BOUWGIDS

Regio Oost Vlaanderen

Arrondissementen Gent, Eeklo, Oudenaarde

voor alle bouwinfo: www.BOUWSERVICE.be

INSURE 4 YOU

Ons advies, uw keuze

Uw specialist in verzekeren,
sparen, beleggen
en kredieten

Insure4You

Ninoofsesteenweg 324 - 9600 Ronse - 055/600477

Visserij 226 - 9000 GENT - 0474/402837

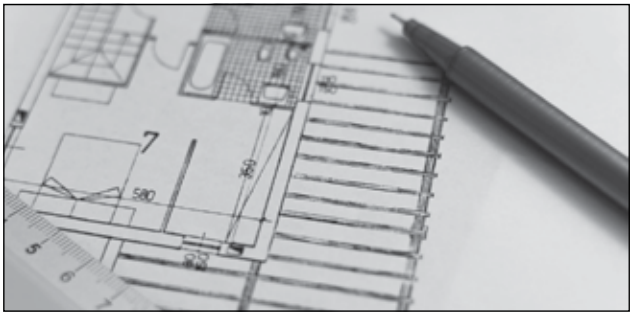
www.insure4you.be

info@i4y.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



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 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, vooruitstrevend, 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 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.

Uitgave: juni 2022

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

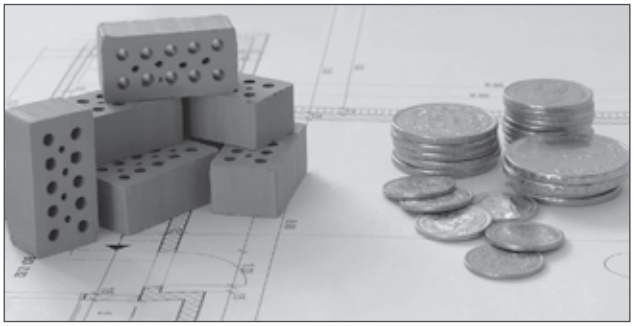
Verantw. uitg.: Dirk De Bauw

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 7
Renteloos renovatiekrediet P10
Sociale leningen met waarborg van de Vlaamse overheid P11
EPB - Energie Prestatie & Binnenklimaat P12
S-peil vervangt het K-peil voor nieuwe woongebouwen
EPB vanaf 2022 ..... p15
Er zijn meerdere types energiedeskundigen: type A en type B P16
Verplicht EPC bij verkoop en verhuur P17
6% btw bij renovatie van woningen ouder dan 10 jaar P19
Vlaamse renovatiepremie tot half 2022 ..... P21
Vlaamse energie- en woonpremies worden MIJN VERBOUWPREMIE p22
KI – Kadastraal Inkomen P23
OV – Onroerende Voorheffing P24
3% in plaats van 6% registratierechten vanaf 2022 ..... P25
Veilig kopen en verbouwen P26
(de wet Breyne – aansprakelijkheid voor gebreken in het uitgevoerde werk –
de verzoeningscommissie bouw – gratis verzekering gewaarborgd wonen)

Aandachtspunten bij aankoop van een woning of perceel P105
(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 – vrij en onbelast – commandverklaring – tekortschatting)
Uw gemeentelijke dienst stedenbouw P114
Structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen P115
Is een omgevingsvergunning nodig? P117
Stedenbouwkundig uittreksel & attest P119
Kleine werken kan voortaan zonder vergunning P120
Zonevreemde woningen – wat mag nog? P127
Omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2018 ..... P130
Uw architect – creatief en deskundig onderlegd P131
Veiligheidscoördinator, extra verplichte veiligheid P132
De landmeter-expert in dienst van de bouw P133
Zekerheden van uw BIV-makelaar P134
De taak van uw notaris P135
Welke grafische informatie stelt de overheid ter beschikking? P136

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 maandelijkse terugbetalingen lager en wanneer de rentevoeten nog dalen, doe je extra voordeel. Maar wat als de rentevoeten stijgen?

Semi-vast/variabel is een combinatie van bovenstaande. De rentevoeten zijn bijvoorbeeld vast voor een bepaalde periode (bvb 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 denkt 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.

Maar vergeet niet dat de Vlaamse overheid ook bepaalde woonkredieten ondersteunt.

Dat gebeurt door een subsidie, waardoor de rentevoet een stuk onder die van de banken ligt. Deze leningen worden aangeboden door het Vlaams Woningfonds en door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Sinds 1 januari 2014 gelden dezelfde voorwaarden bij deze 2 instellingen. VMSW en VWF zijn twee van elkaar onafhankelijke instellingen die identiek dezelfde hypothecaire leningen aanbieden.

Andere leningen genieten dan weer van een waarborg van de Vlaamse overheid. Als je na onderhandeling met de bank niet tot een aanvaardbaar lage rentevoet komt, kan je dankzij deze leningen toch een voordelig woonkrediet krijgen. De Vlaamse overheid erkent meerdere kredietmaatschappijen die deze leningen kunnen aanbieden.

Tenslotte ondersteunt Vlaanderen ook de groene lening van het VEA (Vlaams Energieagentschap). Hier gaat het om kleinere leningen die louter bestemd zijn om energiebesparende investeringen te financieren zoals: uw dak isoleren, hoogrendementsglas plaatsen, een condensatieketel installeren, ... Op www.frge.be vindt u een lijst van instellingen die deze leningen aanbieden.

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 hanteerbaar.
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.

Men leent steeds meer voor aankoop en bouw van woning.
Opvallend is voorts dat de Belg steeds meer leent voor de aankoop en bouw van een woning.
Het gemiddelde geleend bedrag voor de aankoop van een woning is gestegen tot ongeveer 150.000 euro, dit van een bouwkrediet ligt ongeveer 10.000 euro hoger en het bedrag dat ontleend wordt voor renovatie daalt dan weer tot ongeveer 40.000 euro..

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.

Hoe soepel is je woonkrediet?
Om de aankoop of bouw van je woning te financieren, doe je wellicht een beroep op een woonkrediet. Uiteraard ga je op zoek naar het voordeligste tarief bij verschillende banken. Weet echter dat de ene kredietformule al wat soepeler is dan de andere, waardoor je die makkelijker kan aanpassen aan je financiële en familiale situatie.
Bij sommige banken krijg je een aantal maanden (tot zelfs 1 à 2 jaar) na het afsluiten van de kredietovereenkomst de tijd om te starten met de terugbetaling van het geleende kapitaal. Tijdens die periode betaal je dan enkel interesten op de bedragen die je hebt opgenomen. Handig dus wanneer je bijvoorbeeld tijdelijk zowel huur als de lening moet dragen.
Bij sommige banken kan je ook de terugbetaling van het kapitaal tijdelijk opschorten tijdens de looptijd. Die optie kan welkom zijn bij een financiële tegenslag door bijvoorbeeld werkloosheid, ziekte of een ongeval. Je mag (moet) dan wel (onder voorwaarden) gedurende een bepaalde periode enkel interesten betalen. De totale duur van je krediet wordt uiteraard evenredig verlengd en de toegestane periode verschilt van bank tot bank die deze mogelijkheid inlast.
Er is ook de mogelijkheid om de looptijd aan te passen. Besef je na een tijdje dat de maandelijkse aflossingen niet meer in verhouding zijn met je (gewijzigd) inkomen of met je gezinsbudget? Nogal wat banken bieden je dan de mogelijkheid om de looptijd van je krediet te verlengen. Daardoor daalt je maandaflossing en krijg je dus meer financiële ademruimte. Weet wel dat je over de totale looptijd dan meer interesten zal betalen.

De accordeonlening als alternatieve hypotheekformule.
Wanneer je leent voor een woning kan je terugvallen op de klassieke hypotheekformules. Bij sommige banken kan je echter ook terecht voor een zogenaamde accordeonlening. Dit is een krediet met een veranderlijke rentevoet. Er is echter een belangrijk verschil met het traditionele type: ze is 'rekbaar' in de tijd. Naargelang de evolutie van de rente kan de looptijd verlengd of verkort worden zodat je elke maand toch hetzelfde bedrag betaalt.
De rentevoet van een accordeonlening is telkens gedurende één jaar geldig. Jaarlijks bekijkt de bank de evolutie van de rente op lange termijn, waarna er al dan niet een aanpassing volgt. Die aanpassing heeft geen invloed op de mensualiteiten: het bedrag dat je maandelijks dient af te lossen blijft steeds ongewijzigd.
Met een accordeonhypotheek ben je er dus zeker van dat je tijdens de hele looptijd van het krediet elke maand hetzelfde vaste bedrag zal betalen. Maar dat wordt gecompenseerd door de looptijd aan te passen. Daalt de rente, dan wordt de duur van de lening ingekort. Bij een rentestijging wordt de termijn verlengd.
Voor een accordeonhypotheek rekenen banken in principe dezelfde lage tarieven aan als voor een klassieke formule met variabele rente. Een zekerheid is echter dat je elke maand hetzelfde bedrag blijft betalen. Anderzijds kan de initiële looptijd bij een stijgende rente weleens gevoelig verlengd worden (tot maximaal 5 jaar).

Transparantere woonleningen.
Wanneer je voor de aankoop, bouw of renovatie van een wo-

ning een hypothecair krediet afsluit, doe je er uiteraard goed aan om vooraf de tarieven van meerdere banken te vergelijken. Je mag je hierbij niet enkel laten leiden door een lage rentevoet.
Bij het afsluiten van een woonkrediet krijg je vaak een lagere rentevoet op voorwaarde dat je bij dezelfde instelling ook meteen een schuldsaldo- en brandverzekering aangaat. Meestal betaal je daarvoor te hoge premies en word je verplicht om die verzekeringen gedurende de volledige looptijd van het krediet aan te houden. Zo niet valt de korting weg en betaal je een hogere rente.
Bij een verhoging van het tarief van de brandverzekering sta je dus met je rug tegen de muur.

Het nieuwe ESIS-formulier.
Vanaf 1 april 2017 werden kredietgevers verplicht een nieuw standaardformulier (European Standardised Information Sheet, kortweg ESIS) voor te leggen. Daarin worden alle details van de hypotheeklening vermeld - zoals de rentevoet en alle eenmalige en terugkerende kosten.
Vele makelaars zijn ervan overtuigd dat de invoering van het ESIS-formulier een goed initiatief is en de transparantie bij een gezamenlijk aanbod van krediet en verzekering(en) nog verder vergroot. Hierin wordt namelijk het JKP (het jaarlijks kostenpercentage) opgenomen: een all-in tarief dat rekening houdt met alle interesten en kosten.
Wanneer bijvoorbeeld een brandverzekering samen met het woonkrediet afgesloten wordt, dan moet dit dus (vanaf 1 april 2017) opgenomen worden in het jaarlijks kostenpercentage. Op die manier kan je als consument alle kosten op voorhand in alle duidelijkheid vergelijken.

Recordaantal sociale leningen.
Meer dan 7.000 Vlamingen sluiten jaarlijks een sociale lening af bij het Vlaamse Woningfonds en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.
Een sociale lening is bedoeld voor mensen met weinig spaargeld, die bij een gewone bank geen betaalbare lening kunnen krijgen om een woning te kopen of te renoveren.
De Vlaamse overheid leent geld bij de banken aan een bepaalde rente en leent dat geld vervolgens aan een voordeliger rente aan mensen die een huis willen kopen of bouwen, via de twee bovengenoemde maatschappijen. De Vlaamse overheid past dan dat renteverschil bij. Mensen vinden de weg naar sociale leningen, vooral omdat de banken minder snel een lening geven zonder eigen inbreng. Het voordeel van de sociale lening is ook dat je voor 100% kan lenen voor de aankoop van je woning.

Hoe leen je best voor een renovatie?
Een woning renoveren kost al snel een klein fortuin. Gelukkig kan je tegen aantrekkelijke voorwaarden een lening afsluiten voor de financiering van verbouwingswerken. Bij de banken kan je kiezen tussen een hypothecair krediet en een renovatielening. Welke formule je kiest hangt af van de omvang van de werken.
Een klassieke hypotheeklening is geschikt voor grotere bedragen of langere looptijden. Je woning dient hierbij als onderpand. Heb je in het verleden al een woonkrediet afgesloten voor de aankoop of bouw ervan, dan kan je de renovatie mogelijk zelfs financieren via een heropname binnen het bestaande krediet. Je hoeft dan geen nieuwe lening af te sluiten, waardoor je administratie- en notariskosten vermijdt.
Zijn de geplande verbouwingswerken eerder beperkt, dan is mogelijks een renovatiekrediet de beste optie. Dit is een flexibele lening op afbetaling die doorgaans makkelijker toegekend wordt dan een hypothecair krediet, er zijn geen waarborgen vereist, de dossierkosten zijn miniem en er is geen tussenkomst van een notaris nodig. Een renovatielening is

veel soepeler dan een traditioneel woonkrediet, maar is wel duurder door hogere intresten. Anderzijds zakken de rentes van renovatieleningen naar een (voorlopig) dieptepunt. Een bezoek aan de vergelijkingssites leert dat een renovatielening nog nooit zo goedkoop was. Vraag je bankier zeker een simulatie te maken van beide formules. Hou hierbij ook rekening met het fiscale plaatje. Tevens gelden voor renovatieleningen een aantal wettelijke beperkingen (onder andere wat betreft de terugbetalingstermijnen).
Voor kleinere verbouwingen is het flexibele renovatiekrediet zeker een te overwegen optie. De uiteindelijke keuze is echter ook afhankelijk van je persoonlijke situatie: je inkomen, de gezinssamenstelling, ...

Nationale Bank waarschuwt banken voor te soepel woonkrediet.

De Belgische banken geven nog altijd te vlot leningen aan mensen die 'kwetsbaar' zijn en dat houdt volgens de Nationale Bank te grote risico's in; ook voor de banken zelf. Bij meer dan een derde van de nieuwe woonleningen bedraagt het geleende bedrag meer dan 90 % van de aankoopprijs. Bij een kwart van de nieuwe woonkredieten gaat meer dan de helft van het maandinkomen naar de afbetaling van de lening. Ruim een derde van de nieuwe kredieten heeft een looptijd van langer dan 20 jaar. Deze groepen zijn mensen met een hoger risicoprofiel. De banken geven te veel leningen aan mensen die misschien kwetsbaar zijn.
De Nationale Bank heeft haar bezorgdheid al meermaals geuit. De vastgoedmarkt is nog altijd gezond, maar als een nieuwe economische crisis uitbreekt met groot banenverlies dreigt een beperkt aantal gezinnen hun woonkrediet niet meer te kunnen terugbetalen.
Mochten de huizenprijzen dan fors dalen, dan zijn de kredietverliezen voor de banken groter dan ze nu inschatten. Bovendien zijn door de hevige concurrentiestrijd tussen de banken onderling de winstmarges voor de banken flinterdun.

Kopen, bouwen (en lenen) om te beleggen.

Een bepaalde bank biedt zijn 'beste klanten' een tarief voor een hypotheeklening aan van ongeveer 1 %. Je gelooft het niet en toch is het een feit! Volgens een recente studie is 20 procent van de nieuwe hypotheekleningen bestemd voor een tweede of derde of ... woning. Niet om zelf in te wonen, maar om te verhuren. Als belegging. Het is zeer aanlokkelijk te lenen tegen 1 procent en een huurrendement van 5 procent te verwezenlijken. Dit is speculeren. Iemand leent om vastgoed te kopen waar hij opbrengsten uit hoopt te halen die minstens voldoende zijn om zijn lening terug te betalen. Met vastgoed mag het. Huizen hebben geen negatieve bijklank, de aankoop ervan wordt zelfs fiscaal (federaal) aangemoedigd. Ook de aankoop van een tweede of derde woning. Redenen genoeg om toch maar uw spaargeld in bakstenen te steken.

Nu al je groepsverzekering gebruiken.

Je hoeft niet te wachten tot je pensioen om je groepsverzekering te gebruiken voor het kopen, bouwen of verbouwen van een huis of appartement. Er bestaan drie methodes om dat nu al te doen. Het onroerend goed moet wel in de Europese Unie liggen. Bovendien kan het reglement van je groepsverzekering je mogelijkheden beperken.
Je kan een voorschot vragen op de reserves die je hebt opgebouwd in je groepsverzekering. Op het opgenomen bedrag betaal je een jaarlijkse intrest. Je kan het opgenomen bedrag terugbetalen aan je verzekeraar of het in mindering laten brengen op de uiteindelijke uitkering die je van je groepsverzekering krijgt.
Je kan je groepsverzekering ook in pand geven aan een bank om daar een lening te krijgen. Je kan de groepsverzekering als alternatief gebruiken voor een schuldsaldoverzekering. Sterf je voor de lening afloopt, dan wordt het kapitaal bij overlijden aan de bank uitgekeerd ter aflossing van de nog openstaande schuld.
Je kan verder een lening met zogenaamde wedersamenstelling afsluiten bij een bank. Je betaalt dan tijdens de looptijd van het krediet geen kapitaal af. Op het moment dat je groepsverzekering uitbetaald wordt, wordt het volledige geleende bedrag terugbetaald via het kapitaal van de groepsverzekering. Je moet wel intresten betalen.
Het aanvullend pensioen vertegenwoordigt bij veel Belgen een aardig onderdeel van hun vermogen. Door de lage rentestand (en dus lagere opbrengsten) en de interesse van de Vlamingen in vastgoed worden steeds meer wegen gezocht om de pensioenreserves reeds voordien aan te spreken en te investeren in een onroerend goed.

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.

Sociale leningen met subsidie van het Vlaams gewest

Vanaf 1 januari 2021 verstrekt de VMSW geen nieuwe sociale leningen meer. Voor een nieuwe sociale lening kunt u vanaf nu terecht bij het Vlaams Woningfonds.
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.

Bron & meer info op vlaamswoningfonds.be

- 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 geïndexeerde 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 maken 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 (echtscheiding of beëindiging van de samenwoning) en op voorwaarde dat de over te nemen woning gefinancierd is met een krediet bij het Vlaams Woningfonds of de VMSW;
De verkoopwaarde van de woning of het appartement wordt geschat door een onafhankelijke externe expert.
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

Hoe aanvragen?
Maak online of telefonisch een afspraak met de provinciale dienst van het Vlaams woningfonds.
Bij het openen van je kredietaanvraag wordt voldoende tijd vrij gemaakt om na te gaan wat je wensen zijn en wat mogelijk is.
Je krijgt dan documenten mee die moeten ingevuld worden door o.a. je notaris, werkgever...
Na ontvangst en onderzoek van de belangrijkste documenten wordt je dossier overgemaakt aan de maatschappelijke zetel te Brussel, waar een andere dossierbeheerder je kredietaanvraag verder opvolgt en afhandelt. Deze dossierbeheerder houdt je op de hoogte van de stand van je dossier en staat je bij tot het tekenen van de kredietakte.

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..

Handlichtingskosten

Als een hypothecair krediet wordt overgenomen bij het behoud van een woning ingeval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning, zijn er ook handlichtingskosten verschuldigd. Dit zijn de kosten voor de opheffing – ook "handlichting" genoemd – van een bestaande hypotheek.

Geen nieuwe leningen bij de VMSW meer vanaf 2021

Vanaf 1 januari 2021 verstrekt de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) geen nieuwe sociale leningen meer. Voor een nieuwe sociale lening kunt u vanaf nu terecht bij het Vlaams Woningfonds. U kunt een lening nog altijd aanvragen via een sociale huisvestingsmaatschappij in uw buurt.

Heeft u al een lening bij de VMSW? Dan kunt u wel nog bijlenen bij de VMSW, een weder opname.

Renteloos renovatiekrediet

Vanaf 2021 kunnen nieuwe eigenaars van een woning of appartement beroep doen op het renteloze renovatiekrediet. Wie een woning met een slechte energieprestatie koopt en binnen de vijf jaar de energieprestatie daarvan aanzienlijk verbetert, zal aansluitend **bij het hypothecair krediet** voor de verwerving van het pand, ook een **renteloos renovatiekrediet** kunnen afsluiten. Het renovatiekrediet is dus enkel mogelijk in combinatie met een hypothecair hoofdkrediet. Bij de meeste banken of kredietverleners kan u beroep doen op dit extra woonkrediet en ook een aantal sociale kredietmaatschappijen bieden dit krediet aan. Het renovatiekrediet is renteloos aangezien de interesten automatisch een keer per jaar door het VEKA worden terugbetaald.

*Indien u een **woning geschonken of na erfenis** krijgt, kan u terecht bij het **energiehuis** (van uw gemeente) voor het afsluiten van een gelijkaardige energielening. Het belangrijkste verschilpunt in dit laatste geval is dat bij de **energielening** niet met een rentesubsidie wordt gewerkt, maar dat de lening van bij aanvang renteloos wordt toegekend. Indien na 5 jaar de vooropgestelde resultaatsverplichting niet wordt behaald, zal het onterecht verleende rentevoordeel worden gecompenseerd door de omzetting naar een hogere rentevoet (zijnde de wettelijke rentevoet die geldt in het jaar waarin het krediet wordt afgesloten).*

Ook in 2022 kan u een renteloos renovatiekrediet of een energielening afsluiten.

Voorwaarden

- De woning of het appartement moet gelegen zijn in het Vlaamse Gewest.
- Om in aanmerking te komen voor het renteloze renovatiekrediet, moet er een hypothecair hoofdkrediet zijn, dat hoofdzakelijk bestemd is voor de verwerving van de woning. Aanvullend en samen met het hoofdkrediet kan u een renteloos renovatiekrediet afsluiten met het engagement om de eengezinswoning energetisch te verbeteren binnen een periode van 5 jaar.
- Het renovatiekrediet moet hoofdzakelijk dienen voor de renovatie, of sloop- en heropbouw van de woning.
- Enkel indien de notariële akte vanaf 2021 wordt getekend en het hoofdkrediet vanaf 2021 wordt afgesloten, kan u een renteloos renovatiekrediet aanvragen.
- De rentesubsidie geldt enkel voor woningen of appartementen die een ondermaatse energieprestatie hebben en die grondig gerenoveerd zullen worden (investeringen in isolatie, energiezuinige verwarming, hernieuwbare energie).
- De energieprestatie wordt vóór en na de renovatie bewezen met het EPC-Label (lettercode op het energieprestatiecertificaat). Een woning heeft bij de eigendomsoverdracht EPC-Label E of F en moet door renovatie binnen de 5 jaar minimaal EPC-label C halen. Een appartement heeft bij de eigendomsoverdracht EPC-Label D, E of F en moet door renovatie binnen de 5 jaar minimaal EPC-label B halen.

Leningsbedrag

Wie zich engageert om een **woning** naar label A te brengen binnen de 5 jaar, kan tot 60.000 euro renteloos lenen, voor label B is dat 45.000 euro en voor label C is dat 30.000 euro. Wie zich engageert om een **appartement** naar label A te brengen binnen de 5 jaar, kan tot 45.000 euro renteloos lenen, voor label B is dat 30.000 euro. Het engagement is een resultaatsverplichting.

Hoeveel bespaar ik met het renteloze renovatiekrediet?

U kan een simulatie uitvoeren op de site van de Vlaamse overheid: www.energiesparen.be/renteloos-renovatiekrediet/calculator

Hoe vraag ik de rentesubsidie aan?

U kan een renteloos renovatiekrediet afsluiten bij uw bank, samen met het afsluiten van een hoofdkrediet voor het verwerven van een woning. Indien u een woning geschonken of na erfenis krijgt, kan u terecht bij het energiehuis voor het afsluiten van een gelijkaardige energielening.

Meer algemene info op: www.energiesparen.be/renteloos-renovatiekrediet

Brochure: Maak uw woning energiezuiniger en geniet van het renteloze renovatiekrediet en de EPC-labelpremie - Brochure maart 2021 – Vlaams Energie en Klimaat Agentschap
www.vlaanderen.be/publicaties/

Sociale leningen met waarborg van de Vlaamse Overheid

Als U na onderhandeling met de bank niet tot de laagste bodemrentevoet 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 experten 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 kostprijs 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 leningbij 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 Vlaamse regelgeving

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

Wanneer moet een bouw of verbouwing aan de EPB-eisen voldoen?

- Voor alle werken die kaderen in een vergund geheel, met aangevraagde omgevingsvergunning (of melding) vanaf 1/01/2006 en het gebouwen betreft die verwarmd of gekoeld worden.
- Voor stedenbouwkundige aanvragen (of meldingen) vanaf 1 januari 2014 bepaalt de EPB regelgeving uitdrukkelijk dat elk gebouw waarin mensen wonen, werken, logeren, sporten, verzorgd worden, inkopen doen, recreatief vertoeven, ... altijd beschouwd wordt als geklimatiseerd (verwarmd of gekoeld) en dus ook altijd onder de EPB verplichting vallen; zelfs als ze niet geklimatiseerd zijn. Uitzonderingen hierop zijn een industrieel gebouw of een gebouw in een landbouwbedrijf dat niet voor bewoning bestemd is.
- Eveneens EPB-plichtig zijn: aanbouw van een schildersatelier aan een woning; uitbreiding met twee slaapkamers aan een bestaande woning; uitbreiding aan een bestaande woning, waarin een toilet, een berging en een badkamer worden voorzien; bouwen van een vakantiewoning.
- Als bij een melding of bij een aanvraag van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2014, nog niet is gekend of het gebouw na ingebruikname zal worden geklimatiseerd, dan wordt het gebouw beschouwd als geklimatiseerd en is het EPB plichtig.

Samengevat: voor alle woningen met omgevingsvergunning vanaf 01/01/2006.

Wanneer is een gebouw vrijgesteld van de EPB regelgeving?

- Als geen tussenkomst van een architect vereist is voor een volume kleiner dan 3000 m³.
- Als de aanvraag tot omgevingsvergunning werd ingediend vóór 1 januari 2006.
- Voor het vervangen van ramen, plaatsen van een verwarmingsinstallatie of andere niet vergunningsplichtige werken (zonder nodige vergunning voor een ander werk aan het gebouw).
- Voor een interne verbouwing, zonder werken aan de buitenzijde.
- Voor aanvragen voor technische werken, zoals terreinaanleg...
- Voor een niet verwarmde vrijstaande garage, een plantenserre, een stalling voor dieren...

Hoe vind ik snel terug of mijn project moet voldoen aan de EPB-eisen?

Via de EPB-wegwijzer op w*ww.energiesparen.be* kunt u nagaan of uw bouwproject in het toepassingsgebied valt. Zo ja, dan krijgt u een opsomming van de geldende EPB-eisen.

De verschillende EPB-eisen zijn:

- Thermische isolatie: K-peil, U- en R-waarden
  Het **K-peil** geeft het maximaal peil van de globale warmteisolatie van het gebouw (in zijn geheel) weer. Bij gedeeltelijke herbouw of bij uitbreiding geldt de K-peil eis enkel voor het herbouwde of het nieuwe deel van het gebouw. Maximale U- en minimale R- waarden zijn eisen op vlak van thermische isolatie. De maximale U-waarden zijn de maximale warmtedoorgangscoefficiënten van de scheidingsconstructies (muur, vloer, dak, raam, deur,...). Voor bepaalde scheidingsconstructies gelden minimale warmteweerstanden (R-waarden).
- Energieprestatie: E-peil, nettoenergiebehoefte en hernieuwbare energie.
  De energieprestatie of **E-peil** is een maat voor het energieverbruik van een woning en de vaste installaties ervan. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger de woning is. Het E-peil hangt af van: de compact-

heid; de thermische isolatie; de luchtdichtheid; de ventilatie; de verwarmingsinstallatie en het systeem voor warm water voorziening; de oriëntatie en bezonning; de airco. Voor woongebouwen moet het E-peil van elk deelproject in 2019 lager zijn dan E40, in 2020 lager dan E35 en vanaf 2021 lager dan E30..

- Binnenklimaat: ventilatie en oververhitting.
  De ventilatie-eisen hangen zowel af van de 'aard van het werk' als van de 'bestemming', en zelfs van de functie van elke ruimte. Er wordt best al van in de ontwerpfase aandacht besteed aan de beperking van het risico op oververhitting. In gebouwen waar veel beglazing is toegepast kan het moeilijk zijn om oververhitting te beperken. Ook kan het toepassen van een lichte bouwwijze (bv houtskelet-bouw) het oververhittingrisico doen toenemen.

In de praktijk

1. 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 superisolerende 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.
2. 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.
3. 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. Oververhitting tijdens de zomer kan worden voorkomen door zonwerend glas, een regelbare buitenzonwering, een brede oversteek, aangepaste beplanting.
4. Kies bij voorkeur voor een energiezuinige brandstof.
5. 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.
6. 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 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.

De taak van uw architect

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal de architect EPB-berekeningen indienen die een indicatie geven van hoe het gebouw aan de gestelde eisen zal voldoen. Hij bepaalt welke maatregelen het meest geschikt zijn om aan de energie-efficientie te beantwoorden. Welke combinatie van maatregelen en materialen het best worden toegepast, kan de architect berekenen met een softwarepakket dat de overheid ter beschikking stelt. Hij houdt vanaf de conceptfase rekening met de EPB-eisen, gaat tijdens de controle op de werkzaamheden na of de toegepaste materialen en installaties uitgevoerd worden zoals voorzien en gaat na of het bouwproject met eventuele wijzigingen nog voldoet aan de EPB-eisen.

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 aantoont dat het ontwerp niet zal voldoen aan de EPB-eisen, signaleert hij dat aan de aangifteplichtige en aan de architect. De verslaggever geeft hen een schriftelijk (niet-bindend) advies over hoe wel kan voldaan worden aan de EPB-eisen.
- De verslaggever dient deze **startverklaring** elektronisch in bij de energieprestatiedatabank, vóór de start van de werken. De 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 bijhoud 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 (zonneboiler, zonnepanelen,... of een luchtdichtheidsmeting). Na het definitief indienen van de aangifte komen deze maatregelen niet meer in aanmerking voor de aangifte.

Controle

Er zijn controles op het volgen van de procedure en op het voldoen aan de EPB-eisen:

- De overheid houdt toezicht op de administratieve afhandeling en het voldoen aan de procedures: Is er een startverklaring ingediend en een verslaggever aangesteld? Is de EPB-aangifte binnen de zes maanden na ingebruikname van de woning ingediend ?
- De overheid ziet toe op het voldoen aan de EPB-eisen. Als een gebouw niet voldoet aan de gestelde EPB-eisen, volgt een administratieve boete voor de aangifteplichtige.
- De kwaliteitsbewaking van energie-efficiënt bouwen gebeurt in twee stappen:
  1. In de EPB-aangifte verklaart de verslaggever het voldoen aan de EPB-eisen en hij is verantwoordelijk voor het correct rapporteren.
  2. Het Vlaams Energieagentschap (VEA) verifieert of de EPB-aangifte overeenstemt met de eigenschappen van het gebouw, de gebruikte materialen en de geplaatste installaties. Het VEA kan daarvoor controles op de bouwplaats uitvoeren, tijdens verschillende fases van het bouwproces.
  Na ontvangst van de EPB-aangifte kan afgetoetst worden of de verslaggever correct en deskundig gerapporteerd heeft, op straf van boete.

Subsidies

Wie als particulier investeert in energiebesparing, wordt beloond met heel wat premies en belastingverminderingen. Informeer u voor 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.

Boetes

Voor (ver)bouwers die niet willen meewerken aan een lager energieverbruik en een beter leefmilieu zijn er boetes. Er zijn aparte boetes voor het niet navolgen van de procedures en voor het niet navolgen van de EPB-eisen.

Als de eisen niet worden gehaald, riskeert de houder van de omgevingsvergunning (meestal de eigenaar) een administratieve boete in verhouding tot de afwijking van de eis. De eigenaar-bouwheer kan de boete eventueel contractueel verhalen op de architect, indien deze de woning niet correct concipieerde; of op de aannemer, indien deze de werken niet heeft uitgevoerd zoals in de beschrijving (het lastenboek) werd opgegeven.

S-peil vervangt het K-peil voor nieuwe woongebouwen

Tengevolge Europese richtlijnen evolueert de Vlaamse nieuwbouw stapsgewijs naar Bijna-EnergieNeutrale gebouwen (BEN). Hierbij is een goed geïsoleerde en luchtdichte gebouwschil cruciaal. De Vlaamse overheid heeft voor nieuwe woongebouwen het vorige verplichte maximale K-peil en de maximaal toegelaten netto-energiebehoefte 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.
De S-peileis start met S31 voor bouwaanvragen vanaf 1 januari 2018 en wordt per jaar met 1 eenheid strenger tot 2021 (S-peileis S28).
Voor een laag S-peil moet u aandacht besteden aan:
- de luchtdichtheid van de woning
- de isolatie van de schildelen
- de invloed van de bouwknopen
- de impact van de zonnewinsten
- de grootte en de oriëntatie van de vensters
- een laag percentage glasoppervlakte ten opzichte van de vloeroppervlakte
- de aanwezigheid van gebouwgebonden beschaduwingselementen
- de aanwezigheid van thermische massa
- de vormefficiëntie van de geometrie

Vooral de luchtdichtheid, de verhouding glas-vloeroppervlakte en de vormefficiëntie 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 S31 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. Nu al de S28 eis van 2021 nastreven is mogelijk als de woning voor luchtdichtheid, vormefficiëntie of voor de glas-vloerverhouding beter dan gemiddeld scoort.

EPB vanaf 2022

Vrijstaande zorgwoningen worden EPB-plichtig

Vrijstaande gebouwen kleiner dan 50 m² waren tot voorheen 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 hoofdwoning. Omdat in dergelijke zorgwoningen zorgbehoevende personen doorgaans voor langere tijd zullen wonen, is het belangrijk dat de energieprestaties en het binnenklimaat van deze wooneenheden optimaal zijn. Daarom is het Energiebesluit gewijzigd, zodat vrijstaande zorgwoningen kleiner dan 50 m² voortaan ook aan EPB-eisen moeten voldoen.
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 aandacht voor oververhitting blijft dus belangrijk.
Omdat bij de ontwikkeling van het S-peil geen rekening werd gehouden met zeer kleine eenheden, is het S-peil niet van toepassing voor dit type zorgwoning.

S28 of een compensatieregeling met een strenger E-peil

Vanaf 2022 wordt de Schil- of S-peileis voor nieuwbouwwoningen verstrengd van S31 naar S28. Het S-peil werd in 2018 ingevoerd en drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit.
Het S-peil geldt per wooneenheid, dus voor elk appartement of elke woning afzonderlijk.
Uit analyses van het VEKA blijkt dat de verstrenging naar S28 voor de meeste woningen en apparte-

menten zeker haalbaar is en al in meer dan 90% van de ingediende EPB-aangiften voor woningen vanaf bouwaanvraagjaar 2018 werd bereikt.
Voor een aantal woningtypes vereist dit echter meer kosten. Daarom voorziet de Vlaamse Regering nu in een compensatiemogelijkheid, waarbij de bouwheer de aanscherping van de S-peileis van S31 naar S28 kan compenseren door een lager E-peil te realiseren. Een wooneenheid waarbij het strengere S-peil van S28 niet wordt behaald (maar wel S29, S30 of S31) voldoet dan wel aan de EPB-eisen, mits:
-voor bouwaanvragen in 2022 een E-peil van E25 wordt behaald (in plaats van E30);
-voor bouwaanvragen vanaf 2023 een E-peil van E20 wordt behaald (in plaats van E30).
Daarnaast moet de wooneenheid steeds voldoen aan de eis op het minimumaandeel hernieuwbare energie (dus zonder gebruik te maken van de E-peilcompensatie van 10%, die telt als alternatief om te voldoen aan het minimumaandeel hernieuwbare energie).
Voor nieuwbouwwoningen met een E-peil lager dan E20 is er korting op de onroerende voorheffing. Voor omgevingsaanvragen in 2022 gaat het over 50% korting gedurende 5 jaar bij het behalen van maximaal E20 en 100% korting gedurende 5 jaar bij maximaal E10.

Strenger E-peil voor ingrijpende energetische renovaties

De E-peileis voor de ingrijpende energetische renovatie (IER) van een woongebouw wordt vanaf 2022 strenger.
Voor omgevingsvergunningsaanvragen vanaf 2022 mag het E-peil van de woning maximaal E60 zijn, terwijl dat voor een vergunningsaanvraag van 2021 nog maximaal E70 was.
Uit de ingediende EPB-aangiften van de IER van woongebouwen blijkt E60 goed haalbaar: de EPB-aangiften voor vergunningsaanvraagjaren 2017 en 2018 behalen gemiddeld respectievelijk E55 en E51.
Natuurlijke personen die zich engageren om binnen de 5 jaar na de aankoop van hun pand een IER uit te voeren, zullen kunnen genieten van een aanvullend verlaagd tarief en betalen vanaf 2022 nog maar 1% registratiebelasting.

Er zijn meerdere types energiedeskundigen: type A en type B

Alleen een Energiedeskundige type A mag een **verplicht** EPC (Energieprestatiecertificaat) afleveren. Een Energiedeskundige type B voert **vrijwillige energieaudits** uit: EPA of EAP. Hierbij wordt een ruimer en volledig advies gegeven op het gebied van energiebesparende maatregelen. Bij het EPC (type A) krijgt u een aantal energiebesparende adviezen. Dit is een lijst met mogelijke standaardmaatregelen die uw woning energiezuiniger maken, niet specifiek opgesteld voor uw woning.
De adviezen in een EPA en EAP (type B) zijn maatwerk, dus speciaal op uw situatie.
EPA staat voor EnergiePrestatie**Advies**. Hierbij wordt uw woning doorgelicht op het gebied van energiehuishouding en gekeken waar, hoeveel en op welke manier u energieverbruik kan terugdringen. Een overzichtelijk rapport geeft aan hoe u energie kunt besparen.
EAP staat voor EnergieAdvies**Procedure**. Hierbij gaat het om een grondige doorlichting waarbij u als particulier - bij uitvoering van de noodzakelijke aanpassingswerken - tot 40% (maximum 2.650 euro per jaar en per woning) fiscaal voordeel kan aanvragen via belastingvermindering.

- vindt uw EPC deskundige (type A) www.epcdeskundigen.be/zoeken
- vindt uw AUDIT deskundige (type B) www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/doc/energiedeskundigen_type_B.pdf

www.vlm.be

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

Verplicht EPC bij verkoop en verhuur

Vernieuwd EPC

Het Energieprestatiecertificaat (EPC) is sinds begin dit jaar 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 geen nieuw aan te vragen.

Heeft u nog een geldig EPC (van voor 1 januari 2019), dan bent u niet verplicht om een nieuw EPC te laten opmaken als u uw woning te koop of te huur aanbiedt. Toch kan het nieuwe EPC 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.

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

Bij het sluiten van een huurovereenkomst ontvangt de huurder een kopie van het energieprestatiecertificaat.

Welke woningen ?

Het EPC bij verkoop en verhuur van bestaande woongebouwen is verplicht vanaf het moment dat een wooneenheid te koop of te huur wordt aangeboden. Het EPC moet dus opgemaakt worden per woning, per appartement, per studio....

Onder VERKOOP wordt verstaan: de zuivere verkoop van het geheel in volle eigendom van een residentieel gebouw dat niet 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 residentiële 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 WOONEENHEID is elke eenheid in een gebouw met woonfunctie die energie verbruikt ten behoeve van mensen en die over de nodige voorzieningen beschikt om autonoom te functioneren. Woningen zonder verwarming, zijnde zonder opwekkings- of af-

giftesysteem, moeten niet over een EPC beschikken. Ook 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 beroepsgedeelte 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 opnieuw verkocht of verhuurd wordt, binnen deze geldigheidstermijn, moet geen nieuw EPC opgemaakt worden. Uiteraard moet wel steeds een kopie in geval van verhuur en het originele EPC in geval van verkoop worden meegegeven aan de nieuwe huurder of koper.
Als in de woning intussen energiebesparende investeringen zijn doorgevoerd, kan de eigenaar er baat bij hebben om een nieuw EPC te laten opmaken, welk een betere score zal geven. Voor recente woningen (bouwaanvraag na 1 januari 2006) is reeds een EPC (voor bouw) beschikbaar en moet geen nieuw EPC (voor verkoop en verhuur) opgemaakt worden binnen de geldigheidsperiode van 10 jaar.

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 uitgenodigd worden op een hoorzitting. 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 blijk 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

Als u renovatie- of herstellingswerken aan uw woning van meer dan 10 jaar oud laat uitvoeren, kan dit tegen 6 % btw.

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 waar het privégedeelte bijkomstig is in vergelijking met het beroepsgedeelte, bedraagt het btw-tarief ook 6 % voor werken uitgevoerd aan het privégedeelte en 21 % voor werken uitgevoerd aan het beroepsgedeelte.
  Wanneer het gaat om werken die aan het geheel van het gebouw worden uitgevoerd, wordt de factuur opgesplitst tussen 6 % voor het privégedeelte en 21 % voor het beroepsgedeelte (in 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 verbouwings-werken 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 ventilators 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**
- **wand**bekleding, **vloer**bekleding (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 **buitenschilderwerken** 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

Volgende onderhoudswerken zijn aan 6%:

- het **vegen van schoorstenen**, het **ontstoppen van riolen en leidingen**
- onderhoudswerken aan **liften** en aan installaties voor centrale verwarming
- reinigingswerken die de uitvoering van onderhoudswerken voorafgaan (bijv. de reiniging van een te verven oppervlakte)

Volgende renovatiewerken blijven steeds aan 21%:

- renovatiewerken aan een gebouw dat niet bedoeld is voor bewoning
- de gebruikelijke huishoudelijke reiniging die de netheid van de privéwoning tot doel heeft (stofzuigen vast tapijt, dweilen van de vloer, boenen van het parket, wassen van de ramen...)
- afbraakwerken die niet voorafgaan aan renovatiewerken, herstellingen of onderhoud
- renovatiewerken die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning zoals: 1) tuinaanleg, afsluitingen tussen tuinen of percelen, tuinpaden 2) aanleg van en werken aan zwembaden, sauna's, golfterreinen, vijvers, fonteinen 3) een terras op het einde van uw tuin, een tuinhuisje, een pad in de tuin 4) de werken en materialen die u zelf uitvoert met aangekochte materialen bij een doe-het-zelfzaak.

Modaliteiten:

Op de factuur moeten alle elementen vermeld worden die de toepassing van het verlaagde tarief rechtvaardigen.

Hiervoor moet u als bouwheer aan de aannemer een attest, onder welke vorm ook, overhandigen dat de nodige inlichtingen bevat om de factuur te kunnen opstellen. Hierin moeten zeker de definitieve bestemming van het gebouw en de eerste ingebruikname zijn opgenomen.

Terrassen en opritten binnenkort aan 21%?

De Vlaamse regering plant beperkingen voor het verlaagde btw-tarief van 6% in de bouw. Een hele reeks werken 'zouden' worden uitgesloten van het verlaagde tarief van 6% dat momenteel geldt bij renovatie. Op de lijst staan onder andere muurtjes, afdaken, terrassen, opritten, vrijstaande garages en carports. Ook de omvorming van fabrieksgebouwen en kantoren naar appartementen 'zou' niet meer aan 6% kunnen.

Vlaamse renovatiepremie tot half 2022

Met de renovatiepremie steunt de Vlaamse overheid eigenaars die een eigen woning van minstens 30 jaar oud willen renoveren, of die een bestaand gebouw geheel of gedeeltelijk willen omvormen tot woning.

Voorwaarden

U kunt de premie aanvragen als u de premiewoning op de aanvraagdatum als hoofdverblijfplaats bewoont op basis van een zakelijk recht. De inkomens- en eigendomsvoorwaarden gelden ook voor de meerderjarige medebewoners. Zij moeten de aanvraag mee ondertekenen. Ze worden echter niet als aanvrager beschouwd, zodat zij eventueel later ook zelf een renovatiepremie kunnen aanvragen. De inkomens- en eigendomsvoorwaarden gelden niet voor de inwonende personen ten laste en voor de inwonende meerderjarige kinderen en ouders van de aanvrager-bewoner of van de meerderjarige medebewoners, tenzij ze een zakelijk recht hebben in de premiewoning. Naakte eigendom (bvb door erfenis) wordt wel toegestaan. De woning die u renoveert of het gebouw dat u geheel of gedeeltelijk omvormt tot een woning moet in het Vlaamse Gewest liggen en minstens 30 jaar oud zijn.

De werken zijn gegroepeerd in vier categorieën:

Categorie 1: de structurele elementen van de woning - werken aan de funderingen, de muren, de draagvloeren en de vaste binnentrappen; gevelisolatie en zoldervloerisolatie komen in aanmerking voor zover dit gepaard gaat met de structurele hoofdwerken.

Categorie 2: het dak - werken aan dakgebinte, dakbedekking, goten en afvoer; dak- of zoldervloerisolatie komt in aanmerking voor zover dit gepaard gaat met de structurele hoofdwerken.

Categorie 3: het buitenschrijnwerk - werken aan ramen en buitendeuren; opgelet: er moet voldaan zijn aan de ventilatievoorzieningen van het Energiebesluit (roosters of ventilatiesysteem in de droge ruimtes) en voor buitenschrijnwerk geplaatst vanaf 1/9/2019 verstrengde de Ug-waarde van 1,1 naar 1,00.

Categorie 4: de technische installaties - werken aan de elektrische installatie, de sanitaire installatie en de centrale verwarming. `

Elke categorie van werken kan slechts 1 keer worden aangevraagd in een periode van 10 jaar vanaf de aanvraagdatum van de eerste toegekende aanvraag.

Minimaal en maximaal investeringsbedrag

Voor elke categorie van werken moet er minstens een factuurbedrag zijn van 2.500 euro, exclusief BTW.

Enkel in categorie 4, de technische installaties, gelden er maximumbedragen voor de berekening van de premie:

- elektrische installatie: maximaal 3.750 euro;
- sanitaire installatie: maximaal 3.750 euro;
- centrale verwarming: maximaal 7.500 euro.

Eigendomsvoorwaarde

De aanvrager en de meerderjarige personen met wie hij samenwoont, mogen op de datum van de aanvraag geen andere woning volledig in volle eigendom hebben. Deze voorwaarde geldt niet voor de personen ten laste en inwonende kinderen of ouders, tenzij die de premiewoning bewonen op basis van een zakelijk recht (naakte eigendom, bvb door erfenis, wordt wel toegestaan).

Inkomensvoorwaarde

Voor aanvragen in 2021 geldt het inkomen van 2019 (aanslagjaar 2020), met volgende maxima:

- 44.620 euro als alleenstaande zonder persoon ten laste;
- 63.740 euro als alleenstaande met een persoon ten laste, te verhogen met 3.570 euro per bijkomende persoon ten laste;
- 63.740 euro als u gehuwd bent of wettelijk of feitelijk samenwoont, te verhogen met 3.570 euro per persoon ten laste.

Naast het gezamenlijk belastbaar inkomen worden ook andere inkomsten in rekening gebracht: het afzonderlijk belastbaar inkomen, het leefloon, de inkomens vervangende tegemoetkoming, beroepsinkomsten uit het buitenland.

Facturen

De facturen mogen op de aanvraagdatum niet ouder zijn dan twee jaar. Zowel facturen van werken uitgevoerd door een aannemer als facturen van materiaalaankopen voor werken die u zelf hebt uitgevoerd komen in aanmerking.

Opgelet: de aanvrager is verplicht de betalingsbewijzen van de facturen tot twee jaar na de uitbetaling van de premie bij te houden en ze onmiddellijk voor te leggen op verzoek van het agentschap Wonen Vlaanderen.

Premiebedrag
De premie wordt berekend per categorie van werken en bedraagt 20 % of 30 % van de in aanmerking te nemen factuurbedragen (met een minimum van 2.500 euro aan factuurbedragen per categorie).
De 30%-berekening (met een maximumpremie van 3.333 euro per categorie) geldt voor volgende inkomensbovengrenzen:
- 31.870 euro als alleenstaande zonder persoon ten laste;
- 44.620 euro als alleenstaande met een persoon ten laste, te verhogen met 3.570 euro per bijkomende persoon ten laste;
- 44.620 euro voor andere personen, te verhogen met 3.570 euro per persoon ten laste.

Voor deze groep is er een minimumpremie van 1.250 euro per categorie voorzien, uiteraard op voorwaarde dat het investeringsbedrag minstens 2.500 euro bedraagt. Voor de anderen is er een tegemoetkoming van 20% (met een maximumpremie van 2.500 euro per categorie). Hier geldt geen minimumpremie. Het maximumbedrag van de renovatiepremie, voor de twee aanvragen samen, ligt voor iedereen vast op 10.000 euro. Voor wie de voorbije tien jaar voor dezelfde woning al een verbeteringspremie kreeg voor werken uit dezelfde categorie, wordt het bedrag van die verbeteringspremie(s) afgetrokken van de renovatiepremie.

Vlaamse energie- en woonpremies worden MIJN VERBOUWPREMIE

De Vlaamse energie- en woonpremies worden in de loop van 2022 samengevoegd tot 'Mijn VerbouwPremie'

Vereenvoudiging
De aanvragen voor renovatiepremies daalden de voorbije twee jaar sterk. De regelgeving en het aanvragen van een premie werd zo ingewikkeld dat nogal wat rechthebbenden niet eens beseften dat ze in aanmerking kwamen voor één of meerdere premies. Waar, hoe, voorwaarden, hoeveel, procedure, ... ? Dankzij administratieve vereenvoudiging, wil de Vlaamse regering in de toekomst energiebewuste verbouwers helpen bij hun aanvraag en toekenning via één enkel digitaal loket.

1 oktober
De premie kan vanaf het najaar aangevraagd worden via mijnverbouwpremie.be. Tot en met 30 juni 2022 kunnen de huidige premies (de renovatiepremie van Wonen-Vlaanderen en de diverse energiepremies van Fluvius) nog aangevraagd worden via de huidige aanvraagprocedure. Op 1 juli 2022 gaan beide aanvraagloketten dicht. Het digitale loket van 'Mijn VerbouwPremie' opent op 1 oktober 2022. Concreet komt het er op neer dat 'Mijn VerbouwPremie' zal aangevraagd kunnen worden vanaf de tweede helft van 2022. Tussen 1 juli en 30 september 2022 kunnen de premies (onderdeel van 'Mijn VerbouwPremie') tijdelijk niet worden aangevraagd.

Gerichte doelgroep
Zo zal 'Mijn VerbouwPremie' hoogstwaarschijnlijk gericht zijn op investeringen die de energie-efficiëntie van woningen, appartementen, appartementsgebouwen en niet-residentieel gebouwen verbeteren. Concreet hebben we het dan over dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsglas, zonneboiler, warmtepomp en warmtepompboiler. Er zal sterk ingezet worden op de laagste inkomens en die van de middengroep. Als zij in woningkwaliteit investeren, dan zal er aanspraak gemaakt kunnen worden op de eengemaakte premie. Zo mag er van uitgegaan dat het premiebedrag (als je eigenaar-bewoner bent) zal variëren al naargelang het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling.

Samenvoeging
Mijn VerbouwPremie is een samenvoeging van de huidige inkomensgebonden renovatiepremie van Wonen-Vlaanderen voor eigenaar-bewoners voor een viertal grote groepen van renovatiewerken (structurele elementen van de woning, dak, buitenschrijnwerk en technische installaties) voor woningen ouder dan 30 jaar en energiepremies van Fluvius voor bestaande woningen en niet-woongebouwen, namelijk dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsglas, warmtepomp, warmtepompboiler en zonneboiler.

Simulator
Om energiebewuste verbouwers te tonen op welke premies ze recht hebben op basis van hun inkomen, wordt aan een gebruiksvriendelijke simulator gewerkt. Zo kan iemand met renovatieplannen beter inschatten welke premies kunnen worden aangevraagd. De simulator is toegankelijk via www.vlaanderen.be/mijnverbouwpremie. Daar zijn ook alle toekomstige details en voorwaarden te vinden.

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.
2017	1,7491
2018	1,7863
2019	1,8230
2020	1,8492
2021	1,8630

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 duurdere 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 verhogen 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 aankoopprijs 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. Experten 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.

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 insolvabiliteit 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.

Vallen niet onder deze wet
-de 'gewone' verkoop van een afgewerkt huis of appartement
-de verkoop van een onafgewerkt huis zonder dat de verkoper zich ertoe verbindt het af te werken
-de bouw van een woning door afzonderlijke aannemers die de opdrachtgever afzonderlijk toevertrouwt aan verschillende bouwberoepen. In dit verband kan een algemeen aannemer, promotor of verkoper zich niet aan de toepassing van de wet onttrekken door de werken met valse voorwendsels op te splitsen.
Verder zijn uitgesloten:
- overeenkomsten aangegaan met gewestelijke huisvestings- en landmaatschappijen
- overeenkomsten aangegaan met gemeenten en intercommunale verenigingen
- overeenkomsten aangegaan met een professionele koper of opdrachtgever wiens geregelde werkzaamheid erin bestaat huizen of appartementen op te richten (of te laten oprichten) om ze onder bezwarende titel te vervreemden. Elke overeenkomst die door deze personen wordt aangegaan wordt geacht gesloten te zijn in het kader van zijn geregelde werkzaamheid, zelfs indien het de bouw van een woning voor eigen gebruik betreft.

Een niet-professionele koper of opdrachtgever, die bijvoorbeeld een appartementsgebouw laat bouwen met de bedoeling de appartementen te verhuren of te verkopen geniet daarentegen wel de bescherming van de wet.

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.

Studieovereenkomsten
Studieovereenkomsten betreffende bouwwerken vallen ook onder de wet Breyne, tenzij de studieovereenkomst aan vier voorwaarden voldoet:
- zij omvat een beschrijving van de werken waarop de studieopdracht betrekking heeft
- zij omvat een overzicht van de behoeften van de koper of de

opdrachtgever
- de kostprijs ervan bedraagt niet meer dan 2% van de voorziene bouwkosten
- de koper of opdrachtgever wordt uitdrukkelijk een bedenktijd van minstens zeven dagen gewaarborgd vooraleer deze overeenkomst definitief van kracht wordt.

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 ongeschreven beschouwd.

Betaling (verplicht principe)

De aannemer, verkoper of promotor mag geen enkele betaling eisen (of aanvaarden) vooraleer de overeenkomst is gesloten.

Voor het overige dient rekening te worden gehouden met volgende bepalingen:
- bij het sluiten van de overeenkomst mag een voorschot van maximaal 5% 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.

Eigendoms- en risicooverdracht

De rechten van de verkoper op de grond gaan dadelijk over op de koper en eigendomsoverdracht van de bouw gebeurt naarmate de bouwmaterialen worden verwerkt.

Het risico (tenietgaan door overmacht zoals stormschade, diefstal, brand, ...) wordt slechts overgedragen op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de werken. Verder mag de overeenkomst geen beding van wederinkoop inhouden.

Financiële waarborg (verplicht principe)

Om zijn verplichtingen te waarborgen dient de aannemer, verkoper of promotor een zekerheid te stellen in de vorm van een waarborg. Deze is verschillend naar gelang het al dan niet een erkende aannemer betreft.

Een erkende aannemer is verplicht een borgtocht te stellen van 5% van de prijs (= de totale prijs van het huis of het appartement verminderd met de kostprijs van de bouwgrond, BTW niet inbegrepen) en moet hiervan, binnen de dertig dagen na de overeenkomst het bewijs voorleggen.

Deze borgtocht wordt bij helften vrijgemaakt, de eerste helft bij de voorlopige oplevering en het resterende deel bij de

eindoplevering. Bij vertraging in de uitvoering of bij volledige of gedeeltelijke niet-uitvoering (te wijten aan de verkoper of aan de aannemer) mag de koper of opdrachtgever evenwel de sommen die hem toekomen wegens het geleden nadeel voorafnemen op het bedrag van de borgtocht.
Een niet erkende aannemer is verplicht een voltooiingwaarborg te stellen, waarbij een financiële instelling zich er ten aanzien van de koper of opdrachtgever als hoofdelijke borg toe verbindt de nodige sommen te betalen voor de voltooiing van de woonst. Bij verkoop van een bestaande woning met een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van verbouwingswerken dient de waarborg te voorzien in de som voor de uitvoering van deze werken.

Opleveringen (verplicht principe)

De wet Breyne voorziet in een verplichte oplevering in twee fasen: de voorlopige en de eindoplevering (definitieve oplevering) met een tussentijd van minstens één jaar. Bij appartementsgebouwen mag de eindoplevering van de privatieve gedeelten niet plaatsvinden vóór deze van de gemeenschappelijke gedeelten.
In principe kunnen zowel de voorlopige als de definitieve oplevering slechts bewezen worden door een schriftelijke en op tegenspraak opgemaakte akte.
De regel van de uitdrukkelijke en schriftelijke oplevering kent echter twee 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 kandidaatkoper of -opdrachtgever die een overeenkomst aangaat onder de opschortende voorwaarde zich ertoe verbindt de nodige inspanningen te doen om deze financiering te bekomen.
4) een **nauwkeurige beschrijving** van de private en de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst.
5) een bijlage met de **nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken**, ondertekend door een architect en met vermelding op welke wijze en met welke materialen de werken zullen worden uitgevoerd. Indien het een appartement betreft, dient daarenboven een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom worden bijgevoegd. Het ontbreken van deze bijlagen aan de authentieke akte kan worden gedekt door een in de akte opgenomen verklaring van de notaris dat deze documenten in het bezit zijn van de partijen.
6) de vermelding van de **totaalprijs** van de woning en de **betalingswijze** (en desgevallend de mogelijkheid van een prijsherziening). De prijs moet alle werken omvatten die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid.
7) de vermelding van het bestaan van de **gewestelijke overheidstegemoetkomingen** inzake huisvesting en het meedelen van de basisvoorwaarden.
8) de vermelding van de **aanvangsdatum** der werken, de **uitvoerings- of leveringstermijn** en

de **schadevergoeding wegens vertraging** in de uitvoering of levering. De schadevergoeding wegens vertraging moet minstens overeenstemmen met een normale huurprijs van het afgewerkte goed.
9) een bepaling over de **opleveringswijze**.
10) de uitdrukkelijke vermelding, van de mogelijkheid voor de koper of opdrachtgever om de **nietigheid** van de overeenkomst of van een met de wet strijdig beding in te roepen in geval van niet-nakoming van de bepalingen van de 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 **vijfien dagen kennis** hebben van de bovenvermelde gegevens en stukken.

Het ontbreken van bovenvermelde verplichte vermeldingen of bijlagen wordt gesanctioneerd met de nietigheid van de overeenkomst of van het strijdig beding. De nietigheid moet door de koper of opdrachtgever worden ingeroepen vóór het verlijden van de authentieke akte of wanneer het een aannemingsovereenkomst betreft vóór de voorlopige oplevering. Desbetreffend heeft de notaris een controleopdracht. In de authentieke akte dient hij immers te vermelden dat de bepalingen van de artikels 7 en 12 werden nageleefd en als hij vaststelt dat in de overeenkomst de voorschriften van de betreffende artikels niet worden nageleeft 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.

DE VERZOENINGS-COMMISSIE BOUW

Als een jarenlang gekoesterde droom eindelijk tot uitvoering komt, is de bouwheer gelukkig

maar ook ongerust. Want in de meeste gevallen gaat het om het huis van zijn leven en mag hij geen fouten begaan. Het gebeurt niet zelden dat een conflict vastloopt of dat de partijen aarzelen om zich tot het gerecht te wenden, ook al omwille van de zware of soms buitensporige kosten van een gerechtelijke procedure in verhouding tot de inzet van het geschil. Nu bestaat er evenwel een andere procedure, die buiten de rechtbank loopt en die sneller en goedkoper is.

De kosten
Wanneer men een beroep doet op de Commissie, betaalt men bij het inleiden van het dossier een vast bedrag van 375 euro, dat in gelijke delen over de partijen wordt verdeeld en dat de kosten dekt van het eerste plaatsbezoek van de deskundige en het opstellen van het proces-verbaal van verzoening of het technisch bindend verslag. Naast het voordeel van deze bescheiden basisprijs blijven de partijen meester over de kosten van eventuele bijkomende onderzoeksdaden. Immers, bovenop het vaste bedrag moet de deskundige voor eventuele bijkomende onderzoeksdaden, eerst een bestek laten goedkeuren door de partij die de expertise heeft aangevraagd en er de kosten van voorschiet.

Samenstelling
Vier organismen sloegen de handen in elkaar om de Verzoeningscommissie Bouw op te richten: deze commissie werd op de sporen gezet door de Confederatie Bouw en de Bouwunie (voor de aannemers), Test Aankoop (voor de consumenten) en de Koninklijke Federatie van Architectenverenigingen van België. In 2005 trad het NAV toe.

Contractuele bepaling
Om zich tot een rechtbank te wenden, heeft men geen contractuele bepaling nodig, aangezien die de vanzelfsprekende en wettelijk bevoegde instantie is om geschillen te beslechten. Daarentegen om een beroep te doen op een buitengerechtelijke instantie zoals de Commissie, moeten de partijen het eens zijn om het geschil buiten de rechtbank te houden en aan de Commissie voor te leggen. Dit akkoord kan na het ontstaan van een geschil worden gesloten

door het ondertekenen van de standaardclausule waarmee de bevoegdheid van de Commissie erkend wordt, maar het kan ook al bestaan op het ogenblik dat het aannemings- en/of architectencontract wordt gesloten, waarin voornoemde clausule dan rechtstreeks opgenomen wordt.

Technische en snelle afhandeling

De Commissie komt tussenbeide in alle technische geschillen die rijzen tussen de consument en de architect en/of de aannemer(s) die betrokken zijn bij particuliere bouw– of renovatiewerken.

De Commissie garandeert een snelle afhandeling (binnen hoogstens 6 maanden), een objectieve beoordeling dankzij de drie partijen die er deel van uitmaken en ten slotte garandeert zij een deskundige behandeling dankzij de inschakeling van deskundigen-bemiddelaars met minstens 10 jaar ervaring. De door de Commissie benoemde expert-verzoener zal de standpunten van de partijen met elkaar trachten te verzoenen door ze tot wederzijdse toegevingen te bewegen en zo het geschil op te lossen.

Bindend verslag

Maar zelfs als het niet tot een verzoening komt, blijft de tussenkomst van de Commissie toch heel nuttig, aangezien de deskundige dan een technisch bindend verslag opstelt, dat de partijen niet meer in twijfel kunnen trekken voor de rechter, tenzij in echt uitzonderlijke gevallen. Dit levert een aanzienlijke tijdwinst op voor een eventuele verdere gerechtelijke procedure, aangezien de expertise dan reeds heeft plaatsgevonden.

Procedure

Zodra het geschil bij de Commissie aanhangig is gemaakt en nagegaan werd of de partijen het eens waren om de bevoegdheid van de Commissie te erkennen:

- organiseert de Commissie een inleidende zitting
- stelt de Commissie, op basis van het dossier en van de uiteenzetting van de partijen, de deskundige-bemiddelaar aan die het meest beslagen is in het technisch probleem dat zich voordoet
- de deskundige brengt een bezoek ter plaatse en poogt de partijen bij dit eerste bezoek te verzoenen; slaagt hij daar niet in, dan stelt hij een technisch verslag op, al dan niet op basis van bijkomende onderzoeken die worden aangerekend tegen de officiële tarieven van de Commissie.

Basisregels

De Commissie en de deskundige moeten de voorschriften van het reglement in acht nemen die de rechten van de verdediging en de naleving van de vastgelegde termijnen waarborgen. Ze garanderen dat de expertise volstrekt onpartijdig en op tegensprekelijke wijze verloopt. Ze bieden vooral de zekerheid dat men binnen een termijn van zes maanden zal weten of het probleem definitief is opgelost, dan wel of het voor de rechtbank moet worden gebracht, maar dan zonder dat er een nieuwe expertise nodig is.

Voor alle informatie, surft u naar de site van de Verzoeningscommissie op: **www.bouwverzoening.be**

Verzoeningscommissie Bouw V.Z.W.,
Espace Jacquemotte
Hoogstraat 139
1000 Brussel
Tel : 02 504 97 86
(Elke werkdag van 9.30 tot 12.00 en 14.00 tot 16.00 uur)

GRATIS 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.

De verzekering gewaarborgd wonen loopt over een periode van tien jaar. Als u tijdens deze verzekeringsperiode onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt, kunt u na een wachttijd van drie maanden gedurende maximaal drie jaar een tegemoetkoming ontvangen in de aflossing van uw hypothecaire lening.

De tegemoetkoming die de verzekeraar maandelijks zal uitkeren aan uw kredietinstelling is afhankelijk van: het werkelijk geleden inkomensverlies, de maandelijkse afbetaling en de duur van de periode dat u beroep dient te doen op de tegemoetkoming. In het eerste jaar is de tegemoetkoming beperkt tot 70 % van het afbetalingsbedrag. Vanaf het tweede jaar ontvangt u 56% van het afbetalingsbedrag. Vanaf het derde jaar ontvangt u nog 42% van dit bedrag. Dit bedrag is beperkt tot 500 of 600 euro per maand, maar is misschien kleiner, afhankelijk van uw inkomensverlies en de geleende som. De verzekeringskosten worden door het Vlaamse gewest

gedragen - als aanvrager hoeft u dus geen premie te betalen! De verzekering stopt wanneer u de woning niet meer bewoont (bv. op het ogenblik dat u het huis verhuurt.)

Voorwaarden

- U hebt minstens 50.000 euro geleend om een woning te bouwen, te kopen (of te kopen en renoveren).
- Leningen die uitsluitend dienen voor renovatiewerken komen maar in aanmerking vanaf 25.000 euro.
- De woning waarvoor u leent moet uw enige woning zijn en gelegen zijn in het Vlaamse gewest.
- Uw eerste kapitaalsopname mag niet langer dan een jaar voor het indienen van de aanvraag tot het bekomen van de gratis verzekering hebben plaatsgevonden.
- Op het tijdstip van de aanvraag moet u volledig arbeidsgeschikt zijn en ook een beroepsactiviteit uitoefenen, hetzij:
  1) als werknemer met een contract van onbepaalde duur (minstens in een deeltijdse betrekking) en waarvan de proefperiode al voltooid is.
  2) als werknemer met een tijdelijk contract, waarvan minstens een jaar bij uw huidige werkgever (contracten in het kader van uitzendarbeid komen niet in aanmerking).
  3) als zelfstandige, als u uw zelfstandige activiteit in hoofdberoep uitoefent.
- De twaalf maanden, die aan de datum van de verzekeringsaanvraag voorafgaan, moet u ononderbroken gewerkt hebben - met uitzondering van een of meerdere infectieziekten van beperkte duur (vb. griep) en/of het wettelijk zwangerschapsverlof.
- De (geschatte) **waarde van uw woning** is beperkt !

De geschatte verkoopwaarde van de woning (schatting door de kredietinstelling waar u uw lening hebt afgesloten) mag niet meer bedragen dan 320.000 euro. Echter... in de gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde en in enkele gemeenten van het arrondissement Leuven wordt dit bedrag verhoogd tot 368.000 euro. De lijst van de gemeenten waar de verhoogde verkoopswaarde van toepassing is vindt u op www.bouwenenwonen.be

- U hebt nog niet eerder genoten van een verzekering gewaarborgd wonen waarvan de premie door de Vlaamse overheid ten laste werd genomen.

Uw inkomen

Er gelden alleen inkomensgrenzen als u leent voor nieuwbouw waarbij de bouwvergunningsaanvraag dateert van vóór 1 januari 2012 en het peil van het primair energieverbruik van de woning hoger is dan E70.

In dat geval mag uw inkomen voor aanvragen in 2018 niet hoger zijn dan:

- 42.890 euro voor een alleenstaande
- 61.270 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 3.440 euro per persoon ten laste
- 61.270 euro voor een alleenstaande persoon met een persoon te laste, te verhogen met 3.440 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste

Hierbij gaat het om het gezamenlijk belastbaar inkomen vermeld op het laatste aanslagbiljet.

Indien de lening door meer dan een persoon werd afgesloten, telt het belastbaar inkomen van alle bewoners van de woning.

Leent u voor nieuwbouw en is uw gezamenlijk belastbaar inkomen kleiner dan of gelijk aan bovenvermelde grenzen en is uw nieuwe woning energiezuinig (lager dan of gelijk aan E70), dan bedraagt de maximale tegemoetkoming 600 euro in plaats van 500 euro.

Voor de **aankoop van een bestaande woning** gelden geen inkomensgrenzen of E-voorwaarden.

Aanvraag

Het aanvraagformulier en de bijhorende toelichting voor de verzekering gewaarborgd wonen kunnen (in pdf) gedownload worden van de site www.bouwenenwonen.be

U kunt deze documenten tevens schriftelijk aanvragen bij: WonenVlaanderen - Koning Albert II-laan 20 bus 7 - 1000 Brussel. Of per e-mail: wonenvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

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. 34, 35, bron: Gegevens TRENDS VASTGOEDGIDS

	Eénsgezinswoningen			Appartementen		
Arrondissement GENT	Gemiddelde prijs 2021	1 jaar	5 jaar	Gemiddelde prijs 2021	1 jaar	5 jaar
Aalter	310.000	-10,00%	24,00%	***	***	***
De Pinte	440.500	16,00%	24,00%	***	***	***
Deinze	325.000	3,00%	8,00%	367.000	84,00%	73,00%
Destelbergen	340.000	8,00%	24,00%	***	***	***
Evergem	325.000	4,00%	30,00%	271.375	18,00%	36,00%
Gavere	337.500	9,00%	27,00%	***	***	***
Gent	340.000	8,00%	39,00%	282.000	6,00%	25,00%
Lievegem	308.750	12,00%	10,00%	***	***	***
Lochristi	365.000	-6,00%	27,00%	***	***	***
Melle	375.000	15,00%	47,00%	***	***	***
Merelbeke	400.000	21,00%	48,00%	260.000	-8,00%	14,00%
Moerbeke	375.000	11,00%	53,00%	***	***	***
Nazareth	370.000	4,00%	17,00%	***	***	***
Oosterzele	372.500	9,00%	35,00%	***	***	***
Sint Martens Latem	652.500	32,00%	28,00%	***	***	***
Wachtebeke	360.500	26,00%	62,00%	***	***	***
Zulte	297.000	4,00%	21,00%	***	***	***

	Eénsgezinswoningen			Appartementen		
Arrondissement EEKLO	Gemiddelde prijs 2021	1 jaar	5 jaar	Gemiddelde prijs 2021	1 jaar	5 jaar
Assenede	267.000	-5,00%	41,00%	***	***	***
Eeklo	242.250	1,00%	10,00%	192.500	10,00%	8,00%
Kaprijke	315.000	-2,00%	17,00%	***	***	***
Maldegem	300.000	15,00%	28,00%	230	10,00%	***
Sint Laureins	282.500	9,00%	49,00%	***	***	***
Zelzate	256.000	13,00%	48,00%	***	***	***

	Eénsgezinswoningen			Appartementen		
Arrondissement OUDENAARDE	Gemiddelde prijs 2021	1 jaar	5 jaar	Gemiddelde prijs 2021	1 jaar	5 jaar
Brakel	250.000	12,00%	25,00%	***	***	***
Horebeke	***	***	***	***	***	***
Kluisbergen	232.000	-14,00%	8,00%	***	***	***
Kruisem	313.750	3,00%	3,00%	***	***	***
Lierde	280.000	4,00%	12,00%	***	***	***
Maarkedal	***	***	***	***	***	***
Oudenaarde	275.000	8,00%	18,00%	243.000	-1,00%	13,00%
Ronse	190.000	12,00%	46,00%	185.000	6,00%	6,00%
Wortegem Petegem	340.000	5,00%	33,00%	***	***	***
Zwalm	300.000	25,00%	20,00%	***	***	***

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.

Vastgoed waardevast en te duur ?

Vastgoed werd het voorbije jaar een flink stuk duurder in ons land. Omdat ook de inflatie stevig aantrok, bleef de reële prijsstijging nog binnen de perken. Eind april verscheen de nieuwe TRENDS vastgoedgids, met volgende resultaten: de huizenprijzen stegen met 8 procent, de appartementsprijzen met 6 procent en de bouwgrondprijzen met 3 procent in België. De mediaanprijs van huizen in België bedraagt nu 270.000 euro. In 2011 was dat nog 183.000 euro. Voor appartementen is de nieuwe mediaanprijs 229.000 euro. In 2011 was dat nog 169.900 euro. De prijsstijgingen in 2021 overtreffen de gemiddelde prijstrend van de voorbije jaren. Een correctie van die prijsstijgingen met een inflatie van 3,2 procent, toont evenwel reële stijgingen in de orde van vorige jaren.

Sterk regionaal prijsverschil.

De sterkste prijsstijging op de huizenmarkt situeert zich in Vlaanderen: plus 7 procent naar een nieuwe mediaanprijs van 300.000 euro. Waalse huizen werden 6 procent duurder tot een mediaanprijs van 192.000 euro., waardoor de prijskloof tussen beide landsdelen nog vergroot. De appartementenmarkt levert een vergelijkbaar beeld op, al zijn de prijsverschillen beperkter. Vlaanderen kent een stijging van 6 procent met een mediaanprijs van 233.000 euro. Waalse appartementen kenden een stijging van 3 procent met een mediaanprijs van 180.000 euro.

Op de huizenmarkt bedraagt het prijsverschil tussen de duurste en de goedkoopste provincie maar liefst 200.000 euro. De mediaanprijs in Vlaams-Brabant voor huizen is 360.000 euro, in Henegouwen 160.000 euro. En de mediaanprijs voor appartementen in Vlaams-Brabant ligt nu op 263.300 euro, tegenover 155.000 euro in Henegouwen. Opvallend is ook het verschil in prijsstijgingen tussen Vlaams- en Waals-Brabant. Beide staan bekend als dure vastgoedmarkten, maar het voorbije jaar klommen de appartementenprijzen in Vlaams-Brabant met 9 procent, terwijl ze in Waals-Brabant een tik van 3 procent kregen. Vlaams-Brabant is ook voor bouwgrond de duurste provincie van het land: 283 euro per vierkante meter. De goedkoopste provincie voor bouwgrond is Luxemburg: 51 euro per vierkante meter.

Waardevastheid van vastgoed is een mythe.

Particuliere vermogens zonder ervaring met vastgoed dreven de voorbije decennia de prijzen van projecten op. Het idee leefde dat de prijs van woningen gedoemd is om te stijgen. Maar wat kan stijgen, kan ook dalen, stelt Trends-redacteur Hans Brockmans. In 2021 piekten de prijzen van Vlaamse huizen en appartementen als nooit tevoren, blijkt uit de Trends Vastgoedgids. Nieuwbouw werd als zoete broodjes verkocht aan investeerders voor de huurmarkt. Het tempo van de projecten werd opgedreven.

Toch was er op heel wat locaties te weinig aanbod. Gezinnen wensten nog te profiteren van de lage rente. Biedingen boven de vraagprijs waren schering en inslag. De Nationale Bank berekent een oververhitting van 20 procent op de woningmarkt. De strengere leenvoorwaarden voor banken konden de prijsstijging met 6 tot 7 procent niet vermijden.

In maart 2022 daalde het aantal transacties. De prijzen van woningen stabiliseerden en daalden zelfs voor appartementen. De oorlog in Oekraïne zet een extra domper op de vreugde. De bouwkosten nemen met 20 tot 30 procent toe door de gestegen energie- en grondstoffenprijzen. Veel gezinnen stellen de aankoop van een woning uit. Ontwikkelaars, die gronden kochten tegen piekprijzen, zetten projecten on hold.

De volgende maanden worden cruciaal. Als de toestand in Oekraïne stabiliseert, kan ook de vastgoedmarkt tot rust komen. Er ontsnapt dan lucht uit de zeepbel. De situatie in Oekraïne kan echter ook blijvende onzekerheid creëren. Aannemers en ontwikkelaars zonder voldoende buffers zullen de handdoek in de ring gooien. Particuliere vermogens zonder ervaring met vastgoed dreven de voorbije decennia de prijzen van projecten op. Het idee leefde dat de prijs van woningen gedoemd is om te stijgen. Maar wat kan stijgen, kan ook dalen. Professionele vastgoedinvesteerders weten en hielden er rekening mee: waardevastheid is een mythe.

Maken we vastgoed niet duurder dan het is ?

Vastgoed is duur. Maar maken we het in onze hoofden niet duurder dan het is, vraagt Trends-hoofdredacteur Wim Verhoeven zich af. Jarenlang hebben de centrale banken extreem veel goedkoop geld in de economie gepompt. Dat heeft de prijzen van zowat alle activa de hoogte ingejaagd. Vastgoed ontsnapt er niet aan. Veel Belgen slapen nu eenmaal geruster als ze hun geld in bakstenen stoppen in plaats van in aandelen. De huurrendementen zijn navenant

gedaald en toch bleef de investeerder kopen. Nu de inflatie boomt, krijgt vastgoed er nog een argument bij als buffer tegen geldontwaarding. Huurinkomsten volgen de index en het onderliggende vastgoed heet ook waardevast te zijn. De laatste echte vastgoedcrisis dateert al van het einde van de jaren tachtig. Belangrijker dan investeren is natuurlijk het wonen zelf. Kunnen jonge mensen nog een eigen huis betalen, als ze in concurrentie staan met spaarders die hun geld aan het werk willen zetten? Als ze bovendien hun pas verworven huis energiezuinig moeten maken? En als de prijzen van bouwmaterialen nog sneller stijgen dan al de rest? Makkelijk is het niet, maar toch bijten jonge mensen het best door de zure appel. Voldoende sparen, zodat een lening er toch in zit. Eerst bescheiden kopen, om later naar het huis van hun dromen te kunnen verhuizen. En eerst maatregelen nemen die het best renderen. Isolatiepanelen brengen nu eenmaal sneller geld op dan een nieuwe keuken. En het beste nieuws? In tijden van inflatie weegt een serieuze lening na enkele jaren al heel wat minder zwaar.
De conclusie luidt: slim kopen, slim investeren en geduldig zijn. Is het ooit anders geweest?

TRENDS beschikt over verschillende deskundige redacteurs met specialisatie vastgoed. Abonneren op TRENDS is een aanrader voor elke kandidaat koper of (ver)bouwer.

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 !

AC ZWEMBADEN

Zwembaden in polypropyleen & totaalprojecten op maat.

Met AC Zwembaden als partner is het puur genieten!

09 310 82 42 • info@ac-zwembaden.be • **www. ac-zwembaden.be** •

JC VRO BVBA

Johan Vroman
Europalaan 38 - 9880 Aalter
BTW BE0862.368.701

T 09 374 14 28 - GSM 0479 48 91 26
johan.vroman@outlook.com

Sanitair
Centrale verwarming
Gas installaties
Warmtepompen
EPDM uitvoering Mastersystem
Lood - Koper - Zinkwerk

www.groenblauwpeil.be
Hoe klimaatbestendig is jouw woning of perceel?

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 omgevingsvergunningsaanvragen (zoals verkavelingen, appartementsgebouwen en groepswoningbouw) mag vanaf 1 januari 2022 vanaf 15 (woon)eenheden geen aardgasaansluiting meer worden voorzien.
- Ten laatste in 2026 worden in Vlaanderen nieuwe aardgasaansluitingen in nieuwbouwwoningen verboden.

www.groenblauwpeil.be

U kan nagaan hoe klimaatbestending uw woning of perceel is kan u krijgt u een score toegewezen, en concrete tips ter verbetering.

HUISDEMEYER BVBA

Verkoop van installatiemateriaal voor sanitair, waterleiding, riolering en verwarming.
Pompen, kranen, boilers en pvc goten.
Bevestigingsmaterialen voor hout en metaal.
Gasflessen Antargaz en Primagaz.

Aalterseweg 62 • 9910 Knesselare • T. 09 374 46 68
hwdm@skynet.be • www.huisdemeyer.be
ma. tot vrij.: 8-12 & 13-18 uur - zat.: 9-12 uur

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

ASSENEDE

Kasteelstraat 3, 9960 ASSENEDE
Tel.: 09/3419596 - Fax: 09/3419599

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

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

BRAKEL

Marktplein 1, 9660 BRAKEL
Tel.: 055/431758 - Fax: 055/426236

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

DREW

De Rudder ElektriciteitsWerken

Renovatie - Laadpalen -
Thuisbatterijen - Energiemanagement

Domotica: Qbus-Duotecno - Domintell - Teletask - Niko-…

Voor elk project de juiste betaalbare oplossing

0475/385703 **info@drew.services**

GTECHNICS
ELEKTROTECHNIEKEN
ELEKTRICITEIT
VAN A TOT Z
www.gtechnicsbrakel.be
info@gtechnicsbrakel.be
0474 45 13 90

A&J Pleisterwerken

0492 09 03 72

Zottegemstraat 3
9688 Schorisse BE
pleisterwerken.aj@gmail.com

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

DE PINTE

Koning Albertlaan 1, 9840 DE PINTE
Tel.: 09/2808020 - Fax: 09/2459835

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

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

DEINZE

Gentpoortstraat 1, 9800 DEINZE
Tel.: 09/3819580 - Fax: 09/3819559

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

TVDW Elektro
Algemene elektriciteit - Ventilatie - Domotica
www.tvdwelektro.be
0478/ 48 77 88
Alfons Van Zandyckestraat 11 9800 Deinze

Natuursteenbedrijf

CASTRO-DE MOOR

**marmer, arduin, graniet,
composiet, keramiek**

Oude Brugsepoort 33, 9800 DEINZE
Tel.: 09 386 10 45 - Atelier: 09 380 31 00
E-mail: castrodemoor@castrodemoor.be

Atelier: Clemence Dosschestraat 53, 9800 Deinze

ENERGIE & MILIEUSTUDIEBUREAU SAMSON

Studiebureau voor:

- **BOUWEN EN VERBOUWEN**
  - EPB-verslaggeving, Laag Energie & Passiefbouw
  - Metingen luchtdichtheid en IR camera
  - Veiligheid, stabiliteit, technische verslagen
- **VERKOOP & VERHUUR**
  - Opmaak Energieprestatiecertificaten (EPC's)
  - Attesten technische keuringen, plaatsbeschrijvingen
- **BEBOUWDE OMGEVING**
  - Energie & CO2 audits, warmteverliesberekeningen
  - Milieuvergunningen, MER- & bodemstudies

EMS ENERGIE & ADVIES

Vosselarestraat 7, 9850 Landegem
info@ems-advies.be - T 09 328 58 54
www.ems-advies.be

vti DEINZE

de bouwschool
van de regio

VTI Deinze

kies voor hoogstaand technisch onderwijs!

Auto – Bouw – Hout – Elektriciteit – Elektronica
Elektromechanica – Industriële wetenschappen

SCIENCE TECHNOLOGY STEM ENGINEERING MATHEMATICS

www.vtideinze.be

DE POURCQ
Hendrik

SCHRIJN- & TIMMERWERK
DAK- & ZINKWERKEN

Nieuwgoedlaan 14 - 9800 Deinze
0494/37.77.39
info@schrijnentimmerwerkendepourcq.be
www.schrijnentimmerwerkendepourcq.be

- RioleringS- en afkoppelingswerken
- Tuin- en omgevingsaanleg
- Betonwerken

AANNEMINGEN Stove

- Kurt Stove
  Roelstraat 7
  9850 Deinze
- Gsm 0473 32 53 30
- Mail kurtstove@hotmail.com
- Btw BE 0607.863.663

Interieur BV de Graeve & Zn

Reeds meer dan 35 j. ervaring

We staan klaar voor een totaalinrichting van uw woning.
Gaande van wanden, parket, alle kasten zowel plaat als massief meubels, plafond, binnendeuren, veluxen en zo veel meer.
Aarzel niet om ons te contacteren!

e-mail: info@danydegraeve.be - tel.: 0497291315

www.danydegraeve.be

Bouw, Renovatie & Coördinatie

Gevelrenovatie - Dakontmossing

Corijn Steven

Siliconiseren - injecteren muren

Kaleien van gevels - Karweien

Totaalprojecten - Montagewerken

Doorsnede 2 – 9800 Deinze – Vinkt
0496/72.64.29 scorijn@hotmail.com

www.stevencorijn.be

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 ontlener 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 volmacht 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.

Tendensen in vastgoed

Hoogste aantal eengezinswoningen vergund sinds 1997

Er zijn tijdens 2021 in België in totaal 57.813 vergunningen voor de bouw van woningen uitgereikt. Daarvan waren er 28.228 eengezinswoningen, het hoogste aantal sinds 1997. Ook het aantal vergunningen voor renovatie piekt. Dat blijkt uit cijfers van het Belgische statistiekbureau Statbel. Het totale aantal vergunde nieuw te bouwen wooneenheden (zowel eengezinswoningen als flats) lag vorig jaar 4,5 procent hoger dan in 2020. Maar er werden minder flats vergund, terwijl het aandeel van eengezinswoningen steeg. In Vlaanderen lag in 2021 het aantal vergunde eengezinswoningen (20.753) op het hoogste niveau sinds 1997. In totaal werden er in Vlaanderen vergunningen afgeleverd voor de bouw van 43.851 wooneenheden, 1 procent meer dan in 2020. Ook het aantal renovaties van woningen waarvoor een vergunning nodig was, steeg in 2021. In Vlaanderen ging het om 21.793 renovatievergunningen (+15 procent). De vastgoedsector wees eerder al naar de impact van de coronacrisis, waardoor mensen hun huizen begonnen op te knappen. Voor grondige renovaties is er een vergunning nodig en kan er een jaar liggen tussen de beslissing om te renoveren en het krijgen van de vergunning. Vandaar dat de stijging van de renovatievergunningen in 2021 in de cijfers zit.

Voor de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) toont de sterke stijging 'dat renovatie in Vlaanderen een zeker momentum krijgt'. 'De onlangs goedgekeurde bijkomende steunmaatregelen vanuit de Vlaamse regering (renovatieturbo) in het kader van de energiecrisis en de verplichting tot energetische renovatie na aankoop vanaf 2023 zullen de trend nog versnellen.' De VCB wijst er wel op dat er nog een lange weg te gaan is. 'Willen we tegen 2050 elke woning energiezuinig maken, dan zou het aantal grondige renovaties per jaar moeten stijgen tot 75.000'.

In Vlaamse provinciehoofdsteden stijgen de woningprijzen fors.

Een huis kopen werd in 2021 in de Vlaamse provinciehoofdsteden gemiddeld 8,4 procent duurder. De prijs voor een appartement steeg minder snel, met gemiddeld 6,2 procent, blijkt uit de Notarisbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot). In 2020 bedroeg de gemiddelde prijsstijging voor een huis in de vijf Vlaamse provinciesteden Antwerpen, Brugge, Gent, Hasselt en Leuven nog 6,8 procent en voor een appartement 7,5 procent. Van de vijf provinciehoofdsteden was Leuven vorig jaar de duurste stad om een woonhuis te kopen. De prijs bedroeg er gemiddeld 445.864 euro. Hasselt was het goedkoopst met een gemiddelde prijs van 307.710 euro voor een woonhuis. Een appartement was het afgelopen jaar het duurst in Gent (299.581 euro) en het goedkoopst in Hasselt (240.107 euro).

Notaris.be stelt vast dat er vorig jaar iets minder jonge kopers waren in de Vlaamse provinciehoofdsteden, maar dat het aandeel kopers in de categorie 31 tot 50 jaar in de lift zat. In 2021 was 26,3 procent van de kopers in de Vlaamse provinciehoofdsteden 30 jaar of jonger.

Prijzen van grote, meestal oudere woningen staan onder druk.

Het zijn slechte tijden voor wie vastgoed wil kopen. Lenen is al een pak duurder geworden, net zoals renoveren en verbouwen door de stijgende grondstoffenkosten. Dat alles, in combinatie met de fors gestegen energieprijzen, maakt dat kopers meer dan ooit letten op de energiezuinigheid van woningen.

Door de hogere energieprijzen is energiezuinigheid nu belangrijker dan ooit. Zo is de waarde van het energieprestatiecertificaat (EPC) een van de eerste vragen van kooplustigen. Het EPC is niet langer zo maar een verplicht document. Het EPC geeft een inschatting van het energieverbruik van een woning of appartement. Voornamelijk de 40-plussers die beginnen aan hun tweede woning en de kostprijs kennen om een woning energiezuinig in orde te zetten, besteden veel aandacht aan dit EPC. De focus op energiezuinigheid maakt ook dat de prijzen van oudere, grotere woningen die onvoldoende energiezuinig zijn, onder druk staan. Het is in deze categorie vandaag moeilijker om de vraagprijs aan te houden.

Online verkoop van vastgoed drijft de verkoopprijzen op.

Na de notarissen maken ook de vastgoedmakelaars werk van onlineverkoop- en -biedingsprocedures. Die verhogen ongetwijfeld de efficiëntie, maar vastgoedeconomen waarschuwen voor prijsopdrijvende effecten. Biddit, het onlinebiedingsplatform van de notarissen, kent een gestage groei. In het lanceringsjaar 2018 was Biddit goed voor 580 vastgoedtransacties. In 2019 ging het al om 3.964 verkopen en

in 2020 werd de kaap van 5.000 transacties gerond. In 2021 veranderden 7.280 eigendommen van eigenaar via het platform. Toch blijft deze opmars in het totaal van aantal verkopen beperkt tot ongeveer drie procent. Het voordeel van Biddit tegenover een klassieke verkoop is de snelle procedure. Er moet geen compromis worden getekend en de notaris heeft vooraf het hele verkoopdossier afgerond. Ook de makelaars werken aan een onlinebiedingssysteem. CIB, de belangrijkste belangenvereniging van de vastgoedmakelaars, lanceerde SmartBid. Het is veeleer een tool voor de makelaars die ze als een soort widget kunnen koppelen aan een pand op hun website of op een zoekertjessite. SmartBid faciliteert geen openbare mededinging bij de verkoop. De opmars van vastgoed verkopen via biedingssystemen heeft plaatsgevonden in een markt met heel veel vraag en scherpe prijsstijgingen. Dat doet de vraag rijzen of de biedingssystemen ook bijdragen aan de opwaartse prijsdynamiek op onze woningmarkt. De kandidaat koper heeft geen kennis van de geboden prijzen, de verkoper weet meer dan de koper.

Belgische huizen zijn gemiddeld minstens 8 procent te duur

Uit een studie van Belfius blijkt dat de Belgische huizenmarkt ruim 8 procent overgewaardeerd is. Dit wil zeggen dat Belgische huizen gemiddeld om precies te zijn 8,73 procent te duur zijn. Enkele woningkenmerken duwen de prijs van woningen omhoog. Zo zorgt een extra binnenparkeerplaats voor een bijna 12 procent hogere vraagprijs. Idem prijsverhoging geldt voor een huis met een extra badkamer. Ook de grootte van bewoonbare oppervlakte doet de prijs van een huis stijgen. Energieconsumptie heeft de grootste invloed op de prijs: de energiezuinigste huizen zijn een derde duurder dan woningen met de slechtste EPC-waarde. Bij appartementen heeft de aanwezigheid van een terras de grootste invloed op de prijs. Een appartement met terras is ruim 17 procent duurder dan een zonder terras.

Vertrouwenscrisis remt woningverkoop

De Oekraïne-crisis slaat nu ook toe op de vastgoedmarkt. Samen met de scherpe terugval van het consumentenvertrouwen is in de maand maart 2022 ook de woningverkoop gedaald. Een kentering na een periode van ongebreidelde groei. Tegelijk stijgt de rente nu volop. Als de vastgoedmarkt nog verder zou afkoelen, dan kunnen ook de prijzen terugvallen. Zo ver zijn we nog niet, maar de prijzen van appartementen stijgen wel al minder snel dan de inflatie.

Afkoeling huizenmarkt door stijgende rente

De Nationale Bank gaat er van uit dat de stijgende hypothecaire rentes zullen leiden tot een afkoeling van de vastgoedmarkt, maar ziet een crash van de vastgoedmarkt niet gebeuren. Uit onderzoek van de Nationale Bank blijkt dat de prijzen van vastgoed in ons land de laatste vijf decennia enkel maar zijn gestegen. Aangepast aan de inflatie zijn de woningprijzen sinds 1973 verdrievoudigd. Een terugval van de prijzen kwam enkel voor in 2008 en 2009, bij de financiële crisis. Sinds de coronacrisis zijn woningen nog feller in prijs gestegen, onder meer geholpen door de erg lage rentes, waarbij gezinnen meer kunnen besteden aan een woning. Sinds april 2022 is er evenwel sprake van stijgende rentevoeten en dat zorgt voor een remmend effect op de prijzen, volgens de Nationale Bank. Hoe groot de afkoeling zal zijn, hangt af van de omvang van de rentestijgingen. De stijgende rente zal de prijsgroei afremmen, maar een negatieve prijsgroei ligt niet in de verwachtingen.

Ook bouwen is duurder geworden

Niet alleen kopen, maar ook bouwen en verbouwen zijn duurder geworden. De ABEX-index, die de kosten van arbeid en bouwmateriaal weergeeft, is enkel is in de eerste 4 maanden van 2022 al met 9 procent gestegen. Bovendien worden nog extra stijgingen verwacht. De oorzaak ligt in toevoerproblemen, veroorzaakt door coronalockdowns in China en de oorlog in Oekraïne. Ook de vergroening van de economie en het woningbestand houdt de prijzen hoog.

Spotgoedkoop lenen is voorbij

De rente op woonleningen is sinds begin 2022 fors gestegen, zo blijkt uit de cijfers van Immotheker-Finotheker. 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 Immotheker-Finotheker doet in zijn Rentebarometer, 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.

MARELUC KLUSDIENST
Luc: 0495-28 48 94
Marina: 0486-36 68 29
marina.goethals2@telenet.be

SNELLE SERVICE: U BELT, WIJ KOMEN LANGS!

GYPROCWANDEN
SANITAIRE WERKEN
SCHRIJNWERK, VERLAGEN PLAFOND
PLAATSEN ELEKTRISCHE BOILERS
LEGGEN LAMINAAT
OPKUIS TUINEN EN TERRASSEN
LEGGEN TUINPADEN EN KLINKERS
ONTSTOPPEN RIOOLPUTTEN
enz.

VRAAG VRIJBLIJVEND PRIJSOFFERTE : marina.goethals2@telenet.be
Oude Pontweg 24 • 9070 Heusden - Destelbergen

Zelf professioneel je woning verkopen

Vooraleer met de verkoop mag worden gestart, verplicht de wet je om bij de gemeente bepaalde (stedenbouwkundige) inlichtingen aan te vragen: is er een voorkooprecht, in welke zone ligt je eigendom, waar loopt de rooilijn, is er weet van een bouwmisdrijf? Ook moet je zorgen voor een energieprestatiecertificaat (EPC), moet een bodemattest worden aangevraagd en moet je eveneens een recente elektriciteitskeuring kunnen voorleggen. In bepaalde gevallen is ook een stookolieattest en een postinterventiedossier nodig. De wet verplicht je immers om bij het voeren van publiciteit (op straf van boete) bepaalde gegevens te vermelden.
Eens in orde met alle wettelijke verplichtingen kan de verkoop beginnen. Hoe snel je woning verkocht geraakt, hangt samen met een correcte prijszetting. Bespreek tevens met de koper eventuele verbouwingsmogelijkheden en informeer hem of hij hiervoor premies of fiscale tegemoetkomingen kan krijgen. Deze zaken kunnen bij de verkoop de doorslag geven. Eens je een koper hebt gevonden, kan het verkoopcompromis worden ondertekend. Dit is geen simpel contract, maar een uitgebreid document dat heel wat wettelijk voorgeschreven gegevens moet bevatten. Ontbreken deze gegevens, dan kan de koper in vele gevallen de verkoop alsnog ongedaan maken. Vanzelfsprekend kan je voor al het voorgaande beroep doen op een professionele makelaar of notaris.

SEDIEGRO

Alle betonpompwerken,
betonwerken en
grondwerken

Pauwels Seger - Leopoldlaan 17 bus 8 - 9900 Eeklo - GSM 0488 71 15 95
www.sediegro.be - segersadie@hotmail.com

STEENHOUWERIJ VdB EEKLO

www.STEENHOUWERIJ.be
VAN DEN BRAEMBUSSCHE

Balgerhoeke 85A - 9900 Eeklo
Tel. 09/377.22.62 - Fax 09/377.53.71
GSM 0479/563705

Belgische blauwsteen - graniet
witsteen - marmer - composiet

ALLE NATUURSTEENBEWERKINGEN

Nathanael Vercruysse
GLAZENWASSERIJ
Eeklostraat 95, 9940 Evergem • 0497/81.91.87
vercruysse15@hotmail.com
www.glazenwasserijvercruysse.be

Reinigen en ontmossen van daken zonder hogedruk, doormiddel van softwash

Softwash is een veilige en effectieve manier om buiten oppervlaktes schoon te maken. Softwash is een reinigingsmethode waarbij gebruik wordt gemaakt van lage druk en biologisch afbreekbare chemie. Middels deze methode worden schimmels, algen, organische vervuiling, mos en bacteriën aangepakt en dit zorgt ervoor dat het te reinigen oppervlak weer grondig schoon wordt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van lage druk en dus geen hogedruk, waardoor er geen kans is op schade aan het te reinigen oppervlak. Nog een groot voordeel is dat de vervuiling bij de wortels wordt aangepakt, hierdoor blijft het te reinigen oppervlak soms wel 3 tot 5 keer langer schoon.

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 CO_2 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/renteloos-renovatiekrediet

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

QUINTEN VANDEN BOSSCHE

Algemene dak- & schrijnwerken
Zolderinrichting

info@vdbq.be

0478 37 21 72

INFO: Dienst Stedenbouw (R.O.):
GAVERE
Markt 1, 9890 GAVERE
Tel.: 09/3845311 - Fax: 09/3848963
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

Like us on Facebook

ABK
bvba
ASPERSE BETON KELDERS
Ter plaatse gieten van kelders, vloeren en wanden in gewapend beton.

www.aspersebetonkelders.be
09 384 83 20 - 0477 79 37 91
info@aspersebetonkelders.be

www.bouwservice.be

voor al uw bouwinformatie raadpleeg de site van de auteur van deze bouwgids.

Bouwen en verbouwen - dit veranderde vanaf 2021

2021 - De renteloze energielening.
Die is gericht op nieuwe eigenaars die binnen de vijf jaar hun woning of appartement veel energiezuiniger maken. De renteloze energielening sluit je bij een bank af samen met een hypothecair krediet om de woning of het appartement te kopen. Het maximale bedrag van de renteloze lening hangt af van welk EPC-label (energieprestatiecertificaat) de woonst heeft, en tot welk label je haar wil opwaarderen. Nog niet alle banken zullen deze lening vanaf 1 januari aanbieden.

2021 - EPC label premie.
Iedereen die zijn 'energetisch minderwaardige woning' renoveert, heeft vanaf 2021 ook recht op een EPC-labelpremie. Die kan tot 5.000 euro bedragen. Wie al een idee wil hebben hoe zijn woonst scoort op energievlak, kan via de tool 'test-uw-epc' een eerste indicatie krijgen van zijn EPC-label.

2021 - Asbestpremie.
Die geldt voor mensen die bij het isoleren van dak of buitenmuren ook asbest verwijderen, zoals bijvoorbeeld asbestleien. Zij krijgen bovenop de isolatiepremie een forfaitaire premie van 8 euro per vierkante meter.

2021 - Buitengevelisolatie en hoogrendementsbeglazing.
De bestaande premies worden vanaf 2021 verdubbeld.

2021 - Nieuwe huizen moeten 'BEN' zijn.
De energie-eisen voor nieuwe huizen in Vlaanderen worden opnieuw strenger. Nieuwe woningen moeten voortaan 'bijna energieneutraal' zijn: hun E-peil mag nog maximaal E30 bedragen.
Het E-peil is een maat voor het energieverbruik van de woning. Het werd de voorbije jaren stelselmatig verstrengd. Nu wordt dat E30. Het strengere E-peil geldt voor bouwaanvragen die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend.

2021 - Stookolieketels zijn niet langer toegelaten bij nieuwbouw.
Bij bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, mag vanaf 2021 geen gebruik meer worden gemaakt van stookolieketels. Bij nieuwbouw en ingrijpende energetische renovaties moet voortaan gekozen worden voor een andere energiebron dan stookolie. Een bestaande ketel mag wel nog altijd vervangen worden, maar dat nieuwe toestel moet dan wel voldoen aan de minimumvereisten. Het nieuwe toestel moet een condenserende ketel zijn die voldoet aan de strengere Ecodesign-eisen. Er bestaat geen verplichting om een bestaande ketel te vervangen, zolang die maar goed onderhouden is.

2021 - BTW op afbraak en heropbouw naar 6 %.
De federale btw-verlaging voor afbraak en heropbouw, van 21 naar 6 %, wordt uitgebreid naar het hele land, maar die verlaging geldt niet voor alle woningen. De verlaging geldt echter enkel tot 200 m² bewoonbare vloeroppervlakte en voor de enige en eigen woning.
De federale regeling bestond al in een verlaging van de btw, van 21 naar 6 %, voor heropbouwprojecten in 32 centrumsteden. Die btw-verlaging wordt verlengd tot eind 2022 en uitgebreid tot het hele Belgische grondgebied.

2021 - Vlaamse sloop-en heropbouwpremie verlengd en verhoogd.
De Vlaamse sloop- en heropbouwpremie wordt verlengd tot eind 2022, en verhoogd van 7.500 naar 10.000 euro. Enkel wie niet in aanmerking komt voor de federale btw-maatregel kan vanaf 2021 van de Vlaamse sloop- en heropbouwpremie genieten. Zo werken beide systemen aanvullend.
De Vlaamse premie moet online worden aangevraagd bij het VEKA, het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. Dat is vanaf 1 januari de nieuwe naam van het Vlaams Energieagentschap (VEA).

2021 - Terugdraaiende teller voor zonnepanelen verdwijnt.
Wie in 2021 in Vlaanderen zonnepanelen plaatst, kan geen aanspraak meer maken op de terugdraaiende teller. Het principe van de terugdraaiende teller verdwijnt voor alle installaties die worden gekeurd na 1 januari.
Om het plaatsen van zonnepanelen interessant te houden, heeft de Vlaamse regering vanaf 1 januari een nieuw subsidiesysteem in het leven geroepen. Het gaat om een investeringspremie, die kan oplopen tot 1.500 euro en dit afhankelijk van de grootte van de installatie. Het vermogen van de omvormer moet wel kleiner dan of gelijk zijn aan 10 kVA.

2021 - Distributienettarieven elektriciteit dalen.
De distributienettarieven voor elektriciteit, die een groot deel uitmaken van de energiefactuur, dalen in 2021 opnieuw. Dat heeft de Vlaamse energieregulator Vreg beslist. Voor aardgas is er een lichte stijging. Eigenaars van zonnepanelen betalen ook wat extra.
De distributienettarieven zijn de tarieven voor de aanleg en het onderhoud van de netten voor het vervoer van elektriciteit en aardgas en voor de daarbij geleverde diensten. Ze maken een groot deel uit van eindfactuur: 34 procent van de totale elektriciteitsfactuur en 25 procent van de totale aardgasfactuur.
Wie zonnepanelen heeft, ziet zijn factuur licht stijgen. Het prosumententarief – dat is de vergoeding die zonnepaneleneigenaars met een terugdraaiende teller betalen voor het gebruik van het distributienet – stijgt gemiddeld 5 procent.

2021 - 150.000 gezinnen zien stroomfactuur toch stijgen.
Door het verdwijnen van het exclusief nachttarief zien bijna 150.000 gezinnen hun stroomfactuur in 2021 gevoelig stijgen. Voor gezinnen die verwarmen met accumulatoren, stijgen de distributienettarieven volgend jaar gemiddeld met 113 euro.
Het uitsluitend nachttarief voor elektriciteit en het daarbij horende speciaal voordeeltarief wordt afgebouwd. Dat betekent dat de distributienettarieven voor die groep consumenten fors omhoog gaan. Om de pil wat te verzachten, wordt de verhoging gespreid over acht jaar. Er zijn momenteel iets minder dan 150.000 exclusief nacht-klanten in Vlaanderen.

2021 - Premies voor isolatie en installatie warmtepomp verhogen.
De Vlaamse regering heeft vanaf 2021 verhoogde premies voorzien voor onder meer het isoleren van woningen of het installeren van warmtepompen voor die gezinnen getroffen door het verdwijnen van het exclusief nachttarief.

2021 - Hogere sociale tarieven voor energie.
De sociale tarieven voor energie gaan op 1 januari 2021 omhoog. Het sociaal tarief voor elektriciteit stijgt met 10 procent en dat van aardgas wordt 15 procent duurder, zo bepaalde de energiewaakhond CREG. De sociale tarieven zijn de laagste tarieven op de markt. Ze worden toegekend aan personen of gezinnen die genieten van bepaalde tegemoetkomingen, zoals bijvoorbeeld personen met een handicap of mensen met een leefloon.

2021 - Strengere sancties bij ontbreken van rookmelder.
Vanaf 2021 worden schendingen van de rookmeldersverplichting strenger gesanctioneerd. Wie geen rookmelder(s) in zijn woning heeft, riskeert voortaan dat zijn woning ongeschikt verklaard wordt.
Sinds 1 januari 2020 moeten alle woningen in Vlaanderen een rookmelder of branddetectiesysteem hebben. De verplichting geldt zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont.

2021 - verplicht verwarmingstoestel in de woonkamer.
Voortaan is in elke woning in de woonkamer een vast verwarmingstoestel verplicht, terwijl het vroeger enkel verplicht was om een aansluiting voor zo'n verwarmingstoestel te voorzien.

Bouwen en verbouwen - dit veranderde vanaf 2022

We stippen enkele infopunten aan als een eerste blik op essentiële informatie voor elke (ver)bouwer tot een doordacht en geslaagd bouwproject in 2022.

- Vanaf 2022 wordt de **Schil- of S-peileis voor nieuwbouwwoningen verstrengd** van S31 naar S28. Veel nieuwe woningen bereiken dit strengere peil nu al. Als bouwheer kan u de strengere S-peileis van S31 naar S28 compenseren door een lager E-peil te realiseren. Een wooneenheid waarbij het strengere S-peil van S28 niet wordt behaald (maar wel S29, S30 of S31) voldoet dan wél aan de EPB-eisen als: voor bouwaanvragen in 2022 een E-peil van E25 wordt behaald (in plaats van E30) en voor bouwaanvragen vanaf 2023 een E-peil van E20 wordt behaald (in plaats van E30).

- Vanaf 1 januari 2022 treedt het **verbod op de vervanging of plaatsing van stookolieketels** in voege, in een straat met aardgasvoorziening. Omwille van leveringsproblemen van materialen dreigen nu veel installateurs in de problemen te komen. Daarom wordt een tolerantieperiode voorzien tot 1 april 2022 voor alle bestellingen die dateren van voor 19 november 2021.

- Vrijstaande gebouwen kleiner dan 50 m² waren tot hiertoe niet EPB-plichtig. Dat verandert voor zorgwoningen. **Vrijstaande zorgwoningen moeten voortaan aan de EPB-eisen voldoen** en van bij de start van de werken, moet een EPB-verslaggever betrokken worden.

- Op 1 januari 2022 start **de renovatieverplichting voor alle niet-residentiële gebouwen**. Binnen de vijf jaar na overdracht van een gebouweenheid, zal het aan energiebesparende maatregelen moeten voldoen. Daar bovenop moeten kleine niet-residentiële gebouwen vanaf 2022 een energielabel C of beter behalen en moeten grote niet-residentiële gebouwen vanaf 2023 in een minimaal aandeel hernieuwbare energie voorzien.
Belangrijk voor de particuliere bouwer! **De renovatieverplichting voor woningen (residentiële woningen) start vanaf 2023.**

- Voor wie vanaf 1 januari 2022 een gezinswoning wil kopen daalt **de registratiebelasting van 6% naar 3%.** Het moet gaan om de aankoop van je enige woning. De datum van de authentieke akte is bepalend om te weten welk tarief van toepassing is. Kopers van ander vastgoed betalen vanaf 2022 12% i.p.v. 10%. Hier telt de datum van het compromis.

- Vanaf 2022 moeten woningkopers verplicht de waarde van de woning laten schatten voordat ze een hypothecaire lening afsluiten. De bank zal zich voortaan baseren op deze **verplichte waarde schatting** bij de berekening van de hypothecaire lening baseren en niet langer op de aankoopprijs van de woning.

- In het kader van administratieve vereenvoudiging wordt de **attesteringsplicht voor de toepassing van 6% btw bij renovatiewerkzaamheden vervangen** door een standaardverklaring op de factuur.

- In de loop van 2022 wordt een **asbestattest verplicht** als u een woning, of een ander gebouw, ouder dan bouwjaar 2001 wilt verkopen. Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een gebouw over een asbestattest beschikken. Bij verhuur wordt de eigenaar die over een asbestattest beschikt, verplicht om een kopie te bezorgen aan nieuwe huurders. Voortaan moet een eigenaar (of uitvoerder van werken) bij onderhouds- of renovatiewerken aan een gebouw het asbest verwijderen dat door de werken eenvoudig bereikbaar is. Zo wordt vermeden dat asbesthoudende materialen opnieuw ingesloten raken en de risico's worden doorgeschoven naar toekomstige generaties.

- In de loop van 2022 zullen particulieren en bedrijven via één online loket een **premie voor renovatie en energiebesparende werken** kunnen aanvragen. Die eengemaakte premie geldt zowel voor woningen, appartementen en alle andere gebouwen in het Vlaamse Gewest.

- De **energiepremies voor energiebesparende investeringen** die de Vlaamse overheid geeft via de netbeheerder Fluvius lopen in 2022 verder. De premiehoogte en de voorwaarden blijven meestal behouden. Voor bepaalde types van warmtepompen verhoogt de premie, voor een thuisbatterij is er een lagere premie. De premie voor zonnepanelen blijft onveranderd.

- Wie een nieuwbouwwoning bouwt met een lager E-peil dan wettelijk voorzien, kan vijf jaar lang genieten van een **vermindering op de onroerende voorheffing**. De korting hangt af van het jaar van de bouwaanvraag en het E-peil van de woning. Voor bouwaanvragen vanaf 2022 bedraagt de korting 100% voor een E-peil van maximaal E10. Voor een E11 t.e.m. E20 bedraagt de korting 50%.
Er komt ook een korting op de onroerende voorheffing voor ingrijpende energetische renovaties

- 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.

- Ons land kreeg groen licht van Europa om de **btw-verlaging voor sloop en heropbouw van 21% naar 6%** te verlengen, waardoor dit waarschijnlijk zal doorgaan. De tijdelijke maatregel diende als relancemaatregel om energieverslindende woningen te vervangen en zou normaal eind 2022 aflopen.

VCPA
ENERGY & SAFETY CONSULT

Bureau voor:

- Veiligheidscoördinatie
- EPB verslaggeving
- Ventilatieverslaggeving
- EPC certificaten
- Topografische opmetingen
- Plaatsbeschrijvingen
- Schattingen
- Verkavelingsaanvragen

Steenweg 157 - 9890 GAVERE
Tel. 09 384 22 21
E-mail: info@vcpa.be
www.vcpa.be

Uw Bescherming
Onze Zorg

- Rolluiken
- Zonweringen
- Screens
- Insectenwering
- Pergola
- Gevelbekleding
- Buitenjaloezie
- Garagepoorten

ALPLAST-PRO
D'HONDT

Baaigemstraat 454
9890 GAVERE
0476 63 10 61
info@alplast-pro.be
www.alplast-pro.be

Jean Luc Van Audenhove b.v.b.a.
Tel. 0496.14 20 25
info@entrepreneur-vanaudenhove.be
Chaussée de Renaix 136 - 7912 Dergneau
Schrijnwerkerij • Binnenafwerkingen
Parket en binnendeuren • Renovatiewerken

LANDMETERSKANTOOR VAN EESTER
Opmetingen
Plaatsbeschrijvingen
Verkavelingen
Schattingen
Tel.: 09 277 03 50 - info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be
Kantoor Deinze: Kastanjelaan 13 bus 7, 9800 Deinze
Kantoor Gent: Franklin Rooseveltlaan 349 bus 43, 9000 Gent
Kantoor Kortrijk: Doorniksestraat 63 bus 17, 8500 Kortrijk

www.vlaanderen.be/sloop-en-heropbouwpremie

In 13 Vlaamse steden moet u slechts 6% btw betalen voor sloop en heropbouw van een woning. Particulieren die NIET in één van die dertien steden wonen, kunnen sinds 7 maart 2019 een Vlaamse sloop- en heropbouwpremie aanvragen.

AQUAVENT

Vochtbestrijding & Ventilatie

BEL GRATIS

0800 747 47

contact@aquavent.be

Vochtbestrijding - Kelderdichting - Schimmels

Een uitdaging om kopen, bouwen en verbouwen betaalbaar te houden

EEN ANDERE VISIE OP WONEN MET AANDACHT VOOR NATUUR, MILIEU EN ENERGIE

Zowat elke Belg droomt van een eigen betaalbare woning en men botst vaak op dezelfde obstakels: de vastgoedprijzen blijven stijgen, verplichte energiebesparende investeringen nemen een steeds grotere hap uit het budget.
Wie nu een huis, appartement of bouwgrond koopt, betaalt daarvoor al het dubbele van tien jaar geleden en een forse prijsdaling is niet in het vooruitzicht, realistischer is een prijsstabilisering.
Maar niet enkel de aankoop van een woning, appartement of bouwgrond blijft stijgen, ook de eigenlijke bouwkosten stijgen. Laat ons spreken van een beperkte stijging van de bouwmaterialen en uurlonen, maar het is vooral de overheid die alsmaar strengere energienormen oplegt die de kostprijs sterk doet toenemen. Op lange termijn is dat wel goed voor het milieu en onze energiefactuur, maar de startkost (meestal mee af te betalen in de lening) betekent toch een zware last. Kenners beweren dat de strengere Vlaamse energienormen de bouw van een woning in totaal tot 10.000 euro duurder heeft gemaakt en becijferden dat in de toekomst, door de Europese verplichtingen, bouwers tot 35.000 euro meer zullen moeten betalen voor een gemiddelde gezinswoning (met BEN-normen).
BEN is dit jaar het modewoord en staat voor Bijna EnergieNeutraal wonen en de volgende stap HEN zit er al aan te komen. HEN staat dan voor Helemaal EnergieNeutraal wonen (passiefwoning) en dat is overigens waar we volgens de Europese Unie naartoe moeten. Over enkele jaren zal elke bouwer zelfs een eigen deel energie moeten produceren: warmtepomp, zon- en windenergie zijn in.
De villa's uit de jaren vijftig en zestig zijn op vlak van energiezuinigheid totaal achterhaald en soms is het al beter deze 'kasten op grote lappen grond', die ongeschikt zijn voor aanpassing aan de huidige energienormen en bovendien hoge onderhoudskosten vragen, af te breken en de ruimte te benutten voor complexen van compacte energiezuinige woningen.

Typisch voor Vlaanderen is de lintbebouwing, het bouwen langs verbindingswegen waarbij de dorpen als het ware bij elkaar aansluiten. Bovendien wonen en verkavelen we sterk versnipperd, waardoor er meer wegen nodig zijn om al die wooneenheden met mekaar te verbinden en de leidingen voor de nutsvoorzieningen langer en duurder. Onze aanspraak op de publieke ruimte is veel te groot! Anderzijds komen er, volgens demografen, in de volgende jaren in België nog een miljoen woningzoekenden bij. Daarom zal in de eerstkomende periode 'inbreiding' (dichter bij elkaar gaan wonen, benutten van open binnenruimten, ombouwen van oude fabriksgebouwen, ...) moeten centraal staan en op middenlange termijn een gecontroleerde 'uitbreiding' (voorzien van goed geplande 'woonuitbreidingsgebieden' voor later gebruik in fases en volgens de toenemende woonbehoeften) de wooncapaciteit moeten aanvullen.
Een belangrijk streven hierbij is dat we zullen moeten compacter bouwen en wonen, immers een gemiddeld appartement in Europa is 60m², waar dit in ons land 80m² bedraagt. Zo komen we terug op energie-efficiënt bouwen. Bij elke nieuwbouw of grote verbouwing moet de energie-efficiëntie worden aangetoond en dit maakt de woning duurder, waardoor kleiner wonen dus wel een noodzaak zal worden om het bouwbudget rond te krijgen.
Zo benadrukken we ook het belang van stedenbouw en onze ruimtelijke ordening de volgende tientallen jaren. Vaak spreekt men nu over het gebrek eraan! Maar we hebben nooit woningnood gekend, altijd betaalbaar kunnen wonen, ons aandeel huiseigenaren is ook zeer hoog wat toch een belangrijk pensioensparen vormt.
Als we alle nadelen van ons huidig woonbeleid en ruimtelijke ordening beschouwen, de nieuwe noodzaken en uitdagingen op een rijtje zetten en de vergelijking maken met het buitenland, wordt het echt de tijd dat we onze manier van wonen herzien.
Bij elke eigenaar komen regelmatig de kriebels op om te

verbouwen of te herinrichten. Een nieuw of groter terras, een nieuwe keuken met bijpassende moderne apparaten, een vernieuwde badkamer met alle snufjes om te genieten en tot rust te komen, wellness- en fitnessruimte, hobbykamer, ... Hier en daar kunnen we dan zelfs wat subsidie meepikken, zeker om ons huis wat energievriendelijker te maken (met besparing op onze energierekeningen), maar onze comfortwensen zijn niet altijd milieuvriendelijk.

Doordat de betaalbaarheid van een eigen woning onder druk staat, kiezen zowel kopers en verkopers steeds vaker voor een andere aanpak. Zo worden grote lappen bouwgrond steeds vaker in kleinere percelen opgedeeld. Ook wordt druk geëxperimenteerd met nieuwe formules zoals kangoeroewoningen, want van zodra de kinderen het huis uit zijn, merken veel ouders dat hun woning te groot is geworden. Jonge gezinnen zoeken vaak hun oplossing in een complex van groepswoningen.

Beide initiatieven zijn perfecte illustraties van de manier waarop de zoektocht naar betaalbare woningen de vastgoedmarkt transformeert. Omdat tevens ook meer en meer mensen (zowel jonge gezinnen als ouderen) de voorkeur geven aan een woning in de stad en haar voordelen, wordt ook daar de nood steeds groter om de beschikbare ruimte maximaal in te vullen en vastgoedontwikkelaars oude ongebruikte industrie-, haven- of binnenterreinen omvormen tot aantrekkelijke woonprojecten.

De renovatiemarkt blijft groeien en het ziet er niet naar uit dat deze trend zal stil vallen. Deze groei gaat logisch ten koste van nieuwbouw, die te kampen heeft met een gebrek aan betaalbare bouwgronden. Architecten geven aan dat renovaties langer duren dan enkele jaren geleden, want men legt de lat steeds hoger. Bouwheren willen hetzelfde comfort als in nieuwbouwwoningen, wat vandaag perfect mogelijk is. Bovendien zijn er bij renovaties ook wettelijke verplichtingen op het vlak van energie en daardoor worden ze almaar grondiger en verlopen meer in verschillende fases. Men werkt meer en meer met een voorafgaand masterplan. Niet alleen oude boerderijtjes en rijwoningen in de stad zijn gegeerd verbouwgoed, ook steeds meer woningen uit de jaren ‘60 en ‘70 worden opgelapt, waarbij vooral de energievoorzieningen aangepakt worden.

De bouwheren wachten ook langer met het uitvoeren van de renovatie en bewonen het pand eerst enkele jaren alvorens de verbouwingen te starten. Zo hebben zij de gelegenheid om opnieuw een financiële potje aan te leggen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen hebben de voorbije vijf jaar ruim 500 hectare (1000 voetbalvelden groot) aan bouwgrond voor sociale woningen gekocht. Daar kunnen 12.500 sociale woningen mee gebouwd worden. Maar hun inkomsten zijn beperkt en de werkelijke behoefte is groter.

Tegen 2025 moeten er volgens experten ongeveer 60.000 sociale woningen bijkomen: 40.000 huurwoningen en 20.000 koopwoningen (zo werd in 2009 door de Vlaamse regering vastgelegd). Op dit ogenblik staan 80.000 gezinnen op de wachtlijst en de reële behoefte zou nog groter zijn.

Maar de huisvestingsmaatschappijen, afhankelijk van de lage sociale huurinkomsten, zitten financieel op hun tandvlees. Men ging uit van een inflatie van 2% per jaar en dat is toch al een aantal jaren niet het geval. Ook de verarming van de gemiddelde sociale huurder leidt mee tot lagere inkomsten en door besparingen verliezen de huisvestingsmaatschappijen bovendien nog aan inkomsten.

Afdeling
BOUW

Don Bosco Sint-Denijs-Westrem
School voor Wetenschap, Techniek & Design
Kortrijksesteenweg 1025
9051 Sint-Denijs-Westrem

Bouw Constructie-
en Planningstechnieken SE-N-SE
Bouwwetenschappen
Renovatie Bouw
Bouwtechnieken
Ruwbouwafwerking
Ruwbouw
Bouw
Duaal: Natuursteenbewerker
Duaal: Afwerking Bouw

VIO STORE BOX

GENT (WONDELGEM) - Korenveldstraat 44

PROMO 6 MAAND HUREN = 5 MAANDEN BETALEN

OPSLAG OP MAAT IN TIJD EN VOLUME

ZWIJNDRECHT - Krijgsbaan 241
GENT (WONDELGEM) - Korenveldstraat 44
WILRIJK - Boomsesteenweg 660 unit 16
GEEL - Kremer 2
WOMMELGEM - Koralenhoeve 11
SINT - NIKLAAS - Nieuwe Molenstraat 70C

03 253 20 10

Vio Storebox bvba, Krijgsbaan 241, 2070 Zwijndrecht - BTW 0507.692.654

CBR Gent I

CBR Gent II

Vorm geven aan een mooiere wereld

CBR GENT I
Arbedkaai 3
9042 St. Kruis-Winkel
Tel. 09 345 09 61
www.cbr.be

CBR GENT II
Willem van Rubroeckstraat 2
9042 Gent
Tel. 09 216 36 10
www.cbr.be

INTERBETON GENT
Alphonse Sifferlaan 10
9000 Gent
Tel. 09 265 92 92
www.interbeton.be

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

Particulieren die een gebouwd 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 l 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 algemenen 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 ongebouwde onroerende goederen (33% bij verkoop tijdens de eerste 5 jaar na de aankoop en 16,5% vanaf het zesde tot het achtste jaar).

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 herschatting en wordt verminderd met de kosten voor verkoop, zoals het commissieloon van een vastgoedmakelaar, publiciteit, onkosten landmeter, etc..

De werkelijk gedragen aanschaffingskosten mogen bij de aankoopprijs bijgeteld worden, met een minimum van 25 % (zelfs al zijn de werkelijke onkosten minder dan 25%).

Bovendien mag het bedrag van de "aankoopprijs + aanschaffingkosten" 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).

Investeringen, kosten en verbeteringswerken die u zelf gedaan hebt tussen de aankoop en verkoop mogen ook in rekening gebracht worden.

Een voorbeeld :

Drie jaar geleden kocht u een woning voor 50.000 EUR. De ontvanger der registratierechten herschatte dit bedrag naar 165.000 EUR. Na 3 jaar verkoopt u de woning voor 300.000 EUR. U heeft daarvoor een makelaar ingeschakeld, wiens commissieloon 15.000 EUR bedraagt. In het eerste jaar na de aankoop had u verbouwingswerken verricht voor 18.750 EUR door een geregistreerde aannemer. De belastbare meerwaarde bedraagt in dit geval :

Verkoopprijs	300.000 €
- commissie makelaar	-15.000 €
	285.000 €
Herschatte aankoopprijs	165.000 €
+ 25% aanschaffingskosten	+ 41.250 €
	206.250 €
+ (5% x 3 jaar) op 206.250 €	+ 30.938 €
	237.188 €
+ uitgevoerde werken	+ 18.750 €
	255.938 €
Belastbare meerwaarde (285.000 € - 255.938 €)	29.062 €

PURE

ADVOCATEN

Bijstand in uw bouwproces, juridische vragen, uw contracten, overheidsopdrachten…
Pure advocaten staat klaar om u te helpen. Contacteer ons vrijblijvend.

Voor vragen of informatie kunt u terecht bij: Mrs. Willy Van der Gucht en Linh Vo
www.pureadvocaten.be - info@pureadvocaten.be - T +32 9 222 89 19 - F +32 9 221 57 62
Voskenslaan 34, BE 9000 Gent

Hoeveel kost dat nu eigenlijk, bouwen als u van nul begint?

Is een klassieke alleenstaande nieuwbouwwoning met tuintje nog betaalbaar? We rekenen het even na op basis van indicaties van notarissen, architecten en bouwondernemers. Met voorzichtige schattingen en afgeronde bedragen. Dus indicatief!

De bouwgrond

Voor de prijs van bouwgronden telt in de eerste plaats de locatie. Zo kost een bouwgrond in Vlaanderen al snel 150.000 euro, maar met sterke provinciale verschillen. In Vlaams-Brabant zijn bouwgronden het duurste met gemiddeld 175.000 euro. In Limburg betaal je gemiddeld 110.000 euro. Een grond in Brussel kost gemiddeld 180.000 euro en in Wallonië betaal je maar 86.000 euro. Een bouwgrond maakt dus een belangrijk deel uit van de totale kost van een nieuwbouwproject. Hierbij merken we nog op dat die grondprijs de voorbije jaren nog bleef stijgen. Deels is dat een kwestie van schaarste, maar ook de vraag naar koopwoningen is de voorbije jaren gestegen en dan volgt de prijs van de bouwgronden. Een en ander heeft dan weer te maken met de koopkracht en de rente. De inkomens van gezinnen zijn omhoog gegaan, onder meer omdat er meer tweeverdieners zijn dan vroeger. En de interestvoeten bij hypotheekleningen lagen de afgelopen jaren bijzonder laag. Als je minder moet afbetalen, kan je een hoger budget voor je woning voorzien. Zo gingen de woningprijzen de hoogte in en stegen de prijzen voor bouwgronden mee.

Notariskosten

De website 'notaris.be', biedt een rekenmodule aan die een goede indicatie geeft van de bijkomende kosten bij aankoop van een bouwperceel. Uiteraard kunnen die kosten wat verschillen van het dossier en de nodige opzoekingen. Je betaalt standaard 10 % registratierechten op de aankoopsom. Voor een bouwgrond in Vlaanderen betekent dat al gauw 15.000 euro. Als je een bescheiden woning bouwt op de grond kan je achteraf nog in aanmerking komen voor 'klein beschrijf' (5 % registratierechten) en de helft van de betaalde registratierechten terugkrijgen. Daarbovenop mag je benaderend 3.000 euro rekenen voor de aktekosten en het ereloon voor de notaris. Voor een veilig budgetcijfer mag je rekenen op in totaal 20.000 euro.

Het bouwbudget

We baseren ons op een doorsnee woning, die volledig aan de nieuwe energie- en milieunormen voldoet met een bewoonbare oppervlakte van 200 m². Dat omvat een inkom, wc, berging, woonkamer, keuken, 2 slaapkamers en badkamer. Voorzien van een condenserende gaswandketel, een gestuurd ventilatiesysteem, goede isolatie en aandacht voor luchtdichtheid en zonnepanelen die voldoende aan energie leveren. In totaal wordt de bouwkost van zo'n huis geschat op 1.750 euro per m². De totale bouwkost komt dan naargelang afwerking tussen 330.000 euro en 360.000 euro te liggen. In die prijs is de 21 procent btw al verrekend.

De architect

De architect werkt volgens de aanbevolen tarieven, vaak 10% van de bouw. Volgens ons voorbeeld van bouwproject moeten we dan rekenen op 35.000 euro. Voor die som staat de architect ook in voor de volledige controle van de bouw, tot de volledige afwerking en draagt ook zorg voor extra simulatiestudies om te bepalen of de verplichte energie en isolatienormen gehaald worden.

Extra's

Wie een huis bouwt, moet ook rekening houden met een aantal bijkomende kosten. Bijvoorbeeld: reken nog eens 500 euro voor een grondsondering, 500 euro voor een verslag over de ventilatie, 500 euro voor de meting van de luchtdichtheid en 1.000 euro voor een EPB-studie De veiligheidscoördinatie van de werf kost zowat 1.000 euro. De aansluiting van alle mogelijke nutsvoorzieningen zal, afhankelijk van de locatie, 2.500 à 4000 euro kosten. De aansluiting op de riolering nog eens 1.500 tot 2.500 euro. En reken nog eens tot 1.000 euro voor de keuring van de elektriciteit, het sanitair en de riolering. In totaal zijn die extra's dus goed voor zowat 10.000 euro.

En de totale kostprijs is...

Voor een bescheiden grond en een afgewerkte nieuwbouwwoning met een oppervlakte van 200 m² kom je uit op een geraamde kostprijs van 550.000 euro tot 600.000 euro. Dit cijfer is natuurlijk puur indicatief. Heel belangrijk is dat die som bijzonder afhankelijk is van de locatie, de omvang en vorm van de woning en de afwerking. Wie bijvoorbeeld al een bouwgrond heeft, kan enorm veel geld besparen. Wie zich geroepen voelt, kan de bouwkost drukken door veel zelf te doen. Deze berekening laat ook alle voordeligere sleutel-op-de-deurprojecten en nieuwe wooninitiatieven buiten beschouwing.

Gentse
Vliegenramen.be

100%
BELGISCH

HOUD INSECTEN BUITEN!

www.gentsevliegenramen.be

+32 476 82 43 98
info@gentsevliegenramen.be

Centrale verwarming
Sanitair • Waterbehandeling
Hernieuwbare energie
Keukens • Airco

DAVY LAMMENS

0476 70 93 12
INFO@LAMMENSDAVY.BE
WWW.LAMMENSDAVY.BE

Moet er gekuist worden?

Onze diensten

- Professionele tapijt-, zetel- en matrasreinigingen aan huis
- Zonnepanelen
- Ontmossen van daken
- Opritten en terrassen
- Ramen wassen
- Ontsmetten en schoonmaken professionele ruimtes
- Diverse schoonmaakwerken

Live Clean

Vraag gerust een offerte aan!
info@liveclean.be • +32 485 99 13 92 • www.liveclean.be

LivecleanGent LivecleanGent

A-S-GROEP
Amerikalaan 5 - 9000 Gent
0493/350 660
a.s.groep@hotmail.com

Schoonmaak van industriële gebouwen, magazijn en andere

Schoonmaak van kantoren, bedrijven, showrooms en winkels

Schoonmaak na renovatiewerken, nieuwbouw of verhuizingen

Samen op weg naar je woondroom

Hypotheek.winkel

- 100% onafhankelijk
- begeleiding van a tot z
- gratis hypotheek.expert

hypotheek.winkel Gent
Parkplein 23 9000 Gent
Tel. 09 330 22 22
gent@hypotheekwinkel.be

hypotheek.winkel Gent Centrum
Vlaanderenstraat 56 9000 Gent
Tel. 09 330 22 35
gent.centrum@hypotheekwinkel.be

hypotheek.winkel Destelbergen
Dendermondesteenweg 450
9070 Destelbergen
Tel. 09 330 22 39
destelbergen@hypotheekwinkel.be

hypotheek.winkel Wondelgem
Frans Van Rijhovelaan 289
9000 Gent
Tel. 09 330 22 37
wondelgem@hypotheekwinkel.be

hypotheek.winkel
wij vergelijken voor jou

www.hypotheekwinkel.be

Uw specialist in verzekeren, sparen, beleggen en kredieten

INSURE 4 YOU
Ons advies, uw keuze

Insure4You

Visserij 226 - 9000 GENT - 0474/402837

www.insure4you.be

info@i4y.be

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 ontlenen. Kopers zullen wat beter geïnformeerd zijn en daardoor voorzichtiger worden.

Zijn er nu extra kosten door de schatting?

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-schatter 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.

Sterk in dak-
en gevelwerk
DURIEUX
dak- en gevelrenovatie
T 09 236 56 31
www.dakwerkendurieux.be

HOMEPROTEC
vochtbestrijding en kelderdichting
Last van vocht
in uw woning?
T 09 236 56 31
www.homeprotec.be

INFO: HOREBEKE

Dienst Stedenbouw (R.O.):

Kerkplein 3, 9667 HOREBEKE
Tel.: 055/455235 - Fax: 055/456833

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

INFO: KAPRIJKE

Dienst Stedenbouw (R.O.):

Veld 1, 9970 KAPRIJKE
Tel.: 09/3239021 - Fax: 09/3239028

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

YURI VAN DEN BOSSCHE
ALGEMENE BOUW- & BETONWERKEN
POLIEREN VAN VLOEREN

Weststraat 4, Lembeke 9971
+32 (0) 475 28 69 72

Alle beton- en metselwerken & polieren van vloeren

INFO: KLUISBERGEN

Dienst Stedenbouw (R.O.):

Berchemstraat 55, 9690 KLUISBERGEN
Tel.: 055/231641 - Fax: 055/385051

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

Molenstraat 104 B0
9690 Kluisbergen
0479/917.927
0486/14.46.20

Milieu · Veiligheid · Environnement · Sécurité
BVBA ABIMOS
KLUISBERGEN

Uw adviespartner:

- Milieucoördinatie en –advies; omgevingsvergunningaanvragen
- Technische controles op opslagtanks (erkend milieu- en corrosiedeskundige)
- Veiligheidscoördinatie op tijdelijke en mobiele werkplaatsen
- Opmaak van EPC
- Thermografisch onderzoek van elektrische installaties;
  Opsporen van warmteverliezen in gebouwen en waterlekken in verwarmingsinstallaties
- Asbest inventarisatie voor verkoop / verhuur

INFO: KNESSELARE

Dienst Stedenbouw (R.O.):

De Plaats 14, 9910 KNESSELARE
Tel.: 09/3257453 - Fax: 09/3257459

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

VERBOUWINGEN GEPLAND ?

JENB CONTAINERVERHUUR

VERHUUR VAN CONTAINERS

bouw - huis - tuinafval

Eerlijke prijzen
super service

Raadpleeg onze tarieven online!

STORTEN OP DEPONIE

voor particulieren & zelfstandigen zonder afspraak

Elke werkdag van 7h - 18h en op zaterdag van 8h30 - 12h.

Aalterseweg 66a • 9910 Knesselare
http://jenbcontainers.be/container-prijzen.html • 09 374 13 76 •

INFO: KRUISEM

Dienst Stedenbouw (R.O.):

Markt 1, 9770 KRUISEM
Tel.: 09/3337114 - Fax: 09/3337113

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

JK glasconstruct

Metalen ramen en deuren

JK Glasconstruct bvba
Kazerneweg 5.6, 9770 KRUISEM
T 09/380.42.22
E info@glasconstruct.be

www.glasconstruct.be

Zie ook advertentie achteraan in deze gids

INFO: LIERDE

Dienst Stedenbouw (R.O.):

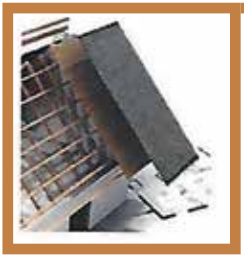
Nieuwstraat 19, 9570 LIERDE
Tel.: 055/431026 - Fax: 055/431016

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

BVBA Jurgen Wuytens

Algemene dakwerken

verwijderen asbest
eenvoudige handeling en hermetische afgesloten zone



Dorpstraat 63 - 9570 Lierde

0497 46 28 41

BTW BE0561.857.355

jurgen.wuytens1@telenet.be

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

LOCHRISTI

Dorp-West 52, 9080 LOCHRISTI
Tel.: 09/3268828 - Fax: 09/3268801

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

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

LIEVEGEM

Kasteeldreef 72, 9920 LIEVEGEM
Tel.: 09/3962300 - Fax: 09/3962689

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

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

Werkzaamheden onderworpen aan een bouwaanvraag moeten voldoen aan de energieprestatieregelgeving.

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.

EPC-label en premie voor verbeterde energiezuinige woning

Het belang van een goed geïsoleerde woning wordt nog duidelijker bij de tot ongekende hoogtes stijgende energieprijzen. De Vlaamse EPC-labelpremie geeft eigenaars een financieel duwtje in de rug.

De EPC-labelpremie werd initieel ingevoerd voor nieuwe woningeigenaars, maar sinds 1 januari 2021 werd de doelgroep uitgebreid tot alle woningen. Hiermee wil Vlaanderen zijn woningkwaliteit extra opkrikken en tegen uiterlijk 2050 alle bestaande woningen in het Vlaams gewest op een gelijkwaardig (of vergelijkbaar) energieprestatieniveau brengen. Vergelijkbaar met nieuwbouwwoningen.
De EPC-labelpremie is er voor alle woningeigenaars. Als u een woning met een slechte energieprestatie binnen de 5 jaar zo grondig renoveert dat het EPC-label aanzienlijk verbetert, dan kunt u vanaf 2021 een premie krijgen.

Welke woningen?
Enkel woningen met een ondermaatse energieprestatie komen in aanmerking voor de EPC-labelpremie. Meer bepaald: huizen met een EPC-label E of F en appartementen (of andere wooneenheden) met D, E of F. Indien u erin slaagt om de energieprestatie te verbeteren binnen een periode van vijf jaar, komt u in aanmerking voor een bedrag tussen 2.500 tot 5.000 euro.

Energieverbeteringsniveau – vereiste
Bij een woning heeft deze het EPC-label E of F en moet door renovatie binnen de 5 jaar minimaal label C halen.

Bij een appartement (of andere wooneenheid) heeft het EPC-label D, E of F en moet door renovatie binnen de 5 jaar minimaal label B halen.
De initiële (oorspronkelijke) energieprestatie van uw woning toont u aan met een EPC (energieprestatiecertificaat), dat niet ouder mag zijn dan van 2019 en opgemaakt door een energiedeskundige type A. Het behaalde EPC-label moet worden aangetoond na 5 jaar met een nieuw EPC. Het nieuwe EPC mag maximaal 12 maanden oud zijn op het moment van aanvraag van de EPC-labelpremie.

Premiebedrag
Het bedrag van de premie hangt af van het behaalde EPC-label na renovatie.
Voor een woning met een verbetering van label E of F naar label C: 2.500 euro.
Voor een woning met een verbetering van label E of F naar label B: 3.750 euro.
Voor een woning met een verbetering van label E of F naar label A: 5.000 euro.
Voor een appartement met een verbetering van label D,E of F naar label B: 2.500 euro.
Voor een appartement met een verbetering van label D,E of F naar label A: 3.750 euro.
De premie kan in schijven worden verkregen.
Bijvoorbeeld: als een eigenaar binnen de 5 jaar de woning renoveert en in aanmerking komt voor een premie voor label C, kan diezelfde eigenaar vervolgens ook nog in aanmerking komen voor een bijkomende premie voor het behalen van label B (en eventueel daarna nogmaals voor het behalen van label A) binnen dezelfde periode van 5 jaar. De bijkomende premie is in dit geval gelijk aan het verschil tussen de premie voor het nieuw behaalde label
Beschermde afnemers met een sociaal tarief genieten een premieverhoging van 20 procent, waardoor ze recht hebben op een bedrag tussen 3.000 en 6.000 euro.

Aanvraagprocedure in stappen
Zodra u het eerste EPC in handen hebt, kan u de aanvraag online indienen op de website van de netbeheerder Fluvius. Inloggen kan daar met uw eID of via Itsme. Vervolgens dient u een persoonlijk

account aan te maken en enkele vragen te beantwoorden. Via een klik op 'Activatie EPC-labelpremie' gebeurt de opstart van uw dossier.
Wanneer u na de uitgevoerde werken een nieuw EPC hebt laten opmaken, hebt u twaalf maanden om de eigenlijke premie aan te vragen. Dat gebeurt via de knop 'Uitbetaling EPC-labelpremie' op dezelfde Fluvius-website.

Combinatie met andere premies
De EPC-labelpremie is niet cumuleerbaar met de 'totaalrenovatiebonus' van Fluvius. Die voorziet in een bedrag tot 4.750 euro voor minstens drie energiebesparende maatregelen.
U mag de EPC-labelpremie wél combineren met de afzonderlijke isolatiepremies voor verschillende maatregelen.

Er is een extra: Fluvius verdubbelt de bedragen voor isolerende beglazing van 8 naar 16 euro per vierkante meter, en voor muurisolatie langs de buitenkant van 15 naar 30 euro.
De premie voor de isolatie van buitenmuren in de spouw (5 euro per vierkante meter) en voor de isolatie van buitenmuren aan de binnenkant (15 euro per vierkante meter) blijven ongewijzigd.

Ook financieel haalbaar voor nieuwe eigenaars
Nieuwe eigenaars kunnen sinds 1 januari 2021 tot 60.000 euro renteloos lenen voor een grondige renovatie van hun woning. Ook daarvoor geldt het energieprestatiecertificaat als bewijs.

Verplichte renovatie woningen na aankoop

Vanaf 1 januari 2023 wordt renovatie verplicht bij de aankoop van een energieverslindende woning.
De Vlaamse regering wil dat wie een energieverslindende 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 condensatieketel (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 energieverslindende 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.

Het belang van de wet Breyne

De wet Breyne, ook de 'woningbouwwet' genoemd, biedt de bouwer van een huis een uitgebreide bescherming. De wet stelt onder andere dat:
- de aannemer (of verkoper) (of promotor) geen enkele betaling mag eisen vooraleer de overeenkomst gesloten is. Bij het sluiten van de overeenkomst mag het voorschot niet meer bedragen dan 5% van de totale prijs. Het saldo is slechts opeisbaar in schijven die niet hoger mogen liggen dan de prijs van de werken die al effectief zijn uitgevoerd.
- de totale prijs moet duidelijk opgenomen zijn en moet alle werken omvatten, nodig voor een normale bewoonbaarheid.
- de aannemer is verplicht een voltooiingwaarborg te storten die je moet garanderen dat de werken volledig kunnen worden afgewerkt. Nog altijd treden heel wat niet-erkende aannemers en totaalbouwers deze verplichting met voeten en storten zij niet de verplichte 100%, maar slechts 5% waarborg. Vraag een attest van de voltooiingwaarborg vooraleer je ook maar iets betaalt. Als een bouwfirma of aannemer niet voldoende waarborg heeft gesteld, dan kan je bij faling niet terugvallen op een garantie (som) waarmee je het bouwproject kan voltooien.
- aannemer en verkoper zijn 10 jaar aansprakelijk voor ernstige gebreken.

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

MAARKEDAL

Nederholbeekstraat 1, 9680 MAARKEDAL
Tel.: 055/334644 - Fax: 055/334658

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

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

MALDEGEM

Bloemestraat 45, 9990 MALDEGEM
Tel.: 050/728615 - Fax: 050/719410

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

V.d.Abeele G. bvba

Chauffage - Sanitair

Installatie - Onderhoud - Herstellingen

Oude Staatsbaan 139A - 9991 Adegem
tel: 09/3780906 | fax: 09/3786027 | gsm: 0495/250026

www.vandenabeele-g.be

e-mail: info@vandenabeele-g.be

- Maken & bekleden van uw dakgoten
- Renovaties/nieuwbouwwoningen
- Plaatsen van glaswanden
- Uitbekleden van ramen
- Houtskeletbouw
- Isolatiewerken
- Platte daken
- Herstellingen
- Poolhousen
- Carports
- Gyproc
- ...

Wood Work Lapeire

Algemene schrijnwerken

Xander Lapeire
0471/58.08.04

woodworkslapeire@gmail.com

Sack

Zelfbouw wordt je vak.

ONTDEK SACK ZELFBOUW TEMSE

Frank Van Dyckelaan 16

MALDEGEM

Koning Leopoldlaan 77 A

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

VERWARMING, SANITAIR, VENTILATIE, BADKAMERS,
GROENE ENERGIE & SLIMME ELEKTRICITEIT
Da's voordeliger als je het zelf doet...
en **makkelijker dan je denkt** met Sack Zelfbouw!
Onze schouders onder jouw project.

MAAK HIER METEEN JE AFSPRAAK!

GRATIS BOUW-PLANNER*

*KOM MET JE CONCRETE PLANNEN EN ONTVANG **GRATIS** EEN **HANDIGE BOUWPLANNER**

Voor een Sack Zelfbouw in jouw buurt: www.sackzelfbouw.be
info@sackzelfbouw.be - T. 03 765 17 27

INFO: Dienst Stedenbouw (R.O.):
MELLE
Gemeenteplein 1, 9090 MELLE
Tel.: 09/2726637 - Fax: 09/2726625
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

INFO: Dienst Stedenbouw (R.O.):
MERELBEKE
Hundelgemsesteenweg 353, 9820 MERELBEKE
Tel.: 09/2103340 - Fax: 09/2103259
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

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

Om na te gaan hoe klimaatbestending 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 berekent 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.

VEILIGE & PRECIEZE AFBRAAK EN- SLOOPWERKEN

- Bijgebouwen afbreken
- Binnenvloeren, opritten & terrassen uitbreken
- Bomen & struiken verwijderen
- Daken uitbreken
- Funderingen & bekisting uitbreken
- Hele verdiepingen slopen
- Muren uitbreken
- VOEGEN UITSLIJPEN & HERSTELLEN

Gsm : 0483 07 77 56 • E-mail : info@powerconstructafbraak.be
Website : www.powerconstructafbraak.be • Facebook : Power Construct bv

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.

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):*
MOERBEKE
Lindenplaats 7, 9180 MOERBEKE
Tel.: 09/3269380 - Fax: 09/3466408
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):*
NAZARETH
Dorp 1, 9810 NAZARETH
Tel.: 09/3828272 - Fax: 09/3828299
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

ISOLEREN LOONT

09/385 57 11
info@isoleren-loont.be
www.isoleren-loont.be

THERMISCHE GEVELISOLATIE

VANDEWEEGE
DECO|PAINT|STUC

www.vandeweege.be
09 385 57 11
info@vandeweege.be
Begoniastraat 7 - 9810 Eke

TCOCONSTRUCT

- sectionale poorten
- aluminium poorten
- laadpalen
- thuisbatterijen
- elektriciteit

www.tcoconstruct.be
0499/287843
info@tcoconstruct.be

Geraardsbergse Steenweg 243a
9860 Balegem

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.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.

ALU VDP

Reeds meer dan 30 jaar ervaring & expertise

Als toonaangevende speler op de markt maken we van kwaliteit een erezaak. Door onze jarenlange ervaring, uitgebreide kennis, flexibiliteit en creativiteit in combinatie met een eigen atelier- en plaatsingsdienst, kan ALU Van De Putte uw ramen volledig op maat en naar wens realiseren.Dit steeds met een correcte prijs, kwaliteit, service en zorg!

Dorp 18a I 9860 Oosterzele (België) I +32 (0)9 3626950
info@alu-vandeputte.be I www.alu-vandeputte.be

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 moerassen, 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 moerassen 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.

Decxan Plastics
Ramen & Deuren

Bekemolen 1
9700 Oudenaarde
info@decxan.be
09/279.78.61
www.decxanplastics.be

Ramen en Deuren zowel in PVC, ALU als hout
(inclusief screens, rolluiken, vliegenramen)

Bekemolen 1 - 9700 Oudenaarde
info@we-renovate.be
09/279.78.61
www.we-renovate.be

totaalrenovatie van A tot Z

WR
We Renovate

verfwerken - gyprocwerken

DC
INTERIEURWERKEN

Riedekens 187 - 9700 Oudenaarde
btw: BE0649309783
tel: 0497065687
e-mail: geertdeclercq2@skynet.be
web: kleuruwinterieur.com
facebook: DC Interieurwerken

energiesparen.be/renuveer

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

Reeds meer dan 40 jaar uw partner in grond- en betonwerken

EECKHAUT B NV

ALLE GROND- & BETONWERKEN

Meersbloem L 15 - 9700 Oudenaarde - Tel 055 38 89 57 - info@eeckhautnv.be

TUINAANLEG EN ONDERHOUD

OPRITTEN, TERRASSEN, AFSLUITINGEN, TUINHUIZEN EN CARPORTS

TUINWERKEN
MATHIAS MORNIE
AANLEG EN ONDERHOUD

Schuisplanklos 3 - 9700 Welden - 0476/72.57.51
tuinwerkenmathiasmornie@gmail.com
www.tuinwerkenmathiasmornie.be

Bouwen werd 8 % duurder in 1 jaar tijd

Volgens advies- en ontwerpbureau Arcadis is in amper een jaar tijd bouwen in ons land liefst 8 % duurder geworden. De oorzaak ligt bij de strengere energienormen, in combinatie met steeds duurder wordende bouwmaterialen. Die prijsstijgingen nemen soms fenomenale proporties aan - onder andere door de groeiende schaarste in hout, isolatiemateriaal en aluminium. Het ziet er dus naar uit dat bouwen de komende (corona – import) periode nóg duurder kan worden.

GEVELRENOVATIE - SCHOORSTEENVEGEN - REINIGEN GEVELS & DAKEN

Helsens Daniel

0472 681 698

Martijn Van Torhoutstraat 159, 9700 Oudenaarde

info@helsensdaniel.be

www.helsensdaniel.be

BTW BE 0784 327 350

Bart Vanden Hende is zonder twijfel de referentie in tuin en grondwerken. Wij zijn een jong en dynamisch bedrijf die voor u werkt in een ruime regio rond Oudenaarde. Het bedrijf staat in voor het bouwklaar maken van ruwe terreinen, rioleringswerken, betonwerken, aanleg verhardingen en plaatsen van keerwanden. Bart haalt voldoening om iets op maat van de klant te kunnen aanleggen of opbouwen, van alle projecten. Hij staat voor flexibiliteit, bereikbaarheid én snelle service. Met een deskundig en ervaren team staan we klaar voor uw grond- en tuinwerken.

BART VANDEN HENDE

GROND- EN TUINWERKEN

0472 66 43 47

Pruimelstraat 10 - 9700 Oudenaarde - BE 0662.826.734

info@bartvandenhende.be

WWW.BARTVANDENHENDE.BE

Wij zoeken nog enkele arbeiders in grondwerken

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 bouwaannemers 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 nieuwbouwwoningen en appartementen energiezuiniger zijn dat 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 %.

Demeyere Frederik

Hevelweg 20
9700 Oudenaarde

GSM : 0475/91.05.04
demeyere.frederik@gmail.com
www.demeyere-frederik.com

Onze diensten

- Onderhoud/Installatie
- Vloerverwarming / koeling
- Controle op lekken
- Warmtepompen
- Koelsystemen
- Waterbehandeling
- Sanitair - Verwarming

Ventilatie

Koelsystemen

Warmtepomp

BIJ ONS KUNT U TERECHT VOOR:
Verkoop en plaatsing van kasseien, mozaïeken, platines, kleiklinkers en natuursteentegels.
Sierbestrating, opritten, parkings en terrassen voor zowel particulier als industrie.

UW OPRIT: ONS TOTAALPROJECT
Ambachtelijk vakwerk.
Onderhoudsvriendelijk, duurzaam en met klasse!

KASSEILEGGER.be

De specialist in het plaatsen van kasseien

Verstraeten Peter - Berchemweg 148 - 9700 Oudenaarde
GSM 0473.44.37.20 - peter@kasseilegger.be
www.kasseilegger.be

UW VERHUURCENTER VOOR TUIN- EN BOUWMACHINES

TUIN-EN BOUWMACHINES
TUBOMA.BE
VERKOOP VERHUUR SERVICE

RENTAL
T 055 330 331
www.tuboma.be
Gentstraat 198
9700 Oudenaarde

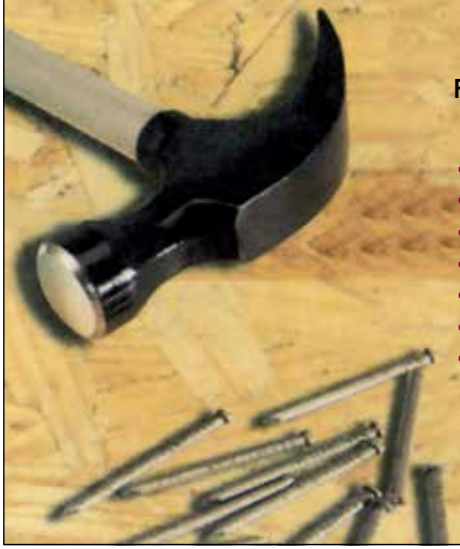
Milwaukee
MAX
SENCO
UNIOR
PRIMAGAZ
metabo
KNIPEX

MR

METAALWAREN-RAEPSAET NV

MEERSBLOEM-LEUPEGEM 32 | 9700 OUDENAARDE
055 30 04 21 | INFO@RAEPSAET.EU
WWW.RAEPSAETNV.BE

B.V.B.A. R. VANDENBROEKE & CIE
KERCKHOVE PHILIPPE & JOHAN



Molenstraat 58, 8790 Waregem
GSM: 0477 535 279 - 0477 535 277
Fax: 056 61 46 54 - Tel.: 056 60 11 53
bvba-vandenbroeke@skynet.be

- Plafonds & binnendeuren
- Eigen fabricatie van houten ramen & deuren
- Renovatiewerken & isolatie
- PVC ramen
- Brandvrije deuren
- Dakconstructies
- Houten poorten

Uw specialist in verzekeren, sparen, beleggen en kredieten

INSURE 4 YOU
Ons advies, uw keuze

Insure4You
Ninoofsesteenweg 324 - 9600 Ronse
055/600477
www.insure4you.be - info@i4y.be

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.

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 plaatsingssituaties.
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

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

SINT-LAUREINS

Dorpsstraat 91, 9980 SINT-LAUREINS
Tel.: 09/2187640 - Fax: 09/3790777

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

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

SINT MARTENS LATEM

Dorp 1, 9830 SINT MARTENS LATEM
Tel.: 09/2821730 - Fax: 09/2821731

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

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

WACHTEBEKE

Dorp 61, 9185 WACHTEBEKE
Tel.: 09/3450135 - Fax: 09/3429302

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

Een luchtige woning

Frisse lucht heb je nodig in huis. Niet alleen voor de bewoners, maar ook om geurtjes, rook en vocht uit huis te krijgen en om schimmels te vermijden. Ventileer daarom en doe het juist: niet via toevallige kieren en spleten, maar gecontroleerd en waar je het nodig hebt. Kies voor een ventilatiesysteem dat is aangepast voor jouw situatie. Belangrijk is dat je isolatie luchtdicht is. Pas dan kun je correct ventileren met zo weinig mogelijk energieverlies. Verse lucht laat je binnen via de leefruimten en slaapkamers. Vervuilde lucht voer je af via de natte ruimten zoals badkamer en keuken.

DERBATOP bv
Yves Derycke | landmeter-expert

Maatschappelijke zetel:
Kortrijkstraat 116 - 9790 Wortegem-Petegem
Kantoor:
Leupegemstraat 46/0103 - 9700 Oudenaarde

0475 84 68 61
yves.derycke@landmeter.be
info@derbatop.be
www.derbatop.be

centrale verwarming I sanitair
ventilatie I zonne-energie

Sven Delmeiren
0479 80 77 78

Biesvijverstraat 16 - 9790 Wortegem-Petegem
delmeiren.sven@hotmail.be
www.chauffage-sanitair-delmeiren.be

www.energiesparen.be/woningpas

De meeste verplichte documenten bij verkoop van een woning worden gebundeld in de woningpas, een digitaal paspoort dat alle informatie samenbrengt.

B.V.B.A. R. VANDENBROEKE & CIE
KERCKHOVE PHILIPPE & JOHAN
Molenstraat 58, 8790 Waregem
GSM: 0477 535 279 - 0477 535 277
Fax: 056 61 46 54 - Tel.: 056 60 11 53
bvba-vandenbroeke@skynet.be
• Plafonds & binnendeuren
• Eigen fabricatie van houten ramen & deuren
• Renovatiewerken & isolatie
• PVC ramen
• Brandvrije deuren
• Dakconstructies
• Houten poorten

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 buren, bouwpolitie, diploma's van vakbekwaamheid, ...

Bouwprojecten vertragen door bevoorradingsproblemen

De bouwsector kampt al langer met lange wachttijden voor materialen en met prijsstijgingen.
Bijna twee op de drie ondervraagde ondernemingen zagen de levertermijnen verlengd met 2 tot 4 weken. Vooral de levertermijnen van hout en polyurethaanisolatie (isolatie op basis van schuim) lopen op.
Tezamen met de bevoorradingsproblemen zijn er ook prijsstijgingen. Bijna zes op de tien aannemers spreken van prijzen die meer dan 15 % tot 25% hoger zijn in 2021 dan in 2020, een derde (32 procent) zag de prijzen met minstens een kwart toenemen. Ook hier spannen hout en polyurethaanisolatie, samen met staal, de kroon.
Steeds meer bedrijven anticiperen ook op eventuele prijsstijgingen door gebruik te maken van flexibele tarieven. Zo werkt meer dan de helft nu met herzieningsclausules of met dagprijzen.

Dienst Stedenbouw (R.O.):

INFO: ZELZATE

Grote Markt 1, 9060 ZELZATE
Tel.: 09/3422020 - Fax: 09/3422021

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

BPS Zonwering en rolluiken

Veranda zonwering
Uitvalschermen
Screens

Inbouw en voorzet rolluiken
Aluminium-pvc-staal-plexi
Particulier - industrie

Plaatsen en herstellen van alle merken zonwering en rolluiken
Vervangen van doeken met of zonder bedrukking
Automatisatie

Industriële en particuliere poorten - alle merken
Herstellen - onderhoud - plaatsing

Belgische Poorten SERVICE

Karnemelkstraat 2-4 poort 5 9060 Zelzate
Tel 09/356.98.88
info@bps-rolluikenzonwering.be
www.bps-rolluikenzonwering.be
info@poortenservice.be
www.poortenservice.be

Dienst Stedenbouw (R.O.):

INFO: ZULTE-OLSENE

Centrumstraat 8, 9870 ZULTE-OLSENE
Tel.: 09/2809704 - Fax: 09/2809729

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

Verlaag uw energieverbruik dankzij onze super isolerende ramen en deuren!

Gauvan ramen en deuren

PVC • Aluminium • Rolluiken • Screens • Vliegenramen • Ventilatie

Tel: 055/55.10.98 • info@gauvan.be • www.gauvan.be

Toonzaal
Oudenaardestraat 65 - 9870 Olsene
055/55.10.98 - info@gauvan.be
Ma tot Vrij: op afspraak | Za: 9u tot 12u

SCHÜCO deceuninck ALUK WILMS RENSON somfy

Verwijs naar "Bouwgids" bij uw vrijblijvende offerte en ontvang 10% korting!*

*Actie geldig vanaf Juni 2022 tot eind mei 2023 mits vermelden van "Bouwgids" en woonachtig of uitvoering binnen de uitgegeven regio van de bouwgids. Enkel van toepassing op ramen en deuren, niet op opties en/of plaatsing. Niet geldig op reeds gemaakte offertes.

2.000 m² showroom Karreweg 54, 9870 Zulte

t +32 (0)9 242 91 70 info@tegelcenter-vanhulle.be www.tegelcenter-vanhulle.be

KERAMISCHE TEGELS NATUURSTEEN LAMINAAT PARKET BETON
MOZAÏEK CEMENTTEGELS VINYL PLAATSINGSDIENST MAATWERK

ENERGY@home
ZULTE

Zonnepanelen • Thuisbatterijen • Laadpalen

Veranneman David - Energy@home BV

+32 0473 22 28 31 • info@energyathome.be • www.energyathome.be

BE 0837.841.062

Toonzaal: **Zaubeekstraat 234 bus 0001, ZULTE**

PROBLEMEN MET VOCHT?
WATER IN DE KELDER?

Stop met uw zoektocht
en bel vandaag nog voor een vrijblijvende offerte

Quality Renovatie

Ontvang € 200 korting
bij uw bestelling
vóór 01/10/2022

Patrick Wastyn : zaakvoerder

tel.: 0476 059 342
website: www.qualityrenovatie.be
e-mail: wastynpatrick6@gmail.com

BATIBOUW

Bouwen - Verbouwen - Renovaties

FDM

Franklin De Mulder
GSM 0479.70.24.50
Kruishoutemstraat 90
9870 Zulte (Machelen)

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 buren 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 koopprijs.

www.energiesparen.be/epcparticulier
Woonst verkopen of verhuren? EPC nodig!

GALERIJ BALCAEN BV

BORDENBOUW

Hoogstraat 30, 9630 Zwalm
E-mail: bvba.balcaen@telenet.be - Tel: 055/499552 - GSM: 0498827977
B.T.W. nr. BE 0471.368.926

www.elektrobalcaen.be

DAKWERKEN DENIJS

Hellende- en platte daken
Isolatiewerken
Zink- en koperwerken
Gevelbekleding
Schrijn- en timmerwerken
Nieuwbouw en renovatie
Erkend EPDM-plaatser – Gecertificeerd voor binnenisolatie
Vrijblijvende prijsofferte

Dakwerken Denijs bvba ■ Kamperstraat 7, 9630 Zwalm
guy_denijs@hotmail.com ■ **0475/26 91 45** Guy ■ **0468/15 56 23** Simon
Website: dakwerkendenijs.be ■ Facebook: @dakwerkendenijs

www.energiesparen.be/renteloos-renovatiekrediet

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

Zijn zonnepanelen minder rendabel?

Het Grondwettelijk Hof heeft het systeem van de terugdraaiende tellers afgeschaft al kwam dit niet onverwacht. De Vlaamse regering wist bij de stemming al dat er juridische problemen waren. De VREG (de Vlaamse energieregulator) en de Raad van State hadden namelijk allebei al gewaarschuwd.
De vernietiging van de terugdraaiende teller is schadelijk voor het draagvlak voor energie investering, maar was juridisch niet onderbouwd, bevoegdheid overschrijdend en politiek geïnspireerd.

Terugdraaiende teller afgeschaft
Het Grondwettelijk Hof heeft de overgangsmaatregel voor zonnepanelen vernietigd, met directe gevolgen voor meer dan een half miljoen gezinnen. Gebruikers mogen wel de voordelen behouden die ze tot op vandaag hebben genoten.
Het Grondwettelijk Hof tilde vooral zwaar aan de bevoegdheidsoverschrijding van de Vlaamse regering die zich op het federale terrein begaf met maatregelen die volgens de VREG (de Vlaamse energieregulator) de energiemarkt ontwrichten.

Eigen overtollige productie niet meer gecompenseerd
Dat betekent dat eigenaars van zonnepanelen met een digitale meter niet meer worden gecompenseerd voor de overtollige stroom die ze produceren. Meer dan 100.000 Vlaamse gezinnen met zonnepanelen hebben nu al zo'n digitale meter. Die krijgen nu weliswaar een eenmalige compensatie, maar verliezen wel het te veel aan stroom dat ze produceren.
Het is een gigantisch probleem dat achtereenvolgende Vlaamse Energieministers gecreëerd hebben, van de 'onbezonnen subsidies van ex-minister Freya Van Den Bossche' tot de 'turteltaks op de energiefactuur van iedereen' om de subsidieput te dichten.

Bedrogen consumenten betalen de rekening
Een (juiste?) beslissing, die het draagvlak voor hernieuwbare energie volledig onderuit haalt.
Maar hoe leg je dit uit aan mensen die destijds hun rekening hebben gemaakt en zonnepanelen plaatsten of diegenen die de jongste jaren nog geïnvesteerd hebben? Er moet nu gezalfd worden met een compensatiemechanisme, maar ook dit zal moeten betaald worden.
Dit is een zwarte periode voor de eigenaars van

zonnepanelen en bij uitbreiding voor ons energiebeleid. Wie stelt er in de toekomst nog voldoende vertrouwen in de Vlaamse overheid en is te overtuigen voor nieuwe energie investeringen?

Stimulans voor slimmere systemen
Er is nood aan slimme systemen (zoals de digitale meters) in onze woningen om vraag en aanbod dichter bij elkaar te brengen. In het verleden loonde het vooral om energie op het net te zetten, in de toekomst om energie direct te verbruiken. Slimme systemen zouden dit kunnen organiseren. Het zou ons ook kunnen helpen minder afhankelijk te worden van traditionele energiebronnen bij de elektriciteitsproductie.
De nieuwe situatie geeft ons een stimulans om verder aan slimme energiesystemen te denken, zoals de digitale meter optimaal gebruiken en eventueel gekoppeld aan thuisbatterijen. We moeten over onze elektriciteitsfactuur opnieuw grondig nadenken.

Een overzichtelijke factuur
Onze energiefactuur werd een verkapte belastingbrief met tal van voor de doorsnee gebruiker van onoverzichtelijke kosten.
Er is de federale bijdrage die de kosten omvat voor: het Sociaal Fonds en het Kyoto Fonds, de Federale Ombudsdienst, de werkingskosten voor de federale energieregulator CREG, en het nucleair passief. Daarnaast zijn er de kosten voor hoogspanningsnetbeheerder Elia, waarmee onder andere de subsidies worden gedekt voor de offshorewindparken. Dat is een bedrag dat volgens het onderzoekscentrum Energyville tussen 2019 en 2030 uitkomt op 800 miljoen euro per jaar, waarna ze langzaam afnemen.
Het is dan ook een logisch idee om de stroomfactuur uit te zuiveren van allerlei taksen en subsidies en

transparant te communiceren over hoe die kosten dan wel worden gefinancierd.

Toch nog investeringswinst

Eigenaars van zonnepanelen die tegelijkertijd een warmtepomp installeerden of een elektrische wagen opladen, zullen de afschaffing van de terugdraaiende teller financieel het hardst voelen.

Toch hoeft voor de meerderheid van de eigenaars van zonnepanelen de digitale teller geen financieel verlies te betekenen volgens berekeningen van de VREG. Voor 60% van de eigenaars van zonnepanelen zou het zelfs goedkoper kunnen worden, op voorwaarde dat zij zo veel mogelijk hun energie verbruiken op het ogenblik dat die opgewekt wordt en in de toekomst minstens 35% van hun totaal energieverbruik zelf opwekken. Tot zover de theorie! Maar als ze winst kunnen maken, komt dat vooral omdat het prosumententarief verdwijnt. Dat is een bedrag dat elke eigenaar van zonnepanelen betaalt voor het gebruik van het net, een eerdere correctie ter compensatie van de 'overmatige' winst van de terugdraaiende teller.

Compensatie voor afschaffing terugdraaiende teller

De Vlaamse regering regelde een nieuw compensatiemechanisme voor zonnepanelen. Er komt een eenmalige compensatie voor eigenaars die financieel getroffen worden door het verdwijnen van de digitale terugdraaiende teller, op voorwaarde dat ze hun investering tot op heden nog onvoldoende konden terugverdienen.

De ruim 100.000 rechtstreeks getroffen eigenaars met een digitale meter krijgen nog in 2021 een eenmalige compensatie die voor een gemiddeld project een rendement van 5 % garandeert, vergelijkbaar met het nieuwe subsidiesysteem vanaf 1 januari 2021. Daarbij wordt rekening gehouden met alle steun die een installatie in het verleden reeds kreeg en het rendement dat de eigenaars al genoten in de periode met de terugdraaiende teller.

Ook de bijna 470.000 gezinnen met zonnepanelen die nog over een analoge terugdraaiende teller beschikken en nog niet over een digitale, krijgen tussen nu en 2029 de mogelijkheid om te kiezen voor een eenmalige compensatie.

Zo zal de overheid geval per geval moeten berekenen hoeveel rendement een bepaalde installatie tot op heden reeds heeft opgeleverd. Dit voor zowel beide eerder genoemde groepen.

De hele compensatieregeling zou de begroting tussen nu en 2029, 400 tot 550 miljoen euro kosten.

Ook stelt zich de vraag van discriminatie ten opzichte van wie geen panelen heeft liggen.

Wordt vervolgt!

Fel stijgende prijzen voor aardgas en elektriciteit

In vergelijking met een jaar terug zijn de energieprijzen in België in augustus 2021 met bijna 20% gestegen. Aardgas met 25% en elektriciteit ruim boven de 10%. Gezinnen (maar ook bedrijven) mogen een fors hogere energiefactuur verwachten.

De hogere energieprijzen zijn een symptoom van een economisch herstel dat gepaard gaat met flessenhalzen in de aanvoerketens.

Zonnestroom goed voor tiende van in EU opgewekte elektriciteit

Zonnestroom was in juni en juli 2021 goed voor een tiende van alle in de Europese Unie opgewekte elektriciteit. In 2018 werd er in deze twee zomermaanden nog aanzienlijk minder zonnestroom opgewekt. Nederland was binnen de EU dat de grootste stijger. Het aandeel zonnestroom steeg er in de totale energiebehoefte van 7 naar 17 %. België doet het met een daling van 9 naar 8 % veel slechter. De absolute productie van zonnestroom in ons land is wel gestegen, maar het aandeel in de totale stroomproductie is afgenomen.

Samengevat nog enkele punten op een rijtje:

- Het Grondwettelijk Hof heeft beslist om de regeling voor de terugdraaiende teller te schrappen. Een echte verrassing was dat niet. De zaak liep al langer en velen verwachtten die uitkomst, ondanks de belofte van de Vlaamse regering dat die teller nog 15 jaar zou blijven terugdraaien.
- De terugdraaiende teller is definitief afgevoerd. Iedereen zal moeten overstappen op een digitale meter, met een nieuw vergoedingssysteem.
- Je kan nog steeds je investering terugverdienen, maar voor de meeste gezinnen zal dat langer duren en op korte termijn minder renderen.
- Iedereen in Vlaanderen zal een digitale meter moeten laten installeren. Vanaf 2023 kan men in principe de digitale meter niet meer weigeren en je kan ook niet meer eisen dat je digitale meter wordt verrekend als een terugdraaiende teller. De Vlaamse regering ambieert een uitrol van digitale meters van 80 % tegen eind 2024 en 100 % tegen 1 juli 2029.
- Je zal stroomoverschotten die je met je zonne-

panelen maakt nog kunnen verkopen aan je energieleverancier, mits je daarvoor met die leverancier een apart contract afsluit.
- De Vlaamse regering heeft een voorstel om gezinnen met zonnepanelen een rendement van 5 % (gemiddeld) te garanderen en wil daarmee in 2021 al beginnen.
- Het systeem is bedoeld om ons bewuster te doen omgaan met ons stroomverbruik, want anders dreigen er problemen te ontstaan met de elektriciteitsnetten.
- De VREG (onze energiewaakhond) komt op voor alle energieconsumenten, mét of zonder zonnepanelen. De VREG pleit al jaren voor een nieuw en rechtvaardiger systeem, ook voor gezinnen zonder zonnepanelen én dat ook het elektriciteitsnet beter beschermt.
- Zonnepanelen zullen in de toekomst nog financiële voordelen opleveren maar minder dan in het verleden.
- Tot 2015 hadden gezinnen gedurende 15 of 20 jaar recht op groene stroom certificaten. Dit blijft gegarandeerd tot die termijnen verstreken zijn.
- Test Aankoop biedt een tool waarmee je als consument de impact op jouw elektriciteitsfactuur kan berekenen.
- Op 'energiesparen.be/bereken-uw-compensatie' kan je een compensatie simulatie maken. Deze berekening is van toepassing voor eigenaars van zonnepanelen die reeds in 2021 of in elk geval voor eind 2025 over een digitale meter beschikken.

EENMALIGE INVESTERINGSPREMIE VAN DE NETBEHEERDER VOOR ZONNEPANELEN VANAF 2021

Wie vanaf 1 januari 2021 nieuwe zonnepanelen in dienst neemt, komt in aanmerking voor een eenmalige premie van netbeheerder Fluvius.

Enkele voorwaarden

- De premie geldt enkel voor gebouwen die aangesloten zijn op het elektriciteitsdistributienet van Fluvius uiterlijk op 31-12-2013, of waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer dan 5 jaar geleden werd verleend en waarbij het gebouw voldoet aan de EPB-eisen en de EPB-aangifte op tijd werd ingediend. Gebouwen die gerenoveerd worden en waarvan de omgevingsvergunning minder dan 5 jaar geleden werd verleend, komen in aanmerking als het gebouw vóór 2014 was aangesloten op het distributienet.
- Deze premie is er voor nieuwe fotovoltaïsche zonnepanelen met een omvormervermogen van maximaal 10 kVA. De uitbreiding van een bestaande installatie komt niet in aanmerking.
- De nieuwe zonnepanelen moeten door een installateur met een certificaat van bekwaamheid (RESCert) op het dak van een gebouw worden geplaatst of gevalideerd.
- De zonnepanelen moeten worden geplaatst op een dak van een gebouw. Als het een verwarmd gebouw is, dan moet het dak ook geïsoleerd zijn (Rd-waarde van minstens 3 m2K/W).
- De premie loopt vanaf 1 januari 2021 tot eind 2024. De datum van indienstname (datum van AREI-keuring) van de zonnepanelen bepaalt het premiebedrag en de premievoorwaarden.
- De premie kan enkel worden toegekend als achter het aansluitingspunt nog geen zonnepanelen in dienst zijn.
- De premie kan enkel worden toegekend als de geplaatste zonnepanelen uiterlijk 3 maanden na de indienstname (datum AREI-keuring) bij de netbeheerder aangemeld zijn.
- De premie kan enkel worden toegekend nadat er een digitale meter is geplaatst. Dat moet gebeuren binnen de 90 dagen na de aanmelding van een nieuwe PV-installatie.

Raadpleeg alle voorwaarden op de site van Fluvius.

Procedure

U kunt deze premie nadat de werken zijn uitgevoerd binnen de 3 maanden na indienstname, bij aanmelding van de installatie online aanvragen bij Fluvius.

Bedrag

Het premiebedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast. De datum van indienstname van de zonnepanelen bepaalt het premiebedrag. Het premiebedrag is begrensd tot 40% van de investeringskosten inclusief btw, vermeld op de facturen. De premie wordt berekend op basis van het vermogen van de zonnepanelen zelf (dus niet het vermogen van de omvormer).

In 2021 bedraagt de premie 300 euro/kWp voor installaties tot maximaal 4 kWp en bijkomend 150 euro/kWp van 4kWp tot 6 kWp, wat overeenkomt met maximaal 1.500 euro.

In 2022 zal de premie 225 euro/kWp bedragen voor installaties tot maximaal 4 kWp en bijkomend 112,5 euro/kWp van 4kWp tot 6 kWp, wat overeenkomt met maximaal 1.125 euro.

Het premiebedrag voor 'beschermde afnemers' ligt 20% hoger.

Aandachtspunten bij aankoop van een woning of bouwperceel

De belangrijkste documenten en/of attesten zijn: het bodemattest,het stedebouwkundig 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 voorgedaan, 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 erfdienstbaarheden. Ideaal voor de koper is dat de verkoper in het compromis verklaart dat er, voor zover hij weet, geen erfdienstbaarheden of andere lasten zijn. Het zou niet aangenaam zijn moest u pas later merken dat uw buren 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 opschortende voorwaarde is deze van het bekomen van een omgevingsvergunning.

AANDACHTSPUNTEN BIJ EEN BOUWPERCEEL

- Is het wel degelijk bouwgrond? Vraag het stedenbouwkundig uittreksel. 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 clausule (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 bouwterrein 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. 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 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, lawaaierige 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 papiertje, panelen of planchetten !
- Hoe zit het met de gevel? Probeer eens met je een nagel de voegen weg te krabben. Los, zanderig voegsel onderaan de muren kan wijzen op natte muren. Brokkelige voegen zullen moeten worden vernieuwd en opnieuw opgevoegd. Dat is een vrij dure zaak.
- 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 verouderd 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 erfdienstbaarheden? Zeker in oude stadskernen is dat vaak een probleem. Gebouwen 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 voorzetpanelen verraadt dikwijls 'oplapwerk'.

Aandacht voor deze punten kan je achteraf veel problemen, onaangename verassingen 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 aangeraden.

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 bouwovertreding; (4) of er op het goed een voorkooprecht 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 uitvoeringsplannen (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-vervallen 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 onderzoekt 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, ...

BODEMATTEST

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.
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 installatie 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 voorgelegd aan de (potentiële) kopers.
Bij verkoop van een woongebouw wordt het EPC overgedragen aan de koper en in de notariële akte zal een clausule 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.

VRIJ EN ONBELAST ?

In een notariële verkoopakte zal men vrijwel steeds de clausule terugvinden dat het eigendom verkocht wordt 'voor vrij en onbelast'. Dit is een zeer belangrijke clausule die betrekking heeft op het feit dat de koper het goed verkrijgt zonder enige schuld of hypotheek.

Welke beletselen kunnen er voornamelijk bestaan tegen een overdracht 'voor vrij en onbelast' ?

1. Hypotheken

Indien de verkoper een schuld of een lening had aangegaan die gewaarborgd werd door een hypotheek, dan moet deze schuld aangezuiverd worden uiterlijk bij het verlijden van de akte. De notaris zal nagaan op het hypotheekkantoor of een hypotheek werd ingeschreven en in het bevestigend geval zal hij de afrekening van de schuld vragen aan de schuldeiser. Hij zal er voor zorgen dat de koopprijs aangewend wordt tot terugbetaling van de nog lopende schuld. Indien dit niet zou gebeuren, zou de schuldeiser immers weigeren de hypotheek te laten doorhalen. Bij niet doorhalen van de hypotheekinschrijving loopt de koper gevaar dat het door hem gekochte eigendom nog zou verkocht worden op verzoek van de voormelde schuldeiser. De opzoekingen en de tussenkomst van de notaris verhinderen dit.

2. Belastingen

Vooraleer een notariële verkoopakte verleden wordt, is de notaris wettelijk verplicht navraag te doen bij de bevoegde ontvangers van belastingen of de verkoper nog fiscale schulden heeft. Dit geldt zowel voor directe belastingen als voor belastingen op de toegevoegde waarde, zelfs voor successierechten.

Indien de betrokken ontvanger binnen de 12 werkdagen na de vraag van de notaris laat weten dat er inderdaad nog fiscale schulden bestaan, is de notaris ook verplicht de nodige gelden af te nemen van de koopprijs, om deze schulden aan te zuiveren.

3. Stedenbouwkundige inbreuken

Indien het verkochte eigendom opgericht of verbouwd werd in strijd met dwingende stedenbouwkundige bepalingen kan de overheid op het hypotheekkantoor laten noteren dat een vordering tot afbraak ingesteld werd. Indien er een vonnis tot afbraak geveld werd, zal daarvan ook melding gemaakt worden aan het hypotheekkantoor. De notaris zal voor het verlijden van de akte nagaan of dergelijke bezwaren bestaan. De koper zal er desgevallend van in kennis worden gesteld vooraleer hij tot de aankoop overgaat. De notaris zal trouwens ook bij de betrokken gemeente nagaan welke vergunningen zijn afgeleverd en of er bouwmisdrijven bekend zijn.

4. Betwistingen van het eigendomsrecht van de verkoper

Indien er betreffende het eigendomsrecht van de verkoper betwistingen bestaan, zal er op het hypotheekkantoor melding gemaakt zijn van dagvaardingen of gerechtelijke uitspraken dienaangaande. De door de notaris te verrichten opzoekingen zullen met zich meebrengen dat hij de partijen daarvan in kennis kan stellen vóór het verlijden van de akte.

5. Elke mogelijke vordering tegen de verkoper die aanleiding kan geven tot beslagmaatregelen

Schuldeisers van de verkoper hebben de mogelijkheid om de onroerende goederen van de verkoper met beslag te bezwaren tot waarborg van de betaling van hun vordering. Indien dergelijke maatregelen worden getroffen, zal daarvan ook melding gemaakt worden op het hypotheekkantoor, zodat de notaris daarvan ook weet heeft en er kan voor zorgen dat van de koopprijs de nodige gelden afgehouden worden om de betrokken schuld terug te betalen. Deze beletselen kunnen reeds bestaan op het ogenblik dat de onderhandse verkoop-overeenkomst ondertekend wordt. Indien de notaris tijdig ingeschakeld wordt, zal hij er voor zorgen dat het voorschot in dat geval de juiste bestemming krijgt. Indien dit niet gebeurt, bestaat het grote risico dat de koper zijn voorschot niet zal kunnen recupereren indien de verkoop uiteindelijk niet kan gerealiseerd worden wegens een van deze beletselen. Daarom dat in de regel de notaris het voorschot op een bijzondere rekening blokkeert tot de verkoopakte.

Uit het vorige blijkt nogmaals dat het nuttig en voorzichtig is om zich als koper te laten bijstaan door een notaris vanaf het opmaken van de onderhandse verkoopovereenkomst. Deze tussenkomst van de notaris brengt geen bijkomend ereloon of kosten met zich mee.

COMMANDVERKLARING – STERKMAKING - LASTGEVING

De akte commandverklaring is deze waarbij de persoon die het laatste bod heeft gedaan en dus als koper werd beschouwd verklaart dat hij in feite heeft gekocht voor iemand anders. Deze laatste (commandgever) zal geacht worden het verkochte eigendom rechtstreeks van de verkoper gekocht te hebben en er zal geen nieuw recht van overgang moeten betaald worden. Het nut van de commandverklaring is vooral van praktische aard, bv. de uiteindelijke koper wil zich niet onmiddellijk kenbaar maken. Commandverklaring is onderworpen aan volgende voorwaarden:

1. Het recht om commandverklaring te kunnen doen moet uitdrukkelijk in de verkoopakte voorbehouden zijn.
2. Het moet in authentieke vorm, dus bij notariële akte gebeuren en dit uiterlijk de 1ste werkdag na de toewijzing of de 1ste werkdag na die waarop de termijn verstreken is voor het doen van een hoger bod.
3. Het moet zuiver en eenvoudig gebeuren, dus zonder dat er veranderingen aan de voorwaarden van de verkoop aangebracht worden.
4. Bij een vrijwillige openbare verkoop moet het bij deurwaardersexploot aan de ontvanger van de registratie worden betekend of de akte moet ter registratie aangeboden worden uiterlijk de eerste werkdag na de dag van de verkoop. In de praktijk zal het de notaris zijn die de akte van commandverklaring ter registratie zal aanbieden. Gezien de zeer korte termijn is het aan te raden de commandverklaring zo vlug mogelijk (dezelfde dag nog) te verlijden voor een notaris.

Commandverklaring kan ook bij een verkoop uit de hand en moet dan binnen de 24 uren na de ondertekening van de compromis.

Verschil met sterkmaking en lastgeving

- Bij lastgeving is de lastgever onmiddellijk gekend en de lasthebber handelt in opdracht van een vooraf gekende persoon.
- Bij sterkmaking handelt de sterkmaker niet in eigen naam. Hij handelt alleen maar om te beloven dat de persoon voor wie hij zich sterk maakt, zal goedkeuren. Bij gebrek aan goedkeuring zal de sterkmaker in de regel zelf verbonden zijn.
- Bij commandverklaring handelt de commandnemer in eigen naam met de mogelijkheid een andere persoon binnen een bepaalde tijd in zijn plaats te doen stellen.

TEKORTSCHATTING EN PRIJSBEWIMPELING

Als koper betaalt u registratierechten volgens de waarde van uw verworven eigendom.

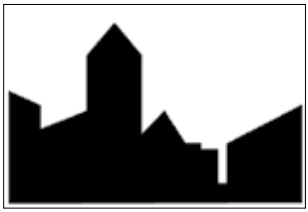
De ontvanger der registratie stelt de verkoopwaarde vast aan de hand van vergelijking met prijzen van gelijkaardige eigendommen in de omgeving. De schatting die daaruit voortvloeit is echter steeds het gevolg van uiteenlopende en vaak ook subjectieve beoordelingscriteria. Daarom zal de ontvanger er meestal toe bereid zijn met de koper een discussie over de waarde aan te gaan. Vooreerst kan u van de ontvanger mededeling krijgen van de vergelijkingspunten waarop hij zich steunt. Daar u als koper uw eigendom beter kent, kan u wellicht tegen argumenteren: de slechte onderhoudstoestand, het matige comfort, het bestaan van erfdienstbaarheden, enz.... Het is bovendien aan te raden uw notaris van de tekortschatting te verwittigen. Hij bezit wellicht andere vergelijkingspunten die uw standpunt kunnen staven.

Dit alles kan ertoe leiden dat u met de ontvanger tot een akkoord komt over een voor beide partijen aanneembare waarde. Komt een dergelijk akkoord niet tot stand, dan zal de ontvanger de procedure van controleschatting instellen. Het verslag van de daarna aangeduide deskundigen is bindend voor beide partijen. Wordt de koper in het ongelijk gesteld en de waarde van de eigendom minstens één achtste hoger geschat dan wat was opgegeven in de akte, dan moet hij niet enkel de bijrechten betalen, maar tevens de boete en de procedurekosten met inbegrip van het ereloon van de deskundigen.

Bewuste prijsbewimpeling is strafbaar !

In sommige gevallen gaat het om een weloverwogen verzwijgen van de werkelijke prijs, in de hoop hogere aktekosten te vermijden: men noemt dit prijsbewimpeling. De prijsbewimpeling wordt zwaarder gestraft dan de tekortschatting. Het eerste is immers een werkelijk fiscaal misdrijf, terwijl de tekortschatting een vergissing is in de waardebepaling van het goed. Bij prijsbewimpeling zullen dan ook koper EN verkoper aan de boete worden onderworpen. Bovendien stellen koper en verkoper zich bloot aan correctionele straffen onder de vorm van strafrechtelijke geldboeten of gevangenisstraf.

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 erfdienstbaarheden, 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 vergunningssystemen. 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, verkavelingplannen, 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 beperkter 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 geplaatst 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 omgevingsvergunningen 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 bouwmogelijkheden 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.

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 werfkranen, 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 verluchtingsinstallaties 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 woongelegenheden

Er is een vergunning nodig voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden 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 verhuring of verkoping wordt verwijderd;

Recreatieve terreinen
Voor het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, 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 normalerwijze 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, verkavelingvergunning), of er sprake is van erfdienstbaarheid of bouwovertredingen, 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 kan voortaan zonder vergunning

WERKEN AAN EN ROND DE WONING. VERGUNNING NODIG? - MELDINGSPLICHT?

Wie een kleine ingreep aan zijn woning wil doorvoeren, kan dat vanaf 1 december 2010 sneller en met minder administratieve verplichtingen. Voor een aantal werken is een omgevingsvergunning niet langer nodig en voor andere werken wordt de omgevingsvergunning vervangen door een meldingsplicht; zoals: het openbreken van een gevel voor het plaatsen van een grote raampartij; interne verbouwingswerken die gepaard gaan met stabiliteitswerken; het oprichting van bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 40m² en eveneens voor niet overdekte constructies (terras, zwembad, vijver, ...) waarvan de oppervlakte samen maximaal 80m² bedraagt.

De werken moeten wel gemeld worden aan de gemeente met een vast formulier. Twintig dagen na het indienen van dit formulier, kan u al met de werken beginnen. Uw project moet wel aan een aantal voorwaarden voldoen, dus win steeds informatie in bij uw gemeentelijke dienst stedenbouw.

Zowel de vrijstelling als de melding van werken zijn niet geldig als ze strijdig zijn met andere regelgeving zoals: beschermde erfgoed, verkavelingvoorschriften, lokale plannen (APA, BPA, RUP).

Het blijft dus aangeraden zich op voorhand goed te informeren.

Ook aan de verplichte medewerking van een architect verandert niets en zo blijft bij stabiliteitswerken zijn samenwerking verplicht. Evenmin verandert de verplichting tot het energieprestatieverslag, het aanstellen van een veiligheidscoördinator en het naleven van de bepalingen van het burgerlijk recht.

VERBOUWEN - RENOVATIE - ONDERHOUD

Zonder volume-uitbreiding

Kleine onderhoudswerken of verbeteringswerken zijn niet vergunningsplichtig. Stabiliteitswerken zijn in vele gevallen meldingsplichtig. Stabiliteitswerken aan voorgevels zijn altijd aan een vergunning onderworpen.

Vrijstelling

Onderhoudswerken zijn vrijgesteld van de omgevingsvergunningsplicht, zoals:

- het vervangen van ramen (glas en schrijnwerk).
- het vervangen van pleisterwerk.
- het herstellen van kapotte verhardingen.
- het vervangen van kepers, panlatten en leien op het dak door nieuwe kepers, panlatten en leien, zonder vervanging van de dragende balken (het dakgebinte).

Handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken zijn vrijgesteld van vergunning. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over het plaatsen van voorzetrolluiken, dakvlakvensters, steenstrips, gevelisolatie, ...

Deze handelingen zijn wel vergunningssplichtig als ze aan de voorgevel worden uitgevoerd, omdat ze het uitzicht van de straat kunnen beïnvloeden.

Binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken zijn ook vrijgesteld, zoals:

- het plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer.
- het opsplitsen van een slaapkamer in twee kleinere slaapkamers.
- het inrichten van slaapkamers in de zolder.

Voert u deze werken uit om de functie van het pand te wijzigen, om meer wooneenheden te creëren of om uit te breiden, dan gelden andere vergunningsgebonden regels.

Melding

Werken met betrekking op de stabiliteit van de constructie, uit-

gevoerd binnen in de woning, aan zijgevels, achtergevels of aan het dak zijn meldingspichtig.
Voorbeelden van meldingspichtige stabiliteitswerken:
- het plaatsen van een nieuwe raamopening in de achtergevel.
- het vervangen van dragende balken van het dak door nieuwe dragende balken
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren.

Voert u deze werken uit om de functie van het pand te wijzigen, om meer wooneenheden te creëren of om uit te breiden, dan gelden andere regels.

Medewerking architect
Als voor de verbouwing constructieve ingrepen aan de bestaande woning nodig zijn (zoals bijvoorbeeld het maken van nieuwe gevelopeningen, of openingen in dragende muren), dan moet een architect betrokken zijn bij de opstelling van het meldingsdossier.

FUNCTIEWIJZIGING
Het veranderen van de functie van uw woning of van een gedeelte ervan (bv. een stalling ombouwen tot een woongedeelte, een hoeve in landbouwgebied gebruiken als woning zonder er een landbouwactiviteit uit te oefenen, een gebouw in recreatiegebied permanent bewonen) is steeds vergunningsplichtig, zelfs als u geen werken uitvoert moet u een omgevingsvergunning aanvragen.

Vrijstelling van vergunning en melding geldt voor:
Het in een woongebouw uitoefenen van functies, die complementair zijn aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, is vrijgesteld van vergunning, als aan elk van de volgende vereisten is voldaan:
- het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied
- de woonfunctie blijft de hoofdfunctie van het gebouw
- de complementaire functie beslaat minder oppervlakte dan de woonfunctie en nooit meer dan 100 vierkante meter,
- de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingvergunningen.

Ook een tijdelijke gebruikswijziging van een gebouw, met een maximale duur van negentig (90) dagen per jaar, is van vergunning vrijgesteld. (bv. een fruitbedrijf dat tijdens het oogstseizoen een garage tijdelijk gebruikt als verkoopsruimte).

OPSPLITSING
Een huis opdelen in appartementen, kamerwoningen of studio's is altijd en overal vergunningsplichtig, zelfs als je hiervoor geen bouwwerken uitvoert. De enige uitzondering hierop is de regeling van het zorgwonen.

Vrijstelling
Het verbouwen van een woning tot zorgwoning, zonder uitbreiding en zonder dat dit gepaard gaat met constructieve werken, is vrijgesteld van de vergunningsplicht.

Melding
Het verbouwen van een woning tot zorgwoning zonder uitbreiding maar met constructieve werken is meldingsplichtig. Voor de uitbreiding hebt u immers ook vaak een omgevingsvergunning nodig.

LOSSTAANDE BIJGEBOUWEN IN DE TUIN
Losstaande bijgebouwen in de tuin zoals een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage komen in vele gevallen in aanmerking voor een vrijstelling van vergunning.

Vrijstelling
Er geldt onder voorwaarden een vrijstelling van vergunning voor

het optrekken van vrijstaande bijgebouwen in de zij- en/of achtertuin. Er geldt een maximum van 40 vierkante meter oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning. Ook reeds bestaande losstaande bijgebouwen worden hierbij gerekend.
De vrijstelling geldt enkel als de losstaande bijgebouwen:
- een hoogte van 3 meter niet overschrijden.
- maximaal 30 meter van de woning opgetrokken worden.
- in de zijtuin 3 meter van de perceelsgrens blijven.
- in de achtertuin 1 meter van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens gebouwd worden zonder deze bestaande scheidingsmuur te wijzigen.

De vrijstelling geldt niet als de losstaande bijgebouwen opgetrokken worden:
- in ruimtelijk kwetsbaar gebied
- in een oeverzone, afgebakend
- in een bekken- of deelbekkenbeheersplan.
- in de 5 m strook langs waterlopen.

Een voorbeeld: U wil in uw achtertuin een vrijstaand tuinhuis plaatsen. Momenteel heeft u al een serre van 15 m² staan. Het vrijstellingsbesluit maakt het u mogelijk om zonder omgevingsvergunning en zonder melding een tuinhuis te bouwen dat 25m² groot is (want 15 + 25 = 40). Naast de maximale oppervlakte moet u ook rekening houden met een maximale hoogte van 3 meter en de afstanden tot de perceelsgrenzen.

Melding
Binnen deze categorie zijn er geen meldingen nodig.

UITBREIDEN
Voor het uitbreiden van een woning is als basisregel steeds een omgevingsvergunning nodig; toch volstaat in sommige gevallen een melding.

Melding
Voor de aanbouw van bijgebouwen aan de woning zoals een veranda, een carport tegen de zijgevel, een annex met bijkeuken of een kleine gelijkvloerse uitbreiding wordt de vergunningsplicht onder voorwaarden vervangen door een meldingsplicht.
Er geldt een maximum van 40 vierkante meter aangebouwde bijgebouwen per woning. De bestaande aangebouwde bijgebouwen, zoals veranda's en bijkeukens moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte.
De meldingsplicht geldt enkel voor aangebouwde bijgebouwen die:
- niet hoger zijn dan 4 meter, gemeten vanaf de grond.
- de functie van de woning en het aantal woongelegenheden niet wijzigen.
- in de zijtuin minstens 3 meter van de perceelsgrens blijven.
- in de achtertuin minstens 2 meter van de perceelsgrens blijven
- tegen een aanpalend gebouw gebouwd, mogen ze tot op de perceelsgrens reiken, voor zover de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De bouwdiepte van het bijgebouw mag de bouwdiepte van het aanpalend gebouw niet overschrijden.

Een voorbeeld: u heeft net een woning gekocht en wenst achteraan uit te breiden met een veranda. De veranda heeft een oppervlakte van 36 m². Voor de verbinding tussen de woning en de nieuwe veranda dient in de dragende achtergevel een nieuwe opening gemaakt te worden. U zal een architect onder de arm dienen te nemen bij de opstelling van het meldingsdossier.

Medewerking architect
Als voor het bouwen van de bijgebouwen constructieve ingrepen aan de bestaande woning nodig zijn (zoals bijvoorbeeld het maken van nieuwe gevelopeningen, of openingen in dragende muren), dan moet een architect betrokken zijn bij de opstelling van het meldingsdossier.

OPRIT -TERRAS - ZWEMBAD - SIERVIJVER
Voor het aanleggen van verharde constructies in de tuin heeft u in principe een omgevingsvergunning nodig. Dankzij de vrijstellingsregeling komt u ook zonder vergunning al een heel eind.

Vrijstelling
De strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar de woning zijn vrijgesteld van vergunning. Parkeerplaatsen in de voortuin vallen hier niet onder. Wel de toegang tot voordeur en garage. De aanleg van een niet–overdekte constructie (siervijver, terras, zwembad,...) is vrijgesteld van vergunning tot maximaal 80 vierkante meter per goed in zijtuin en achtertuin. Al bestaande niet overdekte constructies, zoals terrassen, siervijvers of zwembaden, moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte. Strikt noodzakelijk toegangen en opritten worden niet meegeteld bij deze maximale oppervlakte.
De vrijstelling geldt enkel voor

constructies die:
- geen bouwvolume hebben.
- niet hoger dan 1,5 meter boven het maaiveld komen.
- 1 meter van de perceelsgrens verwijderd blijven.
- minder dan 30 meter van de woning verwijderd zijn.
- niet in een kwetsbaar gebied liggen.
- niet in een oeverzone, afgebakend in een bekken- of deelbekkenbeheersplan, of in de 5 meter brede strook langs de oever van een waterloop liggen.

Voorbeeld: U wenst een zwembad in de tuin. Momenteel heeft u al een kleine siervijver van 15m² en een terras van 20 m². Uw plannen betreffen het aanleggen van een zwembad van 45m². Vermits 15 + 20 + 45 = 80 kunt u het zwembad aanleggen zonder vergunning.

Melding
Binnen deze categorie zijn er geen meldingen nodig.

ZONNEPANELEN - SCHOTELANTENNES
Het plaatsen van zonnepanelen en schotelantennes is in de meeste situaties vrijgesteld van omgevingsvergunning. Alle plaatsingen van zonnepanelen of schotelantennes in de voortuin of op de voorgevel, zijn vergunningsplichtig.

Vrijstelling
Op een plat dak is de plaatsing van zonnepanelen vrijgesteld als de installatie niet hoger dan 1 meter boven de dakrand komt.
Op een hellend dak is de plaatsing van zonnepanelen vrijgesteld zolang ze geïntegreerd worden in het hellende dakvlak.
Onder zonnepanelen geïntegreerd in het hellende dakvlak wordt verstaan :
- ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd.
- ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.

Het plaatsen van een schotelantenne met een maximale diameter van 80 centimeter op hellende daken achter de dakrand of tegen de achtergevel van gebouwen, in de kleur van de gevel of in een neutrale, onopvallende kleur is vrijgesteld van vergunning.
Het plaatsen van een schotelantenne met een maximale diameter van 120 centimeter op een plat dak of in de achtertuin, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150 centimeter is vrijgesteld van vergunning.

Melding
Binnen deze categorie zijn er geen meldingen nodig.

BOMEN EN HAGEN
Aanplantingen in de tuin zijn niet vergunningsplichtig.
Bomen moeten volgens het veldwetboek 2 meter afstand houden van de perceelsgrens. Hagen die niet gemeenschappelijk op de perceelsgrens geplant worden moeten minstens 50 cm van de perceelsgrens staan. Het vellen van hoogstammige bomen (een boom met een omtrek van minstens 1 meter op 1 meter hoogte) is in principe vergunningsplichtig. Er bestaan een aantal vrijstellingen.
Voor ontbossen is altijd een vergunning nodig en is heraanplanten (boscompensatie) verplicht. Ook het vellen van losstaande hoogstammige bomen is in regel aan een vergunning onderworpen.

Vrijstelling
Vellen van hoogstammige bomen is vrijgesteld van vergunning onder de volgende voorwaarden:
- de boom behoort niet tot een bos.
- de boom staat in woongebied, agrarisch gebied of industriegebied.

- de boom staat niet in 'woonparkgebied'.
- de boom staat op maximaal 15 meter van de woning.

Melding
Binnen deze categorie zijn er geen meldingen nodig.

AFSLUITINGEN
Voor het plaatsen van een afsluiting of hekwerk heeft u in principe een omgevingsvergunning nodig. Er gelden een aantal vrijstellingen.

Vrijstelling
In zij- en achtertuin kunt u zonder vergunning een afsluiting plaatsen tot 2 meter hoog. In de voortuin mag de afsluiting niet hoger zijn dan 1 meter, tenzij ze open is (van draad of draadgaas). Dan is ook hier een hoogte van 2 meter vrijgesteld van vergunning.
De vrijstelling geldt niet als:
- de afsluiting verder dan 30 meter van de woning geplaatst wordt.
- de afsluiting geplaatst wordt in een oeverzone, afgebakend in een bekken- of deelbekkenbeheersplan of in de 5 meter brede strook langs waterlopen.

Een afsluiting op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide buren akkoord zijn.

Melding
Binnen deze categorie zijn er geen meldingen nodig.

BRIEVENBUSSEN – BARBECUES - SPEELTOESTELLEN - ORNAMENTEN
Het plaatsen van constructies in de tuin is in principe vergunningsplichtig. Een groot aantal vrijstellingen voorkomen onnodige procedures.

Vrijstelling
De plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen is vrijgesteld van vergunning binnen een straal van 30 meter van de woning, voor zover ze zich niet bevinden in een oeverzone, afgebakend in een bekken- of deelbekkenbeheersplan of in de 5 meter brede strook langs de oever van een waterloop.

Melding
Binnen deze categorie zijn er geen meldingen nodig.

OPSLAAN VAN MATERIAAL, OPZETTEN VAN TENTEN
Een grond gebruiken voor opslag, caravans of tenten valt onder de omgevingsvergunningsplicht. Er bestaan een aantal vrijstellingen.

Vrijstelling
Volgende activiteiten worden onder voorwaarden vrijgesteld van vergunning:
- het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 kubieke meter en niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die kan dienen voor bewoning (zoals een woonwagen, kampeerwagen of tent) niet zichtbaar vanaf de openbare weg en zonder er effectief in te wonen.

Dit alles kan enkel binnen een straal van 30 meter van de woning, en niet in een oeverzone, afgebakend in een bekken- of deelbekkenbeheersplan, of in de 5 meter brede strook langs een waterloop.

Melding
Binnen deze categorie zijn er geen meldingen nodig.

OPHOGEN OF AFGRAVEN VAN HET TERREIN
Voor een aanmerkelijke reliëfwijziging heeft u een omgevingsvergunning nodig. De wetgeving stelt dat een reliëfwijziging 'aanmerkelijk' is als de aard of functie van het terrein wijzigt zelfs al gaat het maar om een paar centimeter.

Vrijstelling
Voor een niet-aanmerkelijke reliëfwijziging is geen omgevingsvergunning nodig. Let wel op dat men de natuurlijke waterafloop tussen percelen niet mag belemmeren. U moet ook rekening houden met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen of omgevingsvergunningen en andere regelgeving die op het perceel van toepassing is. Het aanbrengen van reliëfwijzigingen is in deze plannen vaak niet toegestaan.

Melding
Binnen deze categorie zijn er geen meldingen nodig.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES
De omgevingsvergunningsplicht geldt ook voor ondergrondse constructies. In de meest courante gevallen geldt een vrijstelling.

Vrijstelling
Gebruikelijke ondergrondse constructies bij de woning, zoals een brandstoftank, de huisaansluitingen van de nutsvoorzieningen, een regenwaterput, zijn vrijgesteld.
De vrijstelling geldt niet als:
- de ondergrondse constructie voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook ligt.
- de constructie verder dan 30 meter van de woning geplaatst wordt.
- de constructie geplaatst wordt in een oeverzone, afgebakend in een bekken- of deelbekkenbeheersplan of in de 5 meter brede strook langs waterlopen.

Melding
Binnen deze categorie zijn er geen meldingen nodig.

SLOPEN
Ook het slopen van constructies is in regel een omgevingsvergunning nodig.

Vrijstelling
Sommige afbraakwerken zijn vrijgesteld van vergunning:
- slopen of verwijderen van zaken waarvan de plaatsing vrijgesteld is van vergunning
- volledige afbraak van een vrijstaand bouwwerk of constructie, voor zover dit niet:
  1. opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed.
  2. groter is dan 100 vierkante meter.
  3. een bijzonder belang heeft voor de kwaliteit van de leefomgeving, een volkskundige, historische of esthetische waarde heeft, als referentie dient voor de bevolking van een buurt of wijk, of bijdraagt tot het gevoelen van een plaatselijke bevolking tot een bepaalde plek te behoren.
  Zoals: fonteinen, kiosken, pompen, putten, kruisen, veldkapellen, standbeelden, wegwijzers, schandpalen, grenspalen, mijlpalen, lantaarnpalen, uurwerken, klokkenspelen, zonnewijzers, hekkens, omheiningmuren, luifels, graven, herkenningstekens van merkwaardige gebeurtenissen uit het verleden, balies, straatmeubilair, waterkunstwerkjes, bakhuizen, houtskeletbouw, koetshuizen, oranjerieën, priëlen, ijskelders;

Melding
Binnen deze categorie zijn er geen meldingen nodig.

TIJDELIJKE HANDELINGEN EN CONSTRUCTIES
In principe zijn ook tijdelijke handelingen en constructies vergunningsplichtig. Er bestaan een aantal vrijstellingen.

Vrijstelling
Sommige tijdelijke handelingen en constructies zijn vrijgesteld van vergunning:
- tijdelijke handelingen nodig voor de uitvoering van vergunde werken, voor zover deze plaatsvinden binnen de werkstrook afgebakend in de omgevingsvergunning (een werfkeet of werfkraan voor de aannemer bijvoorbeeld),
- tijdelijke constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen, indien ze:
  1. niet langer dan negentig dagen blijven staan.
  2. niet geplaatst worden in ruimtelijk kwetsbaar gebied, zoals natuurgebied.
  3. niet ingaan tegen de algemene bestemming van het gebied.

Melding
Binnen deze categorie zijn er geen meldingen nodig.

WERKEN AAN HET DAK EN GEVELS
Het plaatsen van zonnepanelen op de daken van gebouwen die niet vallen onder voorschriften inzake verplicht materiaalgebruik van verkavelingvergunningen, bpa's of ruimtelijke uitvoeringsplannen, wordt volledig vrijgesteld van omgevingsvergunning op uitzondering van beschermde monumenten of gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed of gelegen zijn in beschermde dorpszichten, landschappen.

Er is ook geen omgevingsvergunning nodig voor de volgende zaken bij vergunde gebouwen:
- dakvlakvensters in het dakvlak, tot een maximum van 20% van de oppervlakte van het dakvlak in kwestie.
- fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak.
- het kaleien of pleisteren van gevels.
- het aanbrengen van steenstrips op een gevel.
- het aanbrengen van een waterwerende en isolerende afdekking op blinde zijgevels.
- het plaatsen van uitklapbare of uitrolbare zonneschermen aan ramen. Die zonneschermen mogen zich niet bevinden boven het openbaar domein.
- het plaatsen van voorzetrolluiken.
- het omvormen van een plat dak tot extensief groendak met lage begroeiing zoals een vetplanten, mos-, gras- en/of kruidendak.

ARCHITECT NODIG ?
Aan de verplichte medewerking van een architect verandert niets. Voor vele werken blijft zijn medewerking verplicht.

Stabiliteitswerken
Bij stabiliteitswerken blijft de medewerking van een architect verplicht. Als voor het bouwen van de bijgebouwen constructieve ingrepen aan de bestaande woning nodig zijn (zoals bijvoorbeeld het maken van nieuwe gevelopeningen, of openingen in dragende muren), dan moet een architect betrokken zijn bij de opstelling van het meldingsdossier.

Garage of carport
Er is geen architect nodig als de garage of carport kleiner is dan 40 vierkante meter, een kroonlijsthoogte heeft die beperkt is tot 3 meter en een nokhoogte van maximaal 4,50 meter. Is aan een van die voorwaarden niet voldaan (de garage of carport is bijvoorbeeld 35 vierkante meter groot), dan is een architect nodig.

Terras
Voor de aanleg van een terras is geen architect nodig.

Veranda
Er is geen architect nodig als de veranda kleiner is dan 40 vierkante meter, een kroonlijsthoogte heeft die beperkt is tot 3 meter en een nokhoogte van maximaal 4,50 meter. Is aan een van die voorwaarden niet voldaan (de veranda is bijvoorbeeld 35 vierkante meter groot), dan is een architect nodig. Als aan een bestaand gebouw wordt aangebouwd, dan mogen de werken noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van de aanpalende gebouwen wijzigen.

Tuinhuis
Er is ook geen architect nodig als het tuinhuis kleiner is dan 30 vierkante meter, een kroonlijsthoogte heeft die beperkt is tot 3 meter en een nokhoogte van maximaal 4,50 meter. Is aan een van die voorwaarden niet voldaan (het tuinhuis is bijvoorbeeld 35 vierkante meter groot), dan is een architect nodig.

Zwembad of siervijver
Er is ook geen architect nodig als het openluchtzwembad kleiner is dan 150 vierkante meter en op minstens 2 meter afstand van de perceelsgrenzen en gebouwen ligt. Er is ook geen architect nodig als de siervijver op meer dan 1 meter van de perceelsgrenzen ligt.

Afsluitingen en hagen
Er is geen architect nodig voor het plaatsen van afsluitingen of het planten van hagen.

Zonevreemde woningen – Wat mag nog?

Sinds de opmaak van de gewestplannen in de jaren '70 is er voor tal van woningen het probleem van 'zonevreemdheid' ontstaan. Dit wil zeggen dat deze woningen, die ofwel reeds gebouwd werden van voor de Wet op de stedenbouw van 1962, ofwel nadien werden opgericht met een 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 zonevreemde 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 zonevreemde 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- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of gebouwdelen. U kan zonder vergunning in alle zones werken uitvoeren die vrijgesteld zijn van omgevings vergunning.

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 vergunning plichtig.

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.

Bij het beoordelen van de aanvraag zal de overheid nagaan of de goede ruimtelijke ordening in het gebied door de handelingen niet wordt geschaad. Zij kan de vergunning uiteraard weigeren.

Wil u op korte termijn zekerheid of de gemeente een bepaald project zou vergunnen, vraag dan een stedenbouwkundig attest aan.

Als de ver*gunning voor dit soort handelingen geweigerd wordt,*

kan u onder voorwaarden de aankoop van uw perceel door het Vlaams gewest eisen (VCRO art. 4.4.2. §2). U moet dit dan binnen het jaar na de weigering van de vergunning doen. Ook een grondruil behoort tot de mogelijkheden.

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.

Herbouwen op dezelfde perceel op een gewijzigde plaats.

De wetgever spreekt over herbouwen op een gewijzigde plaats als de nieuwe woning minder dan drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw. Bij het herbouwen op een gewij-

zigde plaats van een zonevreemde woning gelden extra voorwaarden:

A) Voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
- de woning is getroffen door een rooilijn
- de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone
- de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.

B) Ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:
- de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie.
- de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

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 hoofdfunctie 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 volumenormen 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 woningbeperkt 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 vervangt 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 behandelingssysteem 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.

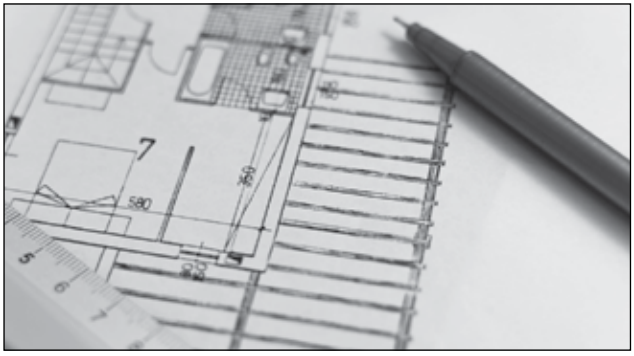
De architect zal gedurende de volledige periode van het bouwproces uw raadsman en vertrouwenspersoon zijn in een bouwproces waarbij u gedurende een langere periode intensief met elkaar zal moeten samenwerken. Het is daarom belangrijk dat het tussen u en de architect klikt.

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 gelijktijdige 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 bouwdossier, vóór de start van de werken een gezondheids- en veiligheidsplan op zodat de aannemers deze informatie kunnen verwerken in hun lastenboeken. Dit plan wordt meegestuurd met de prijsaanvraag en de aannemers moeten in hun offerte beschrijven hoe ze het zullen uitvoeren. De coördinator moet hun beschrijving beoordelen.

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

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

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 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 gereglementeerde 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.

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 gemeenheid 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 – muurovername - plaatsbeschrijving

Bij een grensbetwisting wordt vaak gebruik gemaakt van het burgerlijk recht, dat zegt dat ieder eigenaar zijn nabuur 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 opzoekingwerken bij stedenbouw, kadaster, notariaten, databanken van vergelijkingspunten, 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 tekortkomingen ervan; enz. ...Tenslotte is het verslag niet volledig zonder gedetailleerde vergelijkingspunten: een overzicht van de gerealiseerde prijzen van soortgelijke eigendommen die in de nabijheid en recent werden verhandeld (of een gedetailleerde berekeningswijze indien in zeer uitzonderlijke omstandigheden geen vergelijkingspunten aantoonbaar zijn).

Een correct berekende **muurovername** verondersteld een volledige opname van alle onderdelen: de fundering; uitgravingen; dekstenen; isolatielagen (even belangrijke elementen als de bakstenen zelf).

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

het einde van werken moet duidelijk zijn om nieuwe schade te kunnen vaststellen en begroten. Niet alleen de gebreken of beschadigingen, 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 deontologische 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 weten 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 consulteer 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 erfdienstbaarheden of rust er vruchtgebruik of een recht van bewoning op?
- Is het bodemattest, energieprestatiecertificaat, attest van elektrische keuring, ... aanwezig?
- Is de woning niet zonevreemd, 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) opzoekingen 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 opzoekingen, ... , 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.

Bijvoorbeeld:
Op een verkoop van € 65.000 zal het ereloon als volgt berekend worden:

4,56 % op 7.500	= € 342,00
2,85 % op 10.000	= € 285,00
2,28 % op 12.500	= € 285,00
1,71 % op 15.495	= € 264,96
1,14 % op 18.600	= € 212,04
0,57 % op 905	= € 5,16
Totaal	= € 1.394,16

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.

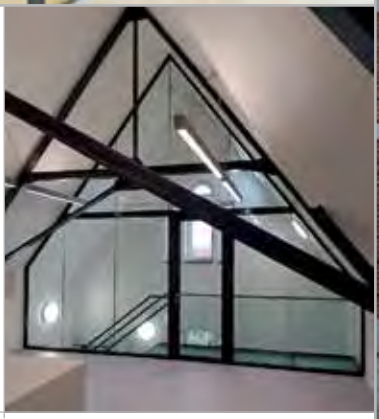
GRB
Het Grootschalig Referentiebestand (GRB) is een databank met grootschalige gegevens zoals gebouwen, percelen, wegen en hun inrichting, waterlopen, spoorbanen en kunstwerken. Het GRB werd voor elke Vlaamse gemeente op dezelfde manier aangemaakt met behulp van landmeetkundige opmetingen en luchtfoto's. 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-enklare 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 opgemaakt 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.

glas JK Construct

Metalen ramen en deuren



JK Glasconstruct bvba
Kazerneweg 5.6
9770 KRUISEM
T 09/380.42.22
E info@glasconstruct.be

www.glasconstruct.be

De Willems cashback actie

TOT €15.000
CASHBACK

Vraag nu uw offerte aan en maak kans op unieke prijzen

willems
TUINKAMERS & VERANDA'S

Ontdek de vele mogelijkheden in onze exclusieve toonzalen

ARDOOIE
Oostlaan 4

DENDERHOUTEM (HAALTERT)
Atomveldstraat 6

MEERHOUT
Molsebaan 47

KAMPENHOUT
Haachtsesteenweg 509

DOE MEE !

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