichte bodemattest voorleggen? Daarvoor kijkt OVAM (de afvalstoffenmaat-schappij) haar register van verontreinigde gronden na en vermeldt ze op het attest of het terrein daarin al dan niet is opgenomen. Dat is

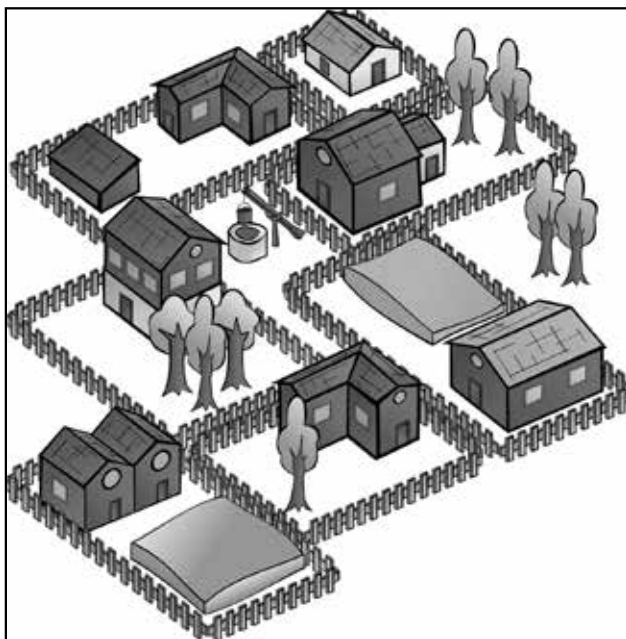
belangrijke informatie, want het saneren van verontreinigde grond kan zeer duur zijn. Zonder bodemattest mag de notaris bovendien geen verkoopakte verlijden.

- Mag je op het terrein het huis bouwen dat je in gedachten hebt? De stedenbouwkundige voorschriften stellen een aantal voorwaarden inzake onder andere de dakhelling, de kroonlijsthoogte, de gevelmaterialen en de bebouwbare oppervlakte. Deze voorwaarden verschillen soms van wijk tot wijk.

- Heeft de bouwgrond een goede vorm? De vorm van het bouw-

Naar het noorden gerichte leefruimten zijn koud en donker en vergen meer verwarming en verlichting.

- Zijn er geen extra kosten voor het bouwrijp maken van het perceel? Vertoont de bouwgrond geen groot niveauverschil? Het ideale terrein voor een landelijke woning ligt ongeveer 50 cm boven het straatpeil, is horizontaal in de straatrichting, en helt lichtjes naar achter toe. Loopt de grond naar achter toe veel meer naar beneden, dan zullen er ophogingswerken nodig zijn. Loopt het terrein daarentegen naar



terrein bepaalt voor een groot deel de vorm en de oriëntatie van je woning. Kunnen de leefruimtes naar het zuiden of het zuidwesten worden gericht, zodat je volop kan profiteren van passieve zonne-energie.

omhoog, dan zal er grond moeten worden weggehaald. Ook het bouwrijp maken van het terrein (ontbossen en verwijderen van obstakels) kan leiden tot belangrijke meerprijzen.

- Heeft de bouwgrond voldoende

draagkracht? 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 oplopen tot 25.000 euro. Bij twijfel raadpleeg je een architect of aannemer die op de hoogte is van de kwaliteit van de ondergrond in de omgeving en ervaring heeft met constructies uit de buurt. Wanneer ook hij twijfelt, kan alleen een grondig grondonderzoek zekerheid geven, alhoewel een oppervlakkige sondering nooit een overbodige luxe is.

- Zijn alle nutsvoorzieningen aanwezig? Als deze over enige afstand aangevoerd moeten worden, gebeurt dit meestal op kosten van de aanvrager. Is er een openbaar waterleidingnet, een aardgasleiding, is er tv-distributie en ligt er een telefoonkabel?
- Is er geen geluidsoverlast of milieuhinder? Autowegen, spoorwegen, lawaaiënde en vervuilende bedrijven kunnen tot ver in de omtrek storend zijn.
- Hoe zit het met de omsluiting: afstand tot werk of stad en autowegen, het openbaar vervoer. Zijn er scholen in de buurt?

AANDACHTSPUNTEN BIJ EEN WONING

- Zijn er voldoende kamers? Zijn keuken en badkamer voldoende groot, en zitten ze op de juiste plaats? Of moeten er binnenmuren worden gesloopt? Zo ja: zijn dat dragende of niet

dragende muren?

- Zijn er geen vocht- en schimmelproblemen? Kenmerkend voor schimmelproblemen zijn onder andere bruin poeder, witachtig schuim, dichte draden die doen denken aan stofdraden of spinnenwebben, een zachte zone wanneer je met een priem of een nagel in hout steekt, en verdachte geuren. Vocht merk je aan vlekken en blazen in de verf, loskomend behangselpapier of golvend hout. Wees op je hoede als de muren zijn afgedekt met een nieuw papertje, panelen of planchetten!
- Hoe zit het met de gevel? Probeer eens met je een nagel de voegen weg te krabben. Los, zandig voegsel onderaan de muren kan wijzen op natte muren. Brokkelige voegen zullen moeten worden vernieuwd en opnieuw opgevoegd. Dat is een vrij dure zaak.
- 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.
- Gaan alle deuren en ramen nog vlot open en dicht? Heeft het schrijnwerk alleen een onderhoudsbeurt nodig of moet je ze volledig vervangen? Wat is het type beglazing: enkel of dubbel?
- Vraag naar de verwarmingskosten. Als er nog geen centrale verwarming ligt of als de verwarmingsinstallatie ver-



ouderd is, laat je het best een hoogrendementsketel installeren.

- Hoe is het gesteld met de elektrische installatie? Vraag naar het verplicht keuringsattest. Misschien is ze nog bruikbaar, maar moet ze worden verzwaard. 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.
- Vraag naar het stedenbouwkundig uittreksel! Werd het huis al eerder verbouwd, of zijn er allerlei bijgebouwen opgetrokken? Indien ja, werd daarvoor een bouwvergunning afgeleverd?
- Kunnen badkamer en keuken bewaard blijven? Indien ja, test dan de staat en de werking van de uitrusting.
- Is de kelder droog? Zijn de keldergewelven nog gezond of zie je barsten? Zijn de houten vloerbalken niet aangetast door zwammen of insecten? En zijn de stalen liggers die de (bakstenen) gewelven dragen niet te erg geroest?
- Zijn er geen erfdiensbaarheden? Zeker in oude stadskernen is dat vaak een probleem. Ge-

bouwen zijn soms gedeeltelijk over elkaar heen gebouwd.

- 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 voorzetspanelen verraadt dikwijls 'oplapwerk'.

Aandacht voor deze 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 geval van twijfel, 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 aan te raden.

AANDACHT VOOR STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Voordat u een perceel grond of een gebouw aankoopt, vraagt u het best enkele inlichtingen aan de bevoegde instanties, om zeker te zijn dat uw project kans op slagen heeft. De meest aangewezen en snelste manier om aan informatie te komen is een bezoek te brengen aan de technische dienst (dienst stedenbouw of ruimtelijke ordening) van de gemeente of stad waar het goed is gelegen. Deze mensen zijn vertrouwd met de plaatselijke situatie en zijn goed op de hoogte van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Stedenbouwkundig uittreksel

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verkoper verplicht naar aanleiding van de verkoop van een onroerend goed in het Vlaamse

Gewest de nodige stedenbouwkundige informatie te verschaffen aan de koper. De notaris is gehouden in de verkoopakte melding te maken van dit stedenbouwkundig uittreksel (dat niet ouder mag zijn dan 1 jaar). Het stedenbouwkundig uittreksel bestaat uit een uittreksel uit het plannenregister en een uittreksel uit het vergunningenregister.

Het uittreksel uit het plannenregister vermeldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed.

Het uittreksel uit het vergunningenregister vermeldt: (1) of er voor het goed een omgevingsvergunning is uitgereikt; (2) of een verkavelingsvergunning van toepassing is; (3) of het onroerend goed belast is met een bouwovertreiding; (4) of er op het goed een voorkeurecht rust.

Stedenbouwkundige voorschriften

Het gemeentebestuur moet wettelijk alle plannen bijhouden die op het gemeentelijke grondgebied betrekking hebben. Dit zijn dus gewestplannen, algemene plannen van aanleg (APA), bijzondere plannen van aanleg (BPA), ruimtelijke uitvoerings-

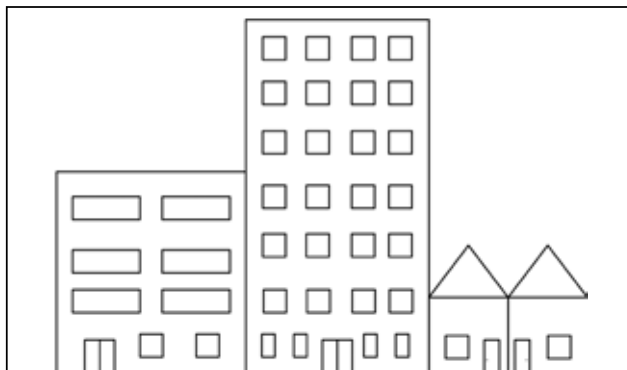
plannen (RUP), verkavelingsplannen, rooilijnplannen, verordeningen en ook onteigeningsplannen. U hebt het recht om al deze plannen en documenten in te kijken en inlichtingen te vragen die betrekking hebben op het perceel dat u interesseert. Al deze plannen worden ook verwerkt in het "plannenregister" dat elke gemeente heeft of moet ontwikkelen.

Aandachtspunten:

1) Wat is de bestemming van het perceel volgens het goedgekeurde gewestplan ?

Als het perceel in een van de verschillende soorten woongebied ligt, is dat al een hele geruststelling. Als het perceel in het woonuitbreidingsgebied ligt, kunt u daar niet zomaar op bouwen. Als het perceel niet in een woongebied ligt, dan mag er in principe geen nieuw woonhuis op gebouwd worden; tenzij het perceel deel uitmaakt van een goedgekeurde en niet-vernietvervalende verkaveling of het een bedrijfswoning bij een landbouw- of tuinbouwbedrijf betreft.

Sinds 1 mei 2000 worden de gewestplannen in principe niet meer gewijzigd. Ze worden op sommige plaatsen vervangen



door ruimtelijke uitvoeringsplannen. Vraag na of het perceel in een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ligt.

2) Bestaat er een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg of een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) waarin het perceel gelegen is ?

Zo ja, dan onderzoek u best : wat de bestemming van de grond is en wat de stedenbouwkundige voorschriften vastleggen in verband met de plaatsing van het gebouw, afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen, te gebruiken materialen, dakhelling, aantal bouwlagen enzovoort.

Zo neen, vraag dan of er al een ontwerp van bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat. Het is immers van belang niet enkel de bestemming van de gronden te kennen op het moment zelf, maar ook te weten wat er later door anderen of uzelf gebouwd mag worden of door de gemeente gepland is.

3) Bestaat er een onteigeningsplan waarin het perceel is opgenomen ?

Zo ja, op welke termijn wordt een onteigening gepland ? Wordt het perceel volledig of gedeeltelijk onteigend ? Waarom en door wie wordt er onteigend ?

4) Ligt uw perceel in een verkaveling ?

Indien het perceel grond een lot is uit een goedgekeurde verkaveling, dan moet u laten onderzoeken of de verkaveling niet vervalLEN is.

5) Bestaat er een rooilijnplan ?

Een rooilijnplan legt met een lijn de toekomstige grens vast tussen het openbare domein en de private eigendommen. Dit heeft als gevolg dat voor de rooilijn geen

nieuwbouw mogelijk is. Voor verbouwing van al bestaande gebouwen, die getroffen zijn door een rooilijn, gelden speciale regels.

6) Bestaan er erfdienstbaarheden ?

De gemeente kent niet alle erfdienstbaarheden. Maar de belangrijkste, zoals ondergrondse leidingen die sommige percelen doorkruisen, kent ze wel. Ook kent de gemeente sommige erfdienstbaarheden van doorgang, zoals voetwegen, loswegen, en dergelijke.

7) Bestaat er een provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ?

Want ook daardoor kunnen bijkomende stedenbouwkundige normen in verband met maximum dakhoogte of te gebruiken materialen verplicht worden.

8) Andere gegevens ?

Ook andere gegevens of plannen kunnen de bouwmogelijkheden op het perceel beïnvloeden. We denken hierbij aan habitat- of vogelrichtlijngebieden, de nabijheid van een spoorlijn, de waterproblematiek, de aanwezigheid van een bos op het perceel, ...

BODEMATEST

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

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.

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. 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.

2) Bodemattest voor een grond waarvan een bodemonderzoek werd ingediend bij de OVAM

Het attest vermeldt of er op de grond verontreiniging werd aangetroffen en of verder onderzoek of bodemsanering noodzakelijk is. 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 onderzoeksplicht niet nageleefd heeft, kan de koper de nietigheid van de overdracht vorderen.

KOPEN & VERKOPEN

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.

De kostprijs van een bodemattest bedraagt 32 euro per kadastraal perceel en de aflevering van de bij niet-risicogronden is gemiddeld 8 kalenderdagen.

ELEKTRISCHE KEURING MET VERPLICHTING

Bij de verkoop van een woning gebouwd vóór 1981 (dit is vóór de invoering van het AREI - het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) is de verkoper vanaf 1 juli 2008 verplicht om een keuringsattest van de elektrische installatie voor te leggen. De verkoop mag niet doorgaan als de notaris niet over het attest beschikt op datum van de notariële akte. Het is daarom aangeraden deze controle tijdig aan te vragen want anders stelt de notaris de notariële akte uit, tot hij in het bezit is van een geldige elektriciteitskeuring.

Bij een negatief verslag mag de verkoop wel (blijven) doorgaan. Als de elektrische keuring vermeldt dat de installatie niet conform het AREI is, mag de woning dus evengoed verkocht worden en mag de notariële akte verleden worden. Enkel als er geen attest is wordt de verkoop opgeschort.

Bij een negatieve controle heeft de koper 18 maanden de tijd om de elektrische installatie in orde te brengen. De verkoper is dit niet verplicht te doen, tenzij er een overeenkomst (compromis) is (tussen koper en verkoper) die deze laatste verplicht de installa-

tie in orde te brengen.

Ook het ontbreken van een situatieschema en het ééndraadsschema geven aanleiding tot een opmerking in het keuringsverslag.

De keuring moet gebeuren door een erkend organisme (technisch bureau). De kostprijs ervan schommelt, afhankelijk van de woning, tussen 100 en 200 euro.

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 of 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 een dossier, genaamd "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.

VERPLICHT EPC

Het EPC (EnergiePrestatieCertificaat) is verplicht bij woningen, appartementen, ... die te koop

(of te huur) worden aangeboden. Het EPC legt op zich geen eisen op aan de woning, maar informeert de potentiële kopers (of huurders) door aan de woning een energetische score (kengetal) toe te kennen. Deze score wordt berekend op basis van de eigenschappen van het gebouw (zoals de gebruikte materialen) en de isolatiewaarden van muren, dak, ramen en deuren, en de installaties voor verwarming en warm water. Het kengetal wordt op een kleurenbalk (van groen naar rood) gepositioneerd ten opzicht van geldende referentiewaarden.

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

Uw gemeentelijke diensten stedenbouw



Wie aankoop- of bouwplannen heeft informeert zich best zo vlug en volledig mogelijk. De meest aangewezen en snelste manier hiertoe is een bezoek aan de technische dienst van de gemeente of stad waar de grond of woning die je wenst te verwerven gelegen is. De dienst stedenbouw of ruimtelijke ordening is vertrouwd met de plaatselijke situatie en goed op de hoogte van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

VELE VRAGEN:

- Wat is de bestemming van een perceel volgens het gewestplan?
- Valt het onder een gewestelijk of provinciaal uitvoeringsplan?
- Zijn er gemeentelijke uitvoeringsplannen?
- Bestaat er een APA (algemeen plan van aanleg) of een BPA (bijzonder plan van aanleg)?
- Is het perceel opgenomen in een onteigeningsplan?
- Ligt het perceel in een goedgekeurde verkaveling?
- Bestaat er een rooilijnplan?
- Bestaan er erfdiensbaarheden, gekend bij de gemeente?
- Is er een tracé van een weg gepland in de onmiddellijke omgeving?
- bestaat er een bouwverordening?

DIVERSE PLANNEN:

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

Ruimtelijke structuurplannen leggen de visie op de ruimtelijke ordening vast. Deze plannen doen geen uitspraken over concrete percelen, en evenmin over het afleveren van concrete vergunningen.

Bestemmingsplannen zorgen voor de verfijning op perceelniveau. Deze plannen worden gebruikt als afwegingskader bij het behandelen van omgevingsvergunningen.

Rooilijnplannen leggen de grens vast tussen het openbaar domein en de private eigendommen.

BESLIST DE GEMEENTE?

De decreten ruimtelijke ordening voorzien in twee vergunnings-systemen. Als een gemeente voldoet aan een aantal voorwaarden, gaat ze over naar het statuut van 'ontvoogde gemeente' en beslist ze autonoom over uw omgevingsvergunning. Door dit nieuwe systeem krijgen de gemeenten een grotere autonomie bij het behandelen van de aanvragen. Momenteel is in de meeste Vlaamse gemeenten het nieuwe systeem al van toepassing.

Om zelfstandig vergunningen te mogen afhandelen volgens de procedure van het nieuwe decreet ruimtelijke ordening, moet een gemeente eerst voldoen aan vijf voorwaarden:

- beschikken over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk

structuurplan

- een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in dienst hebben
 - beschikken over een conform verklaard plannenregister
 - beschikken over een vastgesteld vergunningenregister
 - beschikken over een register van de onbebouwde percelen.
- De gemeente kan u meedelen welk vergunningssysteem op haar van toepassing is.

U kan deze informatie ook raadplegen op de site van de Vlaamse overheid:

www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/vergunningen/vijfvoorwaarden

Beschikt mijn gemeente over alle info?

Het gemeentebestuur moet wettelijk alle plannen bijhouden die op haar grondgebied betrekking hebben: gewestplannen, algemene plannen van aanleg, bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsplannen, rooilijnplannen, verordeningen en ook onteigeningsplannen.

Je hebt het recht om al deze plannen en documenten in te kijken en inlichtingen te vragen die betrekking hebben op het perceel of gebouw dat je interesseert. Je mag ook tegen een (beperkte) vergoeding een uitreksel vragen. Al deze plannen worden ook verwerkt in het 'plannenregister' dat elke gemeente heeft of moet ontwikkelen.

Structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Aan de beperkte ruimte in Vlaanderen worden verschillende, vaak tegenstrijdige eisen gesteld. Bedrijven willen voldoende uitbreidingsruimte en mensen hebben behoefte aan comfortabele woningen, maar tegelijk moet er ook voldoende open ruimte zijn voor landbouw en natuur.

De Vlaamse overheid heeft een systeem uitgewerkt van ruimtelijke structuurplanning waarbinnen visie en concrete acties op elkaar aansluiten. De basis van het beleid is een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat de krijtlijnen voor het ruimtelijk beleid uitzet, vertrekkend vanuit de bestaande toestand. Om dat ruimtelijk structuurplan uit te voeren, hanteert de overheid verschillende instrumenten van ruimtelijke uitvoeringsplannen tot en met omgevingsvergunningen. Maar de weg loopt ook omgekeerd: concrete problemen uit de dagelijkse praktijk beïnvloeden de opmaak en herziening van het ruimtelijk structuurplan.

Een ruimtelijk structuurplan

In een ruimtelijk structuurplan legt de Vlaamse, provinciale of gemeentelijke overheid vast welke ruimtelijke structuur ze voor ogen heeft en welke engagementen ze daar concreet voor aangaat.

Nog anders gezegd: een ruimtelijk structuurplan geeft zelf geen regels of voorschriften voor een concreet perceel. Het geeft wel de algemene voorwaarden waaraan die voorschriften moeten voldoen.

Kortom: het Vlaamse, provinciale

of gemeentelijke ruimtelijk structuurplan levert een beleidskader waaraan de overheid voortdurend haar concrete beslissingen toetst.

Niet alle provincies en gemeenten hebben een ruimtelijk structuurplan, maar de meeste zijn wel met het structuurplanningsproces begonnen. U kunt terecht bij het provinciebestuur of op het gemeentehuis om het ruimtelijk structuurplan aan te vragen of om meer informatie te vragen over de stand van zaken.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Een ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan. Het heeft een verordenende waarde voor alle overheidsbeslissingen en legt voor een bepaald gebied (of voor een bepaald thema: alle sportterreinen, of alle buurtparkjes) onder meer vast.

In de praktijk bevat een ruimtelijk

uitvoeringsplan een kaart en een tekst die bindende voorschriften vastlegt. Die voorschriften kunnen overigens een stuk verder gaan dan louter de bestemming van de grond ("Mag ik hier bouwen of niet?"). Het plan kan ook vermelden op welke manier een bepaald gebied moet worden ingericht en beheerd, binnen welke termijnen dat moet gebeuren en op welke voorwaarden. De ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen langzamerhand de vroegere gewestplannen en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) vervangen. Het is niet de bedoeling dat de ruimtelijke uitvoeringsplannen meteen alle gewestplannen en BPA's gaan vervangen. Pas als de overheid vindt dat een bepaalde situatie niet langer voldoet, zal ze er een ruimtelijk uitvoeringsplan voor opstellen. Om geen lacunes te laten ontstaan, blijven de nu bestaande gewestplannen en BPA's geldig zolang een Vlaams, provinciaal



of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ze niet vervangt. Geldt een ruimtelijk uitvoeringsplan uitsluitend voor een deelgebied van het bestemmingsplan (bijvoorbeeld een spoorlijn), dan valt het bestemmingsplan ook alleen weg voor dat deel.

Stedenbouwkundige verordeningen

Naast ruimtelijke uitvoeringsplannen kan elke overheid ook stedenbouwkundige verordeningen opstellen. Die zijn beperkt van aard. Ze geven geen bestemmingen maar leggen alleen de inrichting vast. Een voorbeeld: de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Zo moeten nieuwe eengezinswoningen en nieuwe gebouwen groter dan 100m² een hemelwaterput van minimum 5.000 liter voorzien (aanzienlijk groter dan de 3.000 liter voorheen). Deze gewestelijke verordening is geldig in het hele Vlaamse gewest. Provincies en gemeenten kunnen strengere regels afvaardigen voor hun grondgebied. In de provincie Vlaams-Brabant geldt desbetreffend een strengere provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen die de aanleg van niet-doorlatende verhardingen slechts uitzonderlijk toelaat.

Ook een ruimtelijk uitvoeringsplan kan dergelijke regels bevatten. In principe is het dus mogelijk dat een overheid geen enkele

stedenbouwkundige verordening opstelt. Stedenbouwkundige verordeningen geven regels voor een volledig grondgebied, terwijl een ruimtelijk uitvoeringsplan een gedeelte van dat gebied behandelt.

De Vlaamse overheid legt de basisbeginselen van de ruimtelijke ordening vast, al was het maar om te voorkomen dat Vlaanderen een lappendeken wordt van microscopische entiteiten die elk hun eigen visie uitwerken.

Het is de taak van de provincies en gemeenten om die algemene krijtlijnen in te vullen met eigen ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen. In principe moet de gemeente daarvoor niet wachten op de provincie maar er is natuurlijk wel onderling overleg om de verschillende initiatieven op elkaar af te stemmen.

Provincies en gemeenten hebben duidelijk meer bevoegdheden gekregen dan vroeger. Binnen de vroegere wetgeving legden de (nationale) gewestplannen ook de plaatselijke ruimtelijke ordening vast. De gemeenten, die het best geplaast zijn om de lokale knelpunten te kennen, hadden onvoldoende ruimte voor een eigen beleid. Nu hebben ze die beleidsruimte wel.

In de eerste plaats wordt de ruimtelijke ordening een zaak voor de gemeente. Provincie en gewest zijn alleen verantwoordelijk voor die zaken die het gemeentelijk belang overstijgen.

De bestaande plannen van aanleg en de nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn een referentiekader voor het concrete vergunningenbeleid. Op basis van die plannen worden omge-

vingsvergunningen toegekend of geweigerd. Op hun beurt vloeien die ruimtelijke uitvoeringsplannen weer voort uit de principes van een ruimtelijk structuurplan. De overgang van gewestplannen en BPA's naar ruimtelijke uitvoeringsplannen gebeurt erg geleidelijk. Ten eerste vervalt een gewestplan of BPA pas als het wordt vervangen door een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bovendien kan een gemeente of provincie pas met ruimtelijke uitvoeringsplannen beginnen te werken als ze een ruimtelijk structuurplan heeft, wat nu nog niet altijd het geval is.

Heeft een gemeente of provincie nog geen ruimtelijk structuurplan, dan blijft ze werken volgens het oude systeem. Gemeenten kunnen dan nog altijd een BPA opstellen op voorwaarde dat het niet tegen de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ingaat.

Daarom liggen op elk gemeentehuis registers ter inzage die van elk perceel de huidige bouw mogelijkheden en vergunningsgeschiedenis weergeven.

- Het plannenregister geeft voor een bepaald gebied alle voorwaarden uit BPA's, gewestplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen of stedenbouwkundige verordeningen die op het ogenblik gelden.
- Het vergunningsregister geeft per kadastraal perceel alle geldige, vervallen en geweigerde vergunningen, overtredingen, gerechtelijke uitspraken, betaalde en niet betaalde boetes, enzovoort.

Welke grafische informatie stelt 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 haar GEOPUNT site.

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, en vele andere data boven op het GRB, de nieuwe grootschalige basiskaart van Vlaanderen, die het kadastrale plan vervangt.

GRB

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 - www.geopunt.be - is de centrale toegangspoort tot geografische overheidsinformatie.

Je vindt er kaarten van de administratieve percelen, het Gewestplan, kaarten betreffende de overstromingsgevoelige 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.

GEOPORTAAL GEWESTELIJKE RUIMTELIJKE PLANNEN EN VERORDENINGEN

<https://geoplannen.omgeving.vlaanderen.be/roviewer/?t=7&m=1&category=2>

Voor info over stedenbouwkundige plannen kan je terecht op het geoportaal gewestelijke ruimtelijke plannen en verordeningen. Via deze webtoepassing 'gewestelijke ruimtelijke plannen en verordeningen' verzamelt de Vlaamse overheid alle ruimtelijke plannen en verordeningen opgevaardigd door het Vlaams Gewest: de gewestplannen (vastgesteld in de periode 1976-2002), de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (vastgesteld in de periode 2003 tot nu), de gewestelijke verordeningen.

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 cartografische en tekstuele informatie opvragen. Waar er overlap is tussen gewestelijke RUP en gewestplannen, worden de laatste soort plannen nog steeds getoond. De gebruiker moet dus de juiste interpretatie van de informatie doen.

Is een omgevingsvergunning nodig?



Bouwen en verbouwen

Als algemene regel geldt dat u voor het bouwen van een constructie een omgevingsvergunning nodig hebt. De wetgeving ruimtelijke ordening stelt echter dat u niet enkel om te bouwen een vergunning nodig hebt, maar ook om: een grond te gebruiken voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen; af te breken; te herbouwen; te verbouwen (zowel buiten als binnen in een gebouw). De wetgeving ruimtelijke ordening definieert bouwen verder als het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting die: omwille van de stabiliteit steun neemt in, aan of op de grond of bestemd is om ter plaatse te blijven staan.

U moet een vergunning aanvragen zelfs als: de constructie uit niet-duurzame materialen is opgetrokken; de constructie uit elkaar kan worden genomen; de constructie verplaatsbaar is; u enkel iets wil afbreken; u enkel iets wil heropbouwen; het enkel om verhardingen gaat; de constructie ondergronds is.

Het begrip "bouwen" is dus heel ruim. Ook voor het bouwen van een veranda, het plaatsen van

een reclamebord, van houten afsluitingen, van verhardingen en van afsluitingen die uit betonplaten bestaan, is bijvoorbeeld een vergunning nodig.

Onderhouds- en instandhoudingswerken

Instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit mogen plaatsvinden zonder omgevingsvergunning. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals: vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen of geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Tijdelijke werken

Er is uiteraard geen omgevingsvergunning nodig voor tijdelijke werken, handelingen en wijzigingen nodig voor de uitvoering van vergunde werken, voorzover deze plaatsvinden binnen de werkstrook afgebakend in de omgevingsvergunning. Het kan hier

gaan om werfcransen, tijdelijke opslag van grond, tijdelijke verhardingen, nodig om de werf te bereiken, enz...

Technische installaties in gebouwen

Er is geen vergunning nodig voor de plaatsing van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchttingsinstallaties binnen een gebouw. Door deze werken mag wel het gebruik van het gebouw niet veranderen. Ook mag het aantal woongelegenheden niet wijzigen.

Binnenverbouwingen

Er is geen vergunning nodig voor de inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen. Door de werken mag het gebruik van het gebouw niet veranderen. Ook mag het aantal woongelegenheden niet wijzigen. Evenmin mogen de werken geen constructieproblemen met zich meebrengen.

Verhardingen

In principe is voor de aanleg van verhardingen een omgevingsvergunning nodig,

Afsluitingen

In principe is voor de plaatsing van afsluitingen een omgevingsvergunning nodig,

Ontbossingen

Voor ontbossen is ook een omgevingsvergunning nodig. Hier gelden geen uitzonderingen op. Er is zelfs een bijzondere compensatieregeling van toepassing. Deze wordt niet opgelegd in de



regelgeving inzake ruimtelijke ordening, maar in het bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten.

Vellen van bomen

Voor het vellen van hoogstammige bomen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband is een omgevingsvergunning nodig, als ze geen deel uitmaken van een bos. Als hoogstammige boom wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Reliëfwijzigingen

De wetgeving ruimtelijke ordening bepaalt dat voor aanmerkelijke reliëfwijzigingen een omgevingsvergunning nodig is. Als aanmerkelijke reliëfwijziging wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt. Enkele voorbeelden van reliëfwijzigingen waarbij de aard of functie van het terrein wijzigt, zijn het afgraven van een 10 centimeter dikke humuslaag in natuurgebied, of het aanleggen van parkeerplaatsen op een weiland in landbouwgebied door het ophogen

met steenslag. Deze werken zijn vergunningsplichtig ook al gaat het maar over enkele centimeter. Maar ook als de aard of functie van het terrein dezelfde blijft, kan een reliëfwijziging aanmerkelijk zijn, omwille van zijn omvang. Reeds jarenlang wordt hiervoor meestal het criterium van 50 centimeter gehanteerd, ook al staat dit niet letterlijk in de regelgeving. Is de ophoging of uitgraving groter, dan is doorgaans een vergunning vereist. Zelfs als er geen vergunning nodig is, moet u nog altijd zorgen dat de reliëfwijziging niet strijdig is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

Gebruik van een grond

Men heeft een omgevingsvergunning nodig voor: het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval; het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens; het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten; het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel

die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt.

Gebruikswijzigingen van gebouwen

U hebt een vergunning nodig voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie. Worden als hoofdfunctie beschouwd: wonen; verblijfsrecreatie; dagrecreatie; landbouw in de ruime zin; handel, horeca, kantoorfunctie en diensten; industrie en ambacht.

Wijzigen van aantal woonegelegenheden

Er is een vergunning nodig voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer. Deze vergunning is nodig, ook al voert u geen enkel bouwwerk uit.

Reclamepanelen en uithangborden

In principe is voor de plaatsing van publiciteitsinrichtingen of uithangborden een vergunning nodig. Een aantal zaken zijn vrijgesteld van vergunning: de bevestiging aan een vergund gebouw van niet-lichtgevende uithangborden, met een totale maximale oppervlakte van 4 vierkante meter; publiciteitsinrichtingen die voortvloeien uit wettelijke of reglementaire bepalingen; publiciteitsinrichtingen die enkel informatie van de overheid bevatten of deel uitmaken van sensibiliseringscampagnes van de overheid; door de overheid beschikbaar gestelde dragers

met het oog op socio-culturele en politieke affichage; verkiezingspubliciteit, op voorwaarde dat gezamenlijk aan de vastgelegde voorwaarden is voldaan; publiciteitsinrichtingen, aangebracht op een onroerend goed, waarbij wordt bekendgemaakt dat dit goed te koop of te huur is, op voorwaarde dat de totale maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 4 vierkante meter en dat de publiciteitsinrichting ten laatste 14 dagen na de verhuering of verkoop wordt verwijderd;

Recreatieve terreinen

Voor het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, waaronder een golfterrein, een voet-



balterrein, een tennisveld of een zwembad is een vergunning nodig.

Andere vergunningsplichtige werken

De bovenstaande opsomming is niet volledig.

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bijvoorbeeld kan een omgevingsvergunning

verplicht stellen. Zo kan een gemeentelijke verordening een vergunningsplicht invoeren voor het schilderen van gevels. Ook kan een gemeentelijke verordening bepalen dat in die gemeente altijd een vergunning nodig is voor het vellen van bomen, ook al gelden er in Vlaanderen normaalwijze een aantal vrijstellingen.

Stedenbouwkundig uittreksel & attest

Stedenbouwkundig uittreksel

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 een beperkte kost aan (+/- 25 euro).

Het vermeldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van een goed en of er omgevingsvergunningen zijn verleend, welke verordeningen en plannen van toepassing zijn (RUP, BPA, verkavelingsvergunning), of er sprake is van erfdiensbaarheid of bouw-overtredingen, 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).

Stedenbouwkundig attest

In sommige gevallen kan het nuttig zijn op voorhand na te gaan of je bouwproject voor een vergunning in aanmerking komt. Dit antwoord kan je krijgen met het stedenbouwkundig attest. Hierin verklaar je hoe je wil 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 omgevingsvergunning niet worden gewijzigd en bieden je 2 jaar lang rechtszekerheid. Een attest is geen omgevingsvergunning en geeft je niet het recht met werken te starten. Om een stedenbouwkundig attest aan te vragen hoef 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.

Kleine werken op en rond een gebouw

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

Dat is een vereenvoudigde versie van het Omgevingsloket. 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. U moet er hierbij rekening mee houden dat de oppervlakte van vroeger geplaatste kleine bouwwerken meeltelt 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, bv. een tuinhuis, een garage, ...
- niet-overdekte constructies waarvan de oppervlakte samen 80 vierkante meter bedraagt, bv. terras, zwembad, 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.

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

- Renoveren
- Uitbreiden of aanbouwen
- Vrijstaande bijgebouwen
- Verhardingen (terras, oprit, kunstgras, overwelingen, ...)
- Zwembaden, siervijvers, zwemvijvers
- Tuinaccessoires (brievenbus, boomhut, speeltuigen, bbq, ...)
- Functiewijziging
- Zonnepanelen, schotelantenne, airco, windturbine
- Tijdelijke constructies
- Reliefwijziging
- Afscheiding, omheining
- Slopen
- Regenwaterput, brandstoftank, riolering
- Opsplitsen, zorgwonen, kamer verhuren
- Tent, stacaravan, mobilhome, opslag
- Bomen, hagen, ontbossen

MEER INFO

<https://www.omgevingsloket-vlaanderen.be/kleine-werken-op-en-rond-een-gebouw>
omgevingsloket.be is een officiële website van de Vlaamse overheid



Zonevreedde woningen – Wat mag nog?

Sinds de opmaak van de gewestplannen in de jaren '70 is er voor tal van woningen het probleem van 'zonevreedde' ontstaan. Dit wil zeggen dat deze woningen, die ofwel reeds gebouwd werden van voor de Wet op de stedenbouw van 1962, ofwel na die werden opgericht met een behoorlijke bouwvergunning, in principe strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften van de huidige geldende plannen van aanleg. De voorbije jaren heeft de Vlaamse regering in verschillende decreten en besluiten een kader uitgetekend waarbinnen het al lang aanslepende probleem van de zonevreedde woningen duurzaam en met rechtszekerheid voor de burger kan worden opgelost. Bij de concrete uitwerking en toepassing van dat kader hadden 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 zonevreedde woningen die ontwikkelingsperspectieven toe te kennen die het best aansluiten bij de plaatselijke noden en mogelijkheden.

Onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

U kan zonder vergunning in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken uitvoeren die geen betrekking hebben op de stabiliteit. Onder instandhoudings-

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. U kan zonder vergunning



in alle zones werken uitvoeren die vrijgesteld zijn van omgevingsvergunning.

Voorbeelden van Onderhoudswerken en ingrepen die geen betrekking hebben op de stabiliteit:

- vervangen van kapotte dakpannen.
- 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....

Onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit.

U kan mits een omgevingsvergunning in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit, uitvoeren. Het dient te gaan over een niet verkrotte bestaande

vergunde woning of gebouw. 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.

Als de vergunning geweigerd wordt, kan u onder voorwaarden de aankoop van uw perceel door het Vlaams gewest eisen.

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.

Werken die betrekking hebben op de stabiliteit zijn steeds vergunningplichtig.

De vergunningverlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan dit soort ingrepen

aan een zonevreemde woning vergunnen, op voorwaarde dat de woning niet verkrot is, bestaand is en vergund.

U kan in de meeste gebieden verbouwen, herbouwen en uitbreiden.

Voor verbouwen, herbouwen of uitbreiden (van een zonevreemde woning) heeft u 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 zonevreemde, 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)

Binnen ruimtelijk kwetsbare gebieden (uitgezonderd parkgebied) en recreatiegebied is een zonevreemde woning herbouwen en uitbreiden niet vergunbaar. Verbouwen binnen het bestaande bouwvolume is ze er wel vergunbaar. De vergunning verlenende overheid kan steeds de vergunning weigeren. Wil u op korte termijn zekerheid of de gemeente een bepaald project zou vergunnen, vraag dan een stedenbouwkundig attest aan.

Toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De Vlaamse Regering heeft een aantal zonevreemde functiewijzigingen vergunbaar gemaakt. Dit

besluit geldt enkel voor:

- bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde gebouwen of gebouwencomplexen
- niet gelegen in een recreatiegebied of in een ruimtelijk kwetsbaar gebied met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde

Voorbeelden van functiewijzigingen:

- gastenkamers voorzien in een woning die zonevreemd is.
- wonen in een voormalig landbouwbedrijf.
- kantoor in woning die zonevreemd is.

Meestal moet u geen plan baten betalen wanneer de bestemming van uw woning in de toekomst verandert (van bijvoorbeeld landbouwgebied naar woongebied). Het principe is duidelijk. Er worden normalerwijze geen planbaten betaald voor deze wijzigingen van de bestemmingen van de grond. Er zijn daarop slechts enkele uitzonderingen. De vrijstelling van de planbaten geldt niet voor woningen, met een kadastraal inkomen hoger dan 750 euro, in één van de volgende gevallen : a) als het aantal woongelegenheden op het perceel wordt verhoogd b) als er een gehele of gedeeltelijke wijziging van de hoofd functie van de woning naar een andere dan de woonfunctie wordt toegestaan (Een voorbeeld is een woning waar een café of handelszaak van wordt gemaakt) c) als de volumennormen met meer dan 25% worden overschreden. De wetgeving is complex, met richtlijnen, uitzonderingen, plaatselijke aanvullingen,... Informeer bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Herstel na brand of stormschade.

Als uw 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, heeft u 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.

Algemene info zonevreemde woningen omgeving.vlaanderen.be : <https://omgeving.vlaanderen.be/won%C3%ADng-zonevreemd>

Aparte toelichting over vergunbare zonevreemde functiewijzigingen : <https://omgeving.vlaanderen.be/toelaatbare-zonevreemde-functiewijzigingen>

Omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2018

Sinds 23 februari 2017 werken het Vlaams gewest, haar 5 provincies en 6 gemeenten met de omgevingsvergunning. De andere gemeenten hebben beslist om de omgevingsvergunning uit te stellen tot 1 januari 2018.

De omgevingsvergunning vangt en verenigt de stedenbouwkundige vergunning, de verkavelingsvergunning en de milieuvergunning. Deze aanvragen worden voortaan ingediend bij slechts 1 loket: het omgevingsloket — waarna 1 openbaar onderzoek en 1 adviesronde worden georganiseerd.

De omgevingsvergunning geldt niet alleen in 'gemengde' gevallen waarbij in het verleden een stedenbouwkundige en een milieuvergunning nodig was; of een verkavelingsvergunning waaruit de omgevingsvergunningen (bouwvergunningen) volgden. Met de komst van de omgevingsvergunning verdwijnen de vroegere 3 aparte vergunningen. Een aanvraag van een omgevingsvergunning zal zowel kunnen dienen voor het bouwen van een woning, het verkavelen van een grond als voor het exploiteren van een carwash.

Geen nieuwe regels:

Inhoudelijke regels (Heb je een vergunning nodig? Kun je een vergunning krijgen?) blijven afzonderlijk geregeld in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO) en het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) en Vlarem II.

Verbeteringen:

- De milieuvergunning van bepaalde duur wordt een omgevingsvergunning van onbepaalde duur. Zo kan de vergunninghouder bedrijfsinvesteringen doen zonder rekening te moeten houden met de vervaldatum van de vergunning. Toch blijft inspraak van de betrokkenen en bescherming voor mens en milieu gewaarborgd.
- Een mogelijkheid om de aanvraag tijdens de procedure te wijzigen, moet vermijden dat onvoorzien probleem tot het heropstarten van de procedure leidt. Om te anticiperen op wijzigingen kan de overheid bij ingewikkelde projecten verplicht worden om op vraag van de initiatiefnemer een projectvergadering te organiseren.
- De digitale werkwijze (met enkele toegestane uitzonderingen) maakt de procedure eenvoudiger, sneller en efficiënter.

Procedure:

De aanvraag van een omgevingsvergunning gebeurt voortaan via 1 omgevingsloket. Vervolgens wordt 1 openbaar onderzoek en 1 adviesronde georganiseerd. De digitale omgevingsvergunning is een project waarbij veel partijen zijn betrokken, elk met een eigen verantwoordelijkheid. Vlaanderen is verantwoordelijk voor de regelgeving, maakt het 'omgevingsloket' en levert via 'softwareleveranciers' aan de gemeenten het behande-

lingssysteem voor de dossiers

en de koppeling ervan met het omgevingsloket.

De gemeente is (blijft) in principe de vergunningverlenende overheid, maar er zijn (overschrijdende) uitzonderingen. De procedure wordt eenvoudiger, maar voorspelt wel meer werklast bij de gemeenten.

Digitaal:

Alle Vlaamse en provinciale projecten moeten digitaal worden ingediend, behalve in faciliteitengemeenten.

Ook de meeste lokale dossiers dienen te worden ingediend in het digitaal loket. Zoals: projecten met verplichte medewerking van een architect, ingedeelde inrichtingen of activiteiten van klasse 2, verkavelingen en bijstellingen van verkavelingen met wijziging van kavelgrenzen. Andere dossiertypes (en dossiers in faciliteitengemeenten) mogen nog analoog worden ingediend. Particulieren kunnen hun aanvraag nog indienen op papier, architecten (deskundigen) niet meer.

Vanaf 1 januari 2018 werken alle Vlaamse overheden met de omgevingsvergunning. Deze vervangt en verenigt de stedenbouwkundige vergunning, de verkavelingsvergunning en de milieuvergunning.

Uw architect - creatief en technisch onderlegd

Bij het bouwen of verbouwen komen heel wat administratieve, en vooral technische en constructieve factoren kijken, waarvoor een heel specifieke opleiding en ervaring vereist is. Om het bouwproces op een veilige manier te laten verlopen voorziet de wet daarom dat u 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 bouwconstructieve ingrepen dienen te gebeuren, u een architect zal moeten aanspreken. Bij nieuwbouw zal u steeds een architect moeten aanstellen.

Voor bepaalde kleine, niet bouwconstructieve werkzaamheden bent u evenwel niet verplicht om gebruik te maken van een architect. Uiteraard mag je voor deze kleine werken steeds een architect aanspreken, of de deskundigheid van vakspecialisten inroepen, zoals: een binnenhuisarchitect, een bouwkundig tekenaar, een tuinontwerper. In hoever u de samenwerking met de architect voorziet, moet u 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 uw eigen betrokkenheid in het bouwproces, de tijd en energie die u hiervoor zelf kan of wenst uit te trekken.

Voor wie aan bouwen of verbouwen denkt, is de keuze van een architect één van de belangrijkste beslissingen. Al iemand in het vooruitzicht? Ga zeker de referenties van die architect na, bezoek enkele van zijn realisaties en spreek met de bewoners over hun ervaringen. Bij de meeste architecten is een voorafgaand gesprek vrijblijvend en kosteloos. Aarzel dus niet om met verschillende architecten contact op te nemen. De keuze voor een architect die u aanspreekt, gebeurt dikwijls op basis van wat er over hem of haar verteld wordt, of door contacten met mensen die onder gelijkaardige omstandigheden gebouwd of verbouwd hebben.

De architect zal gedurende de

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

De architect maakt een **voorstudie** van uw toekomstige woning. Hierbij houdt hij rekening met uw wensen en beschikbare budget. Neem voldoende de tijd voor een goed voorontwerp. Als een voorstudie u niet bevalt, dan kan je nog altijd (mits vergoeding) een andere architect kiezen.

Bevalt de voorstudie u wel, dan stelt u een **schriftelijke opdracht** op met uw architect. Sluit geen overeenkomst af waarbij de architect zijn verantwoordelijkheid stopt wanneer de woning winddicht is.

De **bouwaanvraag** omvat, plannen met duidelijke richtlijnen voor het volume, de materiaalkeuze en de ligging en andere documenten die nodig zijn om het dossier in te dienen bij de gemeente. Uw architect zorgt voor het indienen van de aanvraag. De beslissing ervan kan enkele maanden duren.

Bij een gunstige beslissing kan uw architect een **uitvoeringsdossier** opmaken. Dit is een geheel van technische uitvoeringsplannen die de aannemer nodig heeft voor de realisatie: het ontwerp, een lastenboek en een meetstaat. Het lastenboek bestaat uit een administratief gedeelte (de prijs, de uitvoeringstermijnen,...) en een technisch gedeelte (omschrijving van de werken, richtlijnen voor de uitvoering,...).



Veiligheidscoördinator, extra verplichte veiligheid

Wanneer tenminste twee aannemers de werken uitvoeren, zelfs al komen deze aannemers nooit gelijktijdig op de bouwplaats, moet een coördinator 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. Bouwberoepen zijn voor het merendeel risicoberoepen. Dit risico wordt nog verhoogt door de ge-

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 coördinatieboek. Na de werken bezorgt hij een postinterventiedossier met alle maatregelen die moeten genomen worden bij latere onderhouds of verbouwwerken. 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.

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 alle voorwaarden voldaan, dan moet alsnog een externe veiligheidscoördinator aangesteld worden.

Wie stelt de veiligheidscoördinator aan?

Voor werven kleiner dan 500 m²: (1) de architect (2) indien er geen architect is: de hoofdaannemer of de eerste aannemer die met de opdrachtgever een contract afsluit (3) de opdrachtgever indien die werkgever is.

Voor werven groter van 500 m²: steeds de opdrachtgever, ongeacht of het een particulier of onderneming betreft.

De kosten voor de veiligheidscoördinator zijn voor de opdrachtgever. Er zijn geen vaste geregelenteerde 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 3% van de kostprijs van de werken ofwel een forfaitair bedrag a rato van 1500 euro.



lijktijdige of opeenvolgende aanwezigheid van verschillende ondernemingen op éénzelfde werf. De veiligheidscoördinator moet er voor zorgen dat het supplementair risico dat ontstaat als gevolg van de interactie van verschillende aannemers wordt ingedijkt.

Wat doet de veiligheidscoördinator?

In de ontwerpfase stelt de veiligheidscoördinator, na grondige studie van het bouwdoossier, vóór de start van de werken een gezondheids- en veiligheidsplan op zodat de aannemers deze informatie kunnen verwerken in hun

Bouwwerken minder dan 500m² :

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

Wie is deze veiligheidscoördinator ?

Hier wordt de architect of de aannemer (wanneer er geen architect vereist is) gestimuleerd de

De landmeter-expert in dienst van de bouw

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.

Het lijkt evident dat uw 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) om een zelfstandige activiteit te cumuleren. Dit is ook logisch aangezien de landmeters van het kadaster moeten instaan voor de correcte en onafhankelijke bepaling van het kadastraal inkomen van de eigendommen.

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 opgesteld 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.

Afpaling – expertise – muur-overname - plaatsbeschrijving

Bij een grensbetwisting wordt vaak gebruik gemaakt van het burgerlijk recht, dat zegt dat ieder eigenaar zijn na- buur kan verplichten tot het **afpalen** van hun aan elkaar grenzende eigendommen. Deze afpaling geschiedt op gemene kosten.

De volledigheid van een **expertise** uit zich vooral in de degelijkheid van het onderzoek ter plaatse en opzoekingenwerken bij stedenbouw, kadaster, notaria- ten, databanken van vergelij- kingspunten, enz ... Een volledig expertiseverslag bestaat uit: een goede en degelijke beschrijving van het **geschatte eigendom**; alle voor- en nadelen eraan verbonden; een analyse van de ligging; de (toekomstige) mogelijkheden van het eigendom; de eventuele gebreken of tekortkomin- gen ervan; enz. ...Tenslotte

is het verslag niet volledig zonder gedetailleerde vergelijkingspun- ten: een overzicht van de gereali- seerde prijzen van soortgelijke ei- gendommen die in de nabijheid en recent werden verhandeld (of een gedetailleerde berekenings- wijze indien in zeer uitzonderlijke

omstandigheden geen vergelij- kingspunten aantoonbaar zijn).

Een correct berekende **muur- overname** verondersteld een volledige opname van alle on- derdelen: de fundering; uitgra- vingen; dekstenen; isolatielagen (even belangrijke elementen als de bakstenen zelf).

De nauwkeurigheid van een **plaatsbeschrijving** is van zeer groot belang aangezien het ver- slag bij het einde van een huur of



het einde van werken moet dui- delijk zijn om nieuwe schade te kunnen vaststellen en begroten. Niet alleen de gebreken of be- schadigingen, maar evenzeer de materialen zelf, dienen correct beschreven te worden.

Zekerheden van uw BIV-makelaar

Een vastgoedmakelaar is een persoon die onder het statuut van zelfstandige activiteiten uitoefent met betrekking op (1) bemiddeling of (2) beheer van onroerende goederen. De vastgoedmakelaar mag vrij samenwerken of een associatie oprichten met andere vastgoedmakelaars met het oog op de uitoefening van gereglementeerde activiteiten; het is hem verboden dit te doen met een derde die een dergelijke activiteit zonder toelating uitoefent. De vastgoedmakelaar – bemiddelaar moet zijn beroep uitoefenen in een herkenbaar lokaal. Voor een syndicus is dit niet vereist. Hij maakt hierbij zijn hoedanigheid van vastgoedmakelaar en zijn BIV-erkenningsnummer duidelijk zichtbaar van buitenaf. Elke vastgoedmakelaar is verplicht aangesloten bij het BIV. Wie niet is aangesloten, is in overtreding met de wet en loopt het gevaar tot correctionele straffen wegens onwettelijke uitoefening van het beroep.

Alle BIV-makelaars zijn sinds 1 januari 2016 gedekt door een collectieve beroepsaansprakelijkheidsverzekering en een financiële borgstelling, die het Instituut voor haar leden afsluit met verzekeringsmakelaar Concordia aan Nederlandstalige zijde. Het bedrag van de waarborg bedraagt per schadegeval en per verzekeringsjaar 250.000 euro per vastgoedmakelaar.

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. Deze derdenrekening vormde reeds een de-

ontologische verplichting voor de vastgoedmakelaar en de gelden hierop waren reeds beschermd via de financiële borgstelling uit de collectieve polis, maar sinds 1 augustus 2018 is de derdenrekening ook wettelijk verankerd. Dat houdt onder meer in dat de voorschotten buiten de boedel van de makelaar vallen bij een mogelijk faillissement. Daardoor kan er geen beslag op worden gelegd om bevoorrechte schuldeisers (zoals bv. de fiscus) mee te betalen en kan de verkoper er zeker



van zijn dat de voorschotten hem zullen toekomen.

De vastgoedmakelaar moet contracten gebruiken die duidelijk en ondubbelzinnig opgesteld zijn. Elke opdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst van bepaalde duur.

Het bedrag van het ereloon wordt schriftelijk vastgesteld tussen de partijen. 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 opdrachten en buiten wettelijke voorschotten van zijn opdrachtgever.

Voor elke zaak 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 hem teruggeven zodra hij ze niet meer nodig heeft.

De vastgoedmakelaar staat zelf in voor de te voeren publiciteit. De in deze publiciteit vermelde prijs moet steeds de prijs zijn die in gemeenschappelijk overleg met de opdrachtgever is vastgesteld. Het moet hierbij duidelijk zijn dat het om een vastgoedmakelaar gaat

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.

De vastgoedmakelaar mag in zijn hoedanigheid geen gebruik maken van opties te zijnen bate, ongeacht of deze al dan niet overdraagbaar zijn.

Het BIV waakt ondermeer over de naleving van de deontologie door haar aangesloten makelaars. Het reglement met richtlijnen en gedragsregels, alsook een ledenlijst zijn BIV consulteert via de website van het BIV (www.biv.be).

De taak van uw notaris

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

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.

Enkele bedenkingen:

- Is de 'verkoper' wel de enige eigenaar en in regel met zijn belastingen?
- Beschikt de 'koper' over voldoende financiële middelen of kan hij wel een hypothecair krediet bekomen?
- Is het verkochte goed duidelijk omschreven en werden de oppervlakte en de kadastrale gegevens gecontroleerd?
- Is het verkochte eigendom niet overbelast met hypothecaire leningen en rust er geen beslag op?
- Zijn er erfdiensbaarheden of rust er vruchtgebruik of een recht van bewoning op?
- Is het bodematteest, energieprestatiecertificaat, attest van elek-



trische keuring, ... 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. In de praktijk wordt vaak gewerkt met een optieovereenkomst of met het inlassen van opschortende voorwaarden in de onderhandse verkoopovereenkomst. Het akkoord van de partijen wordt schriftelijk vastgelegd, doch 'onder voorbehoud van ...'.

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. De notaris zal er voor zorgen dat de aankoopakte zo snel mogelijk wordt overgeschreven.

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. De registratierechten zijn de aan de overheid verschuldigde belastingen bij overdracht van een onroerend goed. Ze worden berekend op basis van de verkoopprijs aan 10%. Soms kan de koper genieten van een verlaagd tarief.

De algemene kosten van de akte zijn de kosten die de notaris moet maken voor kadastrale, hypothecaire, stedenbouwkundige en fiscale opzoeken, ... , de kosten van de neerlegging van de akte op het bevoegde hypotheekkantoor. Ze kunnen verschillen naargelang de complexiteit van het dossier doch bedragen gemiddeld 800 à 1.000 euro. In bepaalde gevallen zijn er nog bijkomende kosten.

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.

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

Asbest werd tot 2001 gebruikt in allerhande 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 omdat er geen asbest aanwezig is.

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 inschakelen, 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' voornamelijk 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 uitsluitsel of er asbest in het materiaal zit of niet.

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

Als eigenaar moet je ervoor zorgen dat alle ruimtes goed toegankelijk zijn. Kan de deskundige een bepaalde ruimte niet onderzoeken dan moet er een nieuwe afspraak gemaakt worden. Als onderzoek onmogelijk is, komt er een beperkingsfiche in het attest.

Het kostenplaatje

Reken op een basisprijs van zo'n 500 tot 700 euro. 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 het asbest-veilig kunt maken.

Het document geeft alleen informatie over de zichtbare delen in je gebouw. Net omdat de deskundige niet alles openmaakt, kan het best zijn dat er nog materialen aanwezig zijn waar ook asbest in zit.

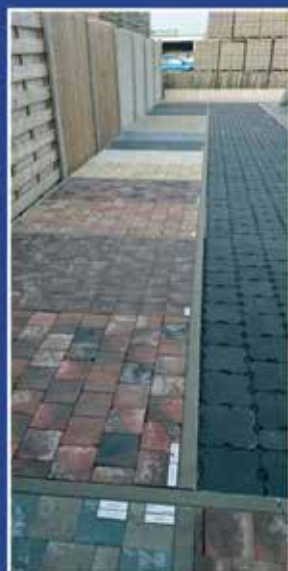
Als koper krijg je met het attest een algemeen inzicht in de risico's van het huis dat je nog niet kent. Bespreek het attest zeker met de deskundige zodat je kan inschatten of het aanwezige asbest effectief weg moet en hoeveel dat kan kosten.

Geldigheidstermijn

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

Op de website van de OVAM vind je meer informatie. Je kunt er ook een voorbeeld van zo'n asbestattest bekijken.

Er is ook een lijst met gecertificeerde bedrijven die asbest verwijderen.



betoncentrale
siergrind

natuursteen
keramische tegels
klinkers
palissaden
L-elementen
afsluitingen

...

Van de Velde Beton nv

Schaapheuzel 2 - 1745 Mazenzele-Opwijk
tel 052/35.69.69 - fax 052/35.70.80
info@vandeveldebeton.be
www.vandeveldebeton.be

willems
LEEF SLIM



Dé Belgische marktleider
in de meest energiezuinige
woonuitbreidingen.

Ontdek de vele mogelijkheden
in onze exclusieve toonzalen
en op verandawillems.be



ARDOOIE
Oostlaan 4

DENDERHOUTEM (HAALERT)
Atomveldstraat 6

KAMPENHOUT
Haachtsesteenweg 509

MEERHOUT
Molsebaan 47

Contacteer ons op **055 21 85 31** of via verandawillems.be
voor een vrijblijvend bezoek van één van onze
experts en een gratis offerte.

WOONUITBREIDING - TUINKAMER - LEEFVERANDA
PERGOLA - ORANGERIE - POOLHOUSE

DE LEEFVERANDA® IS EEN BESCHERMD MERK VAN WILLEMS VERANDA'S NV