BOUWGIDS

Werk met vakbekwame aannemers.

Regio Zuid-West-Vlaanderen

Arrondissementen Ieper, Roeselare, Tielt, Kortrijk

www.BOUWSERVICE.be

aircoven

ENERGIE TECHNIEKEN

Maximaal rendement voor maximaal comfort

- Sanitair & Verwarming -

- Domotica & elektriciteit -

- Verlichting -

- Zonnepanelen -

- Ventilatie -

- Koeling -

- Energie advies -

info@aircoven.be

www.aircoven.be

ROLLEGEM - T 056 443 053

Kies voor vakbekwame partners

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.

Druk: april 2018

Deze bouwgids is een uitgave van
Bouwservice bvba,
Fortlaan 3, 9000 Gent
Tel: 09 222 24 12

Grafische vormgeving:
Driedee Plus, 0495 309 702,

Verantw. uitg.: Paul Jacobs

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 de Vlaamse overheid ..... P 8
Sociale leningen met waarborg van de Vlaamse overheid ..... P 9
Energielening 2018 ..... P10
Geïntegreerde woonbonus P11
EPB - Energie Prestatie & Binnenklimaat P12
S-peil vervangt het K-peil voor nieuwe woongebouwen
Woningen krijgen woningpas en energielabel P16
EPC - Verplicht EPC bij verkoop en verhuur P17
6% btw bij renovatie P19
De nieuwe Vlaamse renovatiepremie P21
KI – Kadastraal Inkomen P23
OV – Onroerende Voorheffing P24
Registratierechten voor alle gezinswoningen naar 7 % 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 P97
(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 P106
Structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen P107
Is een stedenbouwkundige vergunning nodig? P109
Stedenbouwkundig attest P111
Kleine werken kan voortaan zonder vergunning P112
Zonevreemde woningen – decreet van 13 juli 2001 ..... P119
Omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2018 ..... P121
Betonstop in 2040 ..... P122
Uw architect – creatief en deskundig onderlegd P123
Veiligheidscoördinator – extra verplichte veiligheid P124
De landmeter-expert in dienst van de bouw P125
Zekerheden van uw BIV-makelaar P126
De taak van uw notaris P127

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 FRGE (Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost). 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.

Geld lenen voor een huis wordt duurder.
Een hypothecaire lening wordt stilaan opnieuw duurder. De vier grootbanken hebben het tarief om te lenen op 20 jaar met vaste rentevoet terug opgetrokken tot boven de symbolische grens van 3 procent. Ze verhogen de rente omdat er economische groei voorspeld wordt.

Is het definitief gedaan met de goedkope woonleningen?
Volgens kenners wordt 2018 een scharnierjaar waar de langetermijnrente een opwaartse trend zal inzetten. Men verwacht dat de marktrente in de volgende periodes lichtjes verder gaat stijgen.
De tarieven van de banken worden maandelijks aangepast.
De kans is bijzonder klein dat de rentes nog zullen terugkeren naar de eerdere dieptepunten. Al moeten kopers en (ver)bouwers zich nog niet meteen te veel zorgen maken want de economie blijft nog vrij zwak en het beleid van de ECB blijft nog gericht op lage rentes.

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 met zekerheid 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 woning 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 houden 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, ...

Energielening.

Weet ook dat de meeste banken een voordeliger alternatief aanbieden voor energiebesparende verbouwingswerken. Een voorwaarde om hiervan te kunnen genieten, is dat je (gedeeltelijk) investeert in bijvoorbeeld isolatie, nieuwe ramen, thermostaatkranen, een nieuwe condensatieketel of een waterverwarmingssysteem op zonne-energie.
Ook wie zijn woning energiezuinig wil renoveren, kan dat in deze periode doen tegen een gunsttarief. Begin 2017 doken banken onder de maximumlimiet (2%) die energiehuizen kunnen vragen voor een Vlaamse energielening.
De Vlaamse Energielening krijgt hiermee zodanige concurrentie van de banken dat de vraag kan worden gesteld of een door de overheid gesubsidieerde lening in tijden van historisch lage rentes nog relevant is en of er geen bijzondere rol is weggelegd voor de overheid specifiek gericht naar de zwaksten op de woonmarkt.

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

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 identiek dezelfde voorwaarden bij deze 2 instellingen.
Het VWF (Vlaams WoningFonds) en VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) kennen sociale leningen toe voor:
- een sociale koopwoning te kopen
- een woning te kopen
- een woning te kopen en te renoveren, te verbeteren of aan te passen
- de eigen woning te renoveren, te verbeteren of aan te passen
- een woning te behouden (bijvoorbeeld na een echtscheiding)

Voor de nieuwbouw van een woning, de aankoop van een bouwgrond of een herfinanciering is het vanaf 1 januari 2015 niet meer mogelijk om nog een lening te krijgen bij de VMSW of het VWF.
U moet de woning vooral als woonst gebruiken, maar kan (onder voorwaarden) wel lenen als u de woning maar deels als handelspand gebruikt. Het deel van de woning dat eventueel bestemd is voor handel moet duidelijk secundair (van mindere waarde) zijn tegenover het deel dat bestemd is voor bewoning. Het kan zijn dat u in dit geval niet voor alles kunt lenen. De schatter oordeelt wat wel en niet beleend kan worden. De woning moet tevens geschikt zijn voor langdurige bewoning (geen woonboot, vakantiehuisje, containerwoning, ...) en in woongebied liggen of in een gebied waar permanente bewoning uitdrukkelijk is voorzien.
U kunt niet lenen voor ruimtes zonder een woonfunctie, voor tuinaanleg of voor de bouw of renovatie van losstaande garages en gelijkaardige zaken.
U kunt niet lenen voor afbraakwerken, normale onderhoudswerken, herstellingen of verfraaiingswerken.

VOORWAARDEN
Het belastbaar **inkomen** van je laatst gekende aanslagbiljet mag de vastgestelde maximumgrenzen niet overschrijden: voor een alleenstaande persoon zonder persoon ten laste: 37.532 euro; voor een als ernstig gehandicapt erkende alleenstaande persoon zonder personen ten laste: 41.279 euro; voor alle anderen: 56.292 euro, verhoogd met 3.926 euro per persoon ten laste. Een ernstig gehandicapt kind telt voor 2 personen ten laste.
Er zijn ook **algemene voorwaarden voor de woning** of het appartement dat je wilt aankopen: De woning of het appartement moet: gelegen zijn in het Vlaams Gewest; hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning; beantwoorden aan alle geldende veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen; gedurende de ganse duur van de lening door de ontlener(s) zelf bewoond worden

en mag niet verhuurd worden.
Er zijn ook voorwaarden betreffende de **maximale verkoopwaarde**: 212.700 (233.900*) euro bij 0, 1 of 2 personen ten laste, verhoogt vanaf de derde persoon net laste met 10.700 (11.700*) euro per bijkomende persoon ten laste. **Indien de woning of het appartement gelegen is in een kernstad of in de Vlaamse Rand rond Brussel.*
De vermelde maximum waarden:
- worden bijkomend met 10.700 (11.700*) euro per woning of appartement verhoogd wanneer het jongste kind op het ogenblik van de betaling van de dossierkost minder dan zes jaar oud is *(*gelegen in een kernstad of in de Vlaamse Rand rond Brussel)*
- zijn niet van toepassing indien de lening wordt aangegaan voor de aankoop van een sociale koopwoning of om het eigendomsaandeel van een partner in een gezinswoning over te nemen (ingeval van echtscheiding of beëindiging van de samenwoning) en op voorwaarde dat de over te nemen woning gefinancierd werd met een sociale lening
- worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd
- worden vastgesteld door een onafhankelijke externe expert .

Er is ook een **eigendomsvoorwaarde**: Uiterlijk bij de ondertekening van de leningsakte mag je geen volle eigendom of volledig vruchtgebruik bezitten van een andere bouwgrond, kavel of woning dan de woning, bouwgrond of kavel waarop de lening betrekking heeft. Een lening voor het bouwen van een woning op een bouwgrond of kavel die je in volle eigendom hebt, is dus mogelijk. Je moet vanzelfsprekend **voldoende solvabel** zijn om de lening 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. Een minimum aan eigen middelen is steeds noodzakelijk, de notariskosten kunnen niet mee geleend worden.

MAXIMUMBEDRAG
Het **maximumbedrag** van een sociaal woonkrediet bedraagt:
-bij aankoop van een woning, appartement: de koopprijs of, indien deze lager is, de geschatte verkoopwaarde;
-bij werken: de kostprijs van de werken of, indien deze lager is, de geraamde waarde van de werken.
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 werken.
Voor de bepaling van het maximale leningsbedrag wordt ook rekening gehouden met de eventueel uit te voeren werken die strikt noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen en waarvoor verplicht is bij te lenen.

RENTEVOET
De **rentevoet** bedraagt momenteel ongeacht het aantal personen ten laste, het inkomen en de ligging van de woning 2 % (0,1652 % per maand).
De referentierentevoet is definitief op het ogenblik dat de dossierkost wordt ontvangen. Normaliter kan de rentevoet wijzigen in functie van de evolutie van je inkomen en gezinssamensteling. Gelet op de actuele referentierentevoet kan de rentevoet van 2 % echter niet stijgen of dalen tijdens de looptijd van de lening.

KOSTEN:
VWF en VMSW rekenen een **dossierkost** van 100 euro aan bij het openen van een leningsaanvraag. De **leenaktekosten** omvatten zowel een aantal taksen als het ereloon van de notaris. Voor sociale leningen worden deze erelonen met de helft verminderd.
De **aankoopaktekosten** omvatten zowel een aantal taksen als het ereloon van de notaris. Dit ereloon wordt met ongeveer 300 euro verminderd als het een aankoop betreft die in aanmerking komt voor het zogenaamde klein beschrijf en als je minstens de helft van de aankoopprijs leent.
De terugbetaling van je lening moet op elk ogenblik volledig gedekt zijn door een **schuldsaldoverzekering**. De schuldsaldoverzekering zorgt ervoor dat de verzekeringsmaatschappij het nog verschuldigde bedrag van de lening geheel of gedeeltelijk terugbetaalt, als de verzekerde persoon overlijdt tijdens de looptijd van de lening.
Je moet ook een brandverzekering afsluiten.

www.vlaamswoningfonds.be
www.vmsw.be

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 240.000 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: 264.000 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.*

Energielening 2017

Met een energielening kunt u werken financieren om energie te besparen in een bestaande woning of om een nieuwbouwproject nog energiezuiniger te maken. Het maximum leenbedrag bedraagt 10.000 euro. Dit bedrag moet terugbetaald worden over een periode van 5 jaar. U kan een energielening aanvragen bij het energiehuis (Lokale Entiteit) van uw gemeente, dus enkel als uw gemeente zo'n energiehuis heeft. In principe bedraagt de intrest 2%. Voor bepaalde kwetsbare doelgroepen, is de lening renteloos.

Voor wie?

U kunt een energielening krijgen voor een woning in Vlaanderen die u bewoont (als eigenaar of huurder) of die u verhuurt.

Het moet gaan over een hoofdverblijfplaats.

Bepaalde doelgroepen komen in aanmerking voor een renteloze lening (0% intrest).

Voor welke werken?

Sinds 1 juli 2015 geven alle energiehuizen leningen voor dezelfde werken. U kan een energielening krijgen voor: dak- of zoldervloerisolatie; hoogrendementsbeglazing (ook in deuren en poorten); muurisolatie; vloerisolatie; luchtdichting en blowerdoortest (enkel in combinatie met andere maatregelen); energiezuinig ventilatiesysteem; zuinige verwarmingsinstallatie; zonnepanelen (op voorwaarde dat het dak goed geïsoleerd is en er geen enkel glas meer is); zonneboiler of een ander zuinig systeem voor sanitair warm water; relighting of relamping (voornamelijk in de gemene delen van een appartementsgebouw); energieaudit (enkel in combinatie met andere maatregelen); energiezuinige huishoudtoestellen (enkel voor de sociale doelgroep nadat een energiescan de nood tot vervanging heeft aangetoond).

Bij alle werken wordt verondersteld dat deze worden uitgevoerd door een aannemer, zodat er ook een aannemersgarantie is op de kwaliteit van de uitvoering. Enkel in geval van dak- of zoldervloerisolatie kan u de werken zelf uitvoeren.

Ook in een nieuwbouwwoning waarvoor nog geen definitieve EPB-aangifte werd ingediend, kunt u voor de meeste van de bovenstaande werken een energielening afsluiten. Een belangrijke bijkomende voorwaarde is het realiseren van een E30 woning (Bijna-energieneutraal niveau of BEN-niveau).

Procedure

De energielening wordt uitgekeerd via 'Energiehuizen' (die vroeger 'lokale entiteiten' werden genoemd). Neem voor uw aanvraag contact op met het Energiehuis van uw gemeente.

Uw aanvraag wordt door de kredietcommissie van het Energiehuis al dan niet goedgekeurd en legt de goedgekeurde kredieten voor aan het Vlaams Energieagentschap (VEA). Het VEA kijkt na of de lening in overeenstemming is met de reglementeringen van het Vlaams Gewest en geeft binnen de week definitieve goedkeuring.

De onzekere toekomst van de Vlaamse energielening

De Vlaamse energielening krijgt concurrentie van de banken in tijden van historisch lage rente. Wat de privésector even goed - of nog beter - kan, hoeft de overheid inderdaad niet te doen.

Al kunnen we deze situatie niet volledig los zien van de financiële markten. Nu de rente nog altijd historisch laag staat, verlagen banken niet alleen de tarieven op de hypothecaire kredieten, maar ook die op de renovatie- en energieleningen.

Op til zijnde veranderingen

Lenen bij overheid voor energievriendelijkere werken wordt wellicht in de toekomst nog goedkoper.

Zo bekijkt de Vlaamse regering ook of de duurtijd van de lening van 5 naar 10 jaar en het maximaal te lenen bedrag van 10.000 naar 15.000 euro kan worden opgetrokken.

De Vlaamse overheid wil alle hindernissen die gezinnen ondervinden om over te stappen naar hernieuwbare energie wegwerken. Hernieuwbare energie is de toekomst en we moeten met zijn allen de omschakeling maken.

Geïntegreerde woonbonus

De geïntegreerde woonbonus is van toepassing op hypothecaire leningsovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2016. De geïntegreerde woonbonus is een integratie van drie bestaande Vlaamse belastingverminderingen voor de eigen woning:

1. De woonbonus - van toepassing op de enige en eigen woning
2. De belastingvermindering voor het lange termijnsparen - van toepassing op de niet-enige, eigen woning
3. De belastingvermindering voor de gewone interesten - van toepassing op de niet-enige, eigen woning

Voor wie al een lening afsloot, voor de enige of niet-enige woning, vóór 1 januari 2016, blijft alles hetzelfde.

VOORWAARDEN

Om voor de geïntegreerde woonbonus in aanmerking te komen moet:

- de lening afgesloten zijn vanaf 1 januari 2016
- de lening gewaarborgd zijn door een hypothecaire inschrijving
- de lening afgesloten zijn bij een instelling die gevestigd is in de Europese Economische Ruimte (EER)
- de lening afgesloten zijn voor een looptijd van minstens 10 jaar
- de woning, waarvoor de lening werd aangegaan, de eigen woning van de belastingplichtige zijn op het ogenblik dat de uitgaven gemaakt worden
- de lening dienen om de eigen woning, gelegen in een land van de Europese Economische Ruimte (EER), te verwerven of te behouden.

PROCEDURE

Om recht te hebben op de belastingvermindering vermeld je op je belastingaangifte onder de juiste rubriek het bedrag van de door jouw betaalde interesten en kapitaalaflossingen. Je hebt hiervoor wel de noodzakelijke fiscale attesten van je kredietverstrekker nodig.

BEDRAG

De uitgaven voor je hypothecaire lening kunnen in rekening gebracht worden voor een basisbedrag van 1.520 euro als de lening werd aangegaan voor de eigen, maar niet-enige woning. Op dit bedrag zal dan een tarief van 40% worden toegepast om de concrete belastingvermindering te kunnen berekenen. (Belastingvermindering bedraagt maximaal 1.520 euro x 40% = 608 euro)

Als de woning tevens je enige woning is op het ogenblik dat je de hypothecaire lening aangaat, zal je ook kunnen genieten van een verhoging van het basisbedrag met 760 euro, en dit gedurende 10 jaar te rekenen vanaf het jaar waarin je de lening bent aangegaan. (Belastingvermindering bedraagt maximaal (1.520 euro + 760 euro) x 40% = 912 euro)

Als je op 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin je de hypothecaire lening bent aangegaan 3 kinderen ten laste hebben, kan je gedurende 10 jaar ook genieten van een bijkomende verhoging van 80 euro. (Belastingvermindering bedraagt maximaal 1.520 euro + 760 euro + 80 euro x 40% = 944 euro)

Voor de enige woning blijf je voor leningen aangegaan voor 1 januari 2016 genieten van de woonbonus. Hetzij de wettelijke condities tot 31/12/2014, het zij de wettelijke condities tussen 1/01/2015 en 31/12/2015. Vanaf 1/1/2016 gelden dus fiscaal minder interessante regels.

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 compactheid; 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 2017 lager zijn dan E50.

- 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.

Welke waarde-eisen van toepassing zijn, hangt af van: de bestemming, de aard van de werkzaamheden en de datum van aanvraag tot omgevingsvergunning. Sinds 1/01/2006 werden de eisen (het verplichte E-peil) (in 2006 was dit E100) stapsgewijs verscherpt, wat nog verder zal gebeuren tot 2021. In 2014 lag de waarde op E60. Voor woongebouwen werd in 2016 een nieuwe stap gezet naar E50, in 2018 naar E40 en in 2020 naar E35. Vanaf 2021 moeten woongebouwen het E30-peil respecteren, dus minstens aan de BEN-eisen (bijna-energieneutraal) voldoen.

Om deze vooropgestelde eisen haalbaar en betaalbaar te houden, wordt om de twee jaar een evaluatie gemaakt over de haalbare E-peilen en indien nodig wordt de planning bijgestuurd.

Wie voorloopt op de eisen zal ook in de toekomst kunnen genieten van een premie en een fikse korting op de onroerende voorheffing.

In de praktijk

1. Het maximale E-peil (E40 in 2018) 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 zoals aardgas of stookolie. Elektrisch verwarmen wordt sterk afgeraden omwille van de hoge verbruikskost en is uit ecologisch opzicht onverantwoord, want de aanmaak van elektriciteit in de centrale heeft een rendement van amper 35 tot 45 %.
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 verant-

woordelijk 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.

Wie is bevoegd als EPB-verslaggever?

De verslaggever moet beschikken over één van volgende diploma's of het equivalente masterdiploma: architect; burgerlijk ingenieur-architect; burgerlijk ingenieur; industrieel ingenieur; technisch ingenieur; bio-ingenieur; interieurarchitect (diploma afgeleverd vanaf 2011).

Er is geen verplichte opleiding of examen.

Het werken als verslaggever vereist een gespecialiseerde vakkennis en opvolging van de energieprestatie- en ventilatiematerie, enkel beschikken over het vereiste diploma is niet voldoende. Niet-correcte rapportering of fouten door gebrekkige kennis kunnen aanleiding geven tot hoge geldboetes. Een architect kan de EPB-verslaggeving doen, maar dit behoort niet tot het vaste takenpakket.

Het is niet toegestaan dat men de verslaggeving doet voor een bouwproject waarvan men zelf bouwheer is.

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.

Vlaamse dakisolatienorm voor ALLE woningen

Vanaf 1 januari 2015 is de dakisolatienorm van toepassing op alle woningen gelegen in het Vlaamse Gewest, dit zijn eengezinswoningen, studio's en appartementen, maar geen kamers.

De minimumnorm voor dakisolatie is een R-waarde 0,75 m² K/W. Dit stemt overeen met een laag specifiek isolerend materiaal van 3 tot 4 cm (afhankelijk van het gebruikte materiaal).

Een geïsoleerde zoldervloer bij onverwarmde en onbewoonde zolder, wordt als geïsoleerd dak beschouwd.

Er wordt enkel rekening gehouden met feitelijke vaststellingen. Dat betekent dat er vanaf 1 januari 2015 alleen strafpunten worden toegekend als:

- het Energieprestatiecertificaat een feitelijk vastgestelde R-waarde vermeldt lager dan 0,75 m²K/W. Er wordt dus geen rekening gehouden met default-waarden.
- uit feitelijke vaststellingen van de technische onderzoeker woningkwaliteit blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is. De technische onderzoeker woningkwaliteit zal dit alleen zelf beoordelen als het EPC niet beschikbaar is of als het EPC enkel een default-waarde vermeldt.

Voor het toekennen van de strafpunten wordt een onderscheid gemaakt tussen daken kleiner en daken groter dan 16 m².

Het ontbreken van dakisolatie zal geleidelijk aan zwaarder doorwegen in de beoordeling van de woningkwaliteit. Vanaf 15 strafpunten (vanaf 01/01/2020 - dak groter dan 16 m² - R-waarde lager dan 0,75 m²K/W) kan een woning ongeschikt voor bewoning worden verklaard.

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.

Woningen krijgen woningpas en energielabel

De Vlaamse regering voert vanaf 2018 de Woningpas in. De Woningpas is een digitaal paspoort dat alle relevante informatie van een woning bevat: energetische aspecten, de bodem, de vergunde werken, de woningkwaliteit,... kortom alle data en attesten waarover de overheid beschikt.
Aanvankelijk zullen alleen de eigenaars en de bevoegde instanties de Woningpas kunnen raadplegen, later ook kopers, huurders, energiedeskundigen, architecten, enz. Je zal op termijn ook zelf informatie kunnen toevoegen over energetische investeringen, en daarna je energiescore updaten. De Woningpas gaat in het voorjaar van 2018 van start.
De Woningpas geeft met één klik een volledig overzicht van de huidige toestand van de woning. Je zal in de toekomst dus geen afzonderlijke attesten meer moeten bezorgen aan de overheid, noch aanvragen.
Ook het Energie Prestatie Certificaat wordt in een nieuw kleedje gestoken: het EPC+ geeft meer informatie over hoe je woning energiezuiniger te maken, wat dat kost en welk energielabel je woning krijgt na een bepaalde ingreep. Vandaag vind je in het EPC (Energie Prestatie Certificaat) van je woning alleen standaardaanbevelingen. In het opgewaardeerde EPC+ staat hoe je de verschillende onderdelen van je woning (dak, spouwmuren, binnen- en buitenmuren,...) best renoveert om aan de langetermijndoelstelling voor 2050 te voldoen, wat de geschatte kostprijs is en hoe energie-efficiënt de woning ná de ingreep zal zijn. Net zoals bij elektro-apparaten krijgen woningen een energielabel, waarbij A (groen) een energiezuinige woning is en F (rood) een onvoldoende. De invoering van het EPC+ is gepland op 1 januari 2019.
Het EPC+ zal aldus een eenvoudig overzicht geven van de energie-efficiëntie van je woning, hoe je die kan verbeteren en wat elke afzonderlijke ingreep kost. Je krijgt ook meteen zicht op welk energielabel (van A tot F) je daarmee kan bereiken. Zo wil de Vlaamse overheid meer mensen over de streep trekken om hun huis of appartement energieefficiënter te maken.

Verplicht EPC bij verkoop en verhuur

Het EPC (EnergiePrestatieCertificaat) is verplicht bij woningen, appartementen, ... die te koop of te huur worden aangeboden. Potentiële kopers of huurders krijgen hiermee een idee van de energiezuinigheid van de woning en bovendien een aantal vrijblijvende adviezen om de energieprestatie van de woning te verbeteren.

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 uitgedrukt in kWh/m² en drukt uit wat het berekende jaarverbruik is ten opzichte van de bruikbare oppervlakte. Hierbij wordt geen rekening gehouden met het verbruikersgedrag. Het kengetal wordt op een kleurenbalk (van groen naar rood) gepositioneerd ten opzicht van geldende referentiewaarden. Een woning die zich in de groene zone bevindt, scoort dus goed op vlak van energie. Een woning in de rode zone zal energieverslindend zijn. Ook bevat het EPC energiebesparende aanbevelingen. Deze aanbevelingen zijn niet verplicht maar bieden de koper of huurder nuttige informatie over mogelijke energiebesparende investeringen.

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 residentiele 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 afgiftesysteem, 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.

Woning tussen 5 en 10 jaar oud? Renovatiewerken aan 21% btw!

Vanaf 1 januari 2016 geldt het verlaagde btw-tarief van 6% alleen nog voor renovatiewerken of verbouwingen aan woningen van minstens 10 jaar oud. Voor woningen tussen 5 en 10 jaar oud stijgt het btw-tarief naar 21%.

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.

De nieuwe Vlaamse renovatiepremie

Op 30 oktober 2015 keurde de Vlaamse Regering de nieuwe renovatiepremie goed. De premie kan aangevraagd worden vanaf 1 december 2015.

Premie blijft.
De Vlaamse renovatiepremie blijft een premie maar de uitbetaling ervan wordt verdeeld over twee aanvragen. Bij een volledige woningrenovatie heeft u meer tijd voor een grondige (volledige) renovatie, maar u moet wel twee keer een administratieve aanvraag doorlopen.
Het maximale bedrag van de beide premies samen blijft 10.000 euro.
U kunt maximaal twee aanvragen indienen in een periode van tien jaar, te rekenen vanaf de eerste aanvraagdatum. Tussen twee aanvragen moet minstens één jaar en mag maximaal twee jaar liggen.

Welke werken komen in aanmerking?
De werken zijn gegroepeerd in vier categorieën:
1 De structurele werken aan de woning: funderingen, muren, draagvloeren en trappen.
2 De werken aan het dak: dakgebinte, dakbedekking, goten en afvoer.
3 Het buitenschrijnwerk: werken aan ramen en buitendeuren.
4 De werken aan de technische installaties: elektrische installatie, sanitaire installatie in badkamer en toilet en centrale verwarming.

Een gedetailleerde lijst van de werken (per categorie) kan u raadplegen op de website: www.wonenvlaanderen.be/premies/de-nieuwe-vlaamse-renovatiepremie

Welke woningen of gebouwen komen in aanmerking?
De woning die u renoveert - of het gebouw dat u omvormt tot een woning - moet in het Vlaamse Gewest liggen en minstens 30 jaar oud zijn. Vanaf 1 januari 2017 werd dat 30 jaar voor wie een eerste aanvraag doet.

Eigendomsvoorwaarde
Als u als bewoner een aanvraag indient, mag u geen andere woning in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben of gehad hebben tot drie jaar voor de aanvraagdatum.
Op deze regel zijn er drie uitzonderingen:
- De andere woning is op de aanvraagdatum veranderd van eigenaar en u bewoonde deze woning tot u verhuisde naar de woning waarvoor u de premie aanvraagt;
- De woning is op de aanvraagdatum gesloopt en u heeft geen perceel dat bestemd is voor woningbouw in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik;
- De andere woning werd ongeschikt of onbewoonbaar verklaard en komt dus niet meer in aanmerking voor bewoning, en de aanvrager was de laatste bewoner ervan.

Deze voorwaarde geldt niet voor wie een woning verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor.

Inkomensvoorwaarde
De inkomensgrenzen blijven behouden.
Als u de premie aanvraagt als eigenaar-bewoner mag u niet meer verdienen dan:
- 42.890 euro als alleenstaande zonder persoon ten laste
- 61.270 euro als alleenstaande met een persoon ten laste (te verhogen met 3.440 euro per bijkomende persoon ten laste)
- 61.270 euro als u gehuwd bent of samenwoont (te verhogen met 3.440 euro per persoon ten laste)

Hierbij geldt het inkomen van twee jaar voor de aanvraagdatum.
Als u de woning verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor geldt er geen inkomensgrens.

Minimaal investeringsbedrag
Voor elke categorie van werken moet er minstens een factuurbedrag zijn van 2.500 euro (excl btw).
Enkel in categorie 4, de technische installaties, gelden er maximumbedragen:
- Elektrische installatie: maximaal 3.750 euro
- Sanitaire installatie: maximaal 3.750 euro
- Centrale verwarming: maximaal 7.500 euro

Premiebedrag
De premie wordt berekend per categorie van werken en bedraagt 20 % of 30 % van de 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 de eigenaar-bewoner met een inkomen lager dan 30.640 euro (+ 1.600 euro per persoon ten laste) of voor wie de woning ver-

huurt aan een sociaal verhuurkantoor.
Voor alle anderen is er een tegemoetkoming van 20% (met een maximumpremie van 2.500 euro per categorie). Het maximumbedrag van de premie (voor de twee aanvragen samen) ligt voor iedereen (beide categorieën) vast op 10.000 euro.

Wanneer de premie aanvragen?
U kunt de premie aanvragen vanaf 1 december 2015 met het aanvraagformulier beschikbaar op de website: www.wonenvlaanderen.be.
De premie is aan te vragen na de voltooiing en facturering van de werken uit een bepaalde categorie, maar kan voor maximaal twee categorieën tegelijk. Voor werken uit meer dan twee categorieën moet u dus twee aanvragen indienen.
Voor elke categorie kunt u maar eenmaal een premie aanvragen, tenzij u de woning verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor. Dan mag de premie in 1 keer aangevraagd voor de vier categorieën samen. In dit laatste geval kunt u vanzelfsprekend geen tweede aanvraag meer doen.

Wanneer de tweede aanvraag indienen?
De tweede aanvraag doet u ten vroegste één jaar en maximaal twee jaar na de eerste. Om ten volle van de premie te kunnen genieten is een goede renovatieplanning dus belangrijk.

Welke 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.

Wat als u al eerder een premie hebt gekregen?
Wie in de voorbije tien jaar al een renovatiepremie kreeg, kan geen nieuwe premie meer aanvragen. Ook als een vorige bewoner van de woning in de laatste tien jaar een renovatiepremie ontving, kunt u als nieuwe bewoner geen nieuwe premie krijgen.
Voor wie de voorbije tien jaar al een verbeteringspremie kreeg voor werken uit dezelfde categorie, wordt het bedrag van die verbeteringspremie(s) afgetrokken van de renovatiepremie.
Nadat die tien jaar zijn verstreken kunt u opnieuw de premie aanvragen.

Info:
www.wonenvlaanderen.be/premies/de-nieuwe-vlaamse-renovatiepremie

Contact
Voor algemene vragen over premies of de kwaliteit van uw woning kan u best eerst even te rade gaan bij uw gemeentelijke woondienst of woonwinkel in uw gemeente.

Als u nog geen aanvraagdossier hebt lopen bij Wonen-Vlaanderen
Cel premies Vlaams Gewest
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 - bus 40/B
1000 Brussel
premies.wonen@rwo.vlaanderen.be

Voor lopende aanvraagdossiers kan u terecht in de provinciale diensten tijdens de bezoekuren van 9 tot 12.30 uur. Deze zijn ook telefonisch bereikbaar op 1700.

Wonen-Antwerpen
Anna Bijnsgebouw
Lange Kievitstraat 111-113 bus 54
2018 Antwerpen
wonen.antwerpen@.vlaanderen.be

Wonen-Limburg
VAC
Koningin Astridlaan 50 - bus 1
3500 Hasselt
wonen.limburg@.vlaanderen.be

Wonen Oost-Vlaanderen
VAC - Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92
9000 Gent
wonen.oostvlaanderen@.vlaanderen.be

Wonen Vlaams-Brabant
Dirk Boutsgebouw
Diestsepoort 6 bus 92
3000 Leuven
wonen.vlaamsbrabant@.vlaanderen.be

Wonen West-Vlaanderen
VAC - Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1/2 bus 93
8200 Brugge
wonen.westvlaanderen@.vlaanderen.be

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.
2014	1,7000
2015	1,7057
2016	1,7153
2017	1,7491
2018	1,7863

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

Elke woning krijgt een Kadastraal Inkomen (KI) toegewezen. Hoe lager het KI, hoe minder onroerende voorheffing je moet betalen. Je doet er dus goed aan bij het vastleggen ervan extra waakzaam te zijn. Hoe wordt het KI bepaalt? Hoe kan je reageren als het hoger uitvalt dan je had verwacht?

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 :
voor een onroerend goed met een kadastraal inkomen van 1.166 EUR, gelegen in de stad Aalst, provincie Oost-Vlaanderen (aanslagjaar 2016).

Indexeren van het kadastraal inkomen:
1.166 EUR x 1,7153 (indexatiecoëfficiënt aanslagjaar 2016) = 2.000 EUR (rekenkundige afronding op de euro)

Basisheffing Vlaams gewest:
De onroerende voorheffing voor het Vlaamse Gewest (basisheffing of hoofdsom)
2.000 EUR x 2,5% = 50,00 EUR (rekenkundige afronding op de eurocent) (x 1,6% soc. won.)

Provinciale opcentiemen:
De provincie Oost-Vlaanderen heft 295 opcentiemen of 2,95 keer de hoofdsom van de belasting (voor elke eurocent die het Vlaamse Gewest aanrekent, vraagt de provincie 2,95 eurocent).
De onroerende voorheffing voor de provincie is dus gelijk aan :
50,00 EUR x 2,95 = 147,50 EUR

Gemeentelijke opcentiemen:
De stad Aalst heft 1.500 opcentiemen of 15 keer de hoofdsom van de belasting.
50,00 EUR x 15 = 750 EUR

Totaal (zonder verminderingen):
Om de totale onroerende voorheffing te kennen, moeten de drie bovenstaande bedragen worden opgeteld :
50,00 EUR + 147,50 EUR + 750 EUR = 947,50 EUR

Registratierechten voor alle gezinswoningen naar 7 %

Wie een huis of appartement koopt betaalt naast de aankoopprijs ook registratierechten, bepaald door het kadastraal Inkomen (KI). Eigenaars betalen 5 % bij een laag KI (klein beschrijf) en 10 procent bij een hoog KI (groot beschrijf). Die verschillen werkt de Vlaamse regering met een wetsvoorstel nu weg. Concreet zal iedereen voortaan 7 % moeten betalen bij de aankoop van een gezinswoning.
Voorwaarde is wel dat het gaat om de enige woning die de eigenaar in bezit heeft en binnen de 2 jaar betrekt.
Voor de kleinere huizen, beneden de kostprijs van 200.000 is er (ter compensatie) een vrijstelling voor de eerste schijf van 80.000 euro, aldus 5.600 euro waardoor de registratierechten onder de 5 % belanden. Voor woningen of appartementen in de kernsteden of de Vlaamse rand, geldt de korting tot een aankoopprijs van 220.000 euro. Wie daarna nog een tweede woning koopt zal daar 10 % op moeten betalen. Dat percentage blijft ook zo voor bedrijfs- en kantoorgebouwen.

Wie binnen de vijf jaar na aankoop van de gezinswoning een ingrijpende energetische renovatie uitvoert, zal maar 6% in plaats van 7 % registratierechten betalen. Het gaat dan om een renovatie waarbij de verwarming, koeling of luchtcirculatie volledig worden vervangen en minstens 75 procent van de buitenschil wordt geïsoleerd. Het betreft een extra vrijstelling.

Met de verlaging van het standaardtarief van 10% naar 7 % speelt het verouderde systeem met het kadastraal inkomen (KI) geen rol meer.
Voorts blijft het principe van de 'meeneembaarheid' voor de gezinswoning behouden. Wie al een woning heeft en een nieuwe koopt, kan de reeds betaalde registratierechten in mindering brengen. Het plafond van het bedrag blijft op 12.500 euro, wel nieuw is de indexering ervan. Het plafond was sinds de invoering in 2002 niet meer aangepast. Immers een eigen woning en de registratierechten mogen geen belemmering zijn voor de arbeidsmobiliteit of problemen veroorzaken na een echtscheiding.

In het nieuwe systeem speelt het verouderde Kadastraal Inkomen geen rol meer. Dat KI geeft de huurwaarde van een woonst anno 1975 weer en is dus volledig achterhaald, verouderd en discriminerend. Een van de gekende gevolgen is dat bijvoorbeeld grotere huizen op het platteland na renovatie en verbouwing nog onder het klein beschrijf vallen, maar daarentegen kleine appartementen in de stad niet. Vandaag kan je buurman de helft of het dubbele aan registratierechten betalen, voor een huis dat weinig verschilt van dat van jou. Deze hervorming geeft aldus meer kansen aan jonge mensen, singles en oudere mensen om een eigen woonst te kopen.
Het KI blijft wel nog gebruikt in de berekening van de onroerende voorheffing, de belasting die een eigenaar jaarlijks dient te betalen.

De nieuwe regeling van de registratierechten betekent ook een vereenvoudiging want de huidige berekening is behoorlijk ingewikkeld, met een wirwar aan vrijstellingen en abattementen. Deze worden allemaal afgeschaft. In het nieuwe systeem is de vrijstelling voorbehouden voor de bescheiden gezinswoning.
Het aantal kinderen speelt in het nieuwe systeem geen rol meer voor het recht op een gunsttarief. Momenteel maken (samengestelde) gezinnen met minstens drie kinderen vaker kans op het voordeeltarief dan andere ouders, kinderloze koppels of alleenstaanden.

De ingreep is budgetneutraal. De verlaagde registratierechten zullen gecompenseerd worden door de woningen die vandaag nog onder het klein beschrijf vallen maar geen echte bescheiden woningen zijn (boven 200.000/220.000 euro).
De uitgewerkte hervorming gaat nu voor advies naar de Woonraad, de SERV en de Raad van State. Het nieuwe systeem zou nog voor de zomer 2018 van kracht worden. Het is de datum van de compromis die telt en die zal bepalen of de woning onder het oude dan wel het nieuwe systeem valt.

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

De verkoopprijzen (in euro) van woningen, appartementen en bouwgrond in de Trends Vastgoedgids steunen op de statistieken van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. De cijfers geven de markttrends van 2016 weer. De prijsstatistieken van de notarissen omvatten de transacties van herverkoop en nieuwbouw. De gegevens worden elektronisch verzameld op het ogenblik van de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst.

Trends publiceert de beschikbare vastgoedprijzen voor 2016 en de evolutie van die prijzen over één en vijf jaar. De prijsevoluties zijn gebaseerd op de mediaanprijs. Dat betekent dat de helft van de verkopen gebeurt voor een lager bedrag.

pag. 34, 35, 36, 37, bron: Gegevens TRENDS VASTGOEDGIDS

	Eénsgezinswoningen		
	Gemiddelde prijs 2016	1 jaar	5 jaar
Arrondissement IEPER			
Heuvelland	170.000	-6,00%	0,00%
Ieper	209.815	13,00%	20,00%
Langemark Poelkapelle	202.500	1,00%	13,00%
Mesen	112.000	***	-7,00%
Poperinge	178.000	-9,00%	19,00%
Vleteren	240.000	13,00%	87,00%
Wervik	160.000	-4,00%	7,00%
Zonnebeke	210.000	5,00%	12,00%

Arrondissement KORTRIJK			
Anzegem	216.000	-4,00%	3,00%
Avelgem	168.000	-16,00%	16,00%
Deerlijk	206.000	-3,00%	20,00%
Harelbeke	199.000	11,00%	24,00%
Kortrijk	182.500	-1,00%	12,00%
Kuurne	206.000	13,00%	11,00%
Lendelede	217.500	20,00%	21,00%
Menen	132.250	5,00%	6,00%
Spiere Helkijn	180.000	3,00%	10,00%
Waregem	200.000	-11,00%	4,00%
Wevelgem	177.000	-4,00%	11,00%
Zwevegem	193.500	8,00%	14,00%

Appartementen		
Gemiddelde prijs 2016	1 jaar	5 jaar
***	***	***
180.000	-14,00%	6,00%
***	***	***
***	***	***
269.149	-1,00%	64,00%
***	***	***
130.000	***	24,00%
***	***	***
195.000	15,00%	13,00%
153.700	-2,00%	16,00%
***	***	***
185.000	3,00%	47,00%
175.000	0,00%	17,00%
158.000	5,00%	12,00%
200.000	22,00%	50,00%
140.000	-2,00%	13,00%
***	***	***
220.000	-4,00%	29,00%
200.500	7,00%	34,00%
201.250	15,00%	27,00%

Bouwgronden		
Gemiddelde prijs 2016	1 jaar	5 jaar
123	1,00%	30,00%
150	-17,00%	20,00%
***	***	***
***	***	***
190	3,00%	124,00%
***	***	***
198	***	63,00%
185	***	85,00%
175	-8,00%	32,00%
***	***	***
165	***	24,00%
208	***	43,00%
240	18,00%	62,00%
243	25,00%	41,00%
***	***	***
188	59,00%	53,00%
***	***	***
220	5,00%	26,00%
232	29,00%	44,00%
***	***	***

	Eénsgezinswoningen		
	Gemiddelde prijs 2016	1 jaar	5 jaar
Arrondissement ROESELARE			
Hooglede	232.750	-6,00%	3,00%
Ingelmunster	200.000	-14,00%	4,00%
Izegem	180.481	0,00%	6,00%
Ledegem	185.000	1,00%	10,00%
Lichtervelde	220.000	8,00%	21,00%
Moorslede	191.000	11,00%	5,00%
Roeselare	200.000	3,00%	11,00%
Staden	250.000	11,00%	15,00%
Arrondissement TIELT			
Ardooie	207.750	-4,00%	19,00%
Dentergem	295.000	28,00%	28,00%
Meulebeke	176.500	8,00%	7,00%
Oostrozebeke	255.000	19,00%	30,00%
Pittem	215.000	***	13,00%
Ruislede	261.991	6,00%	47,00%
Tielt	224.500	7,00%	28,00%
Wielsbeke	230.000	-1,00%	23,00%
Wingene	249.000	6,00%	18,00%

Appartementen		
Gemiddelde prijs 2016	1 jaar	5 jaar
209.500	-17,00%	16,00%
***	***	***
200.000	25,00%	29,00%
***	***	***
150.000	-23,00%	6,00%
***	***	***
172.500	6,00%	23,00%
210.000	***	14,00%

Bouwgronden		
Gemiddelde prijs 2016	1 jaar	5 jaar
204	***	57,00%
***	***	***
235	29,00%	60,00%
113	-32,00%	-6,00%
123	-40,00%	-11,00%
***	***	***
230	9,00%	29,00%
***	***	***

185.000	***	16,00%
***	***	***
150.000	***	-8,00%
***	***	***
***	***	***
220.000	0,00%	21,00%
232.500	27,00%	45,00%
190.000	***	4,00%
246.000	31,00%	63,00%

148	-24,00%	5,00%
131	-25,00%	-10,00%
***	***	***
***	***	***
***	***	***
***	***	***
220	-17,00%	21,00%
140	-41,00%	9,00%
195	-17,00%	27,00%

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.

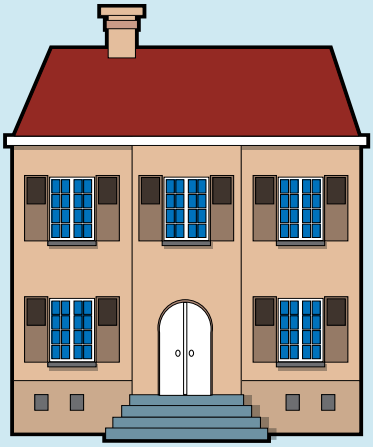
Vorige tabellen geven een zeer goed beeld van de waarde van een onroerend goed. Om ze naar objectiviteit in te schatten, vermelden we volgende criteria die een min- of meerwaarde bepalen:

- 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.

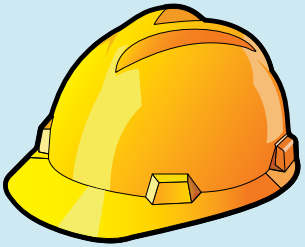
Informeer je deskundig – werk vakbekwaam



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.

In deze gids zijn contactgegevens van de gemeentelijke diensten stedenbouw en vakbekwame aannemers alfabetisch per gemeente opgenomen.



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 !

wim | dhaenens
keukens | badkamermeubelen | dressings
ingemaakte kasten | plafonds | wanden

Wim Dhaenens
Brandgatstraat 23 - 8570 Ingooigem
T. 0472 38 42 18 - E. info@wimdhaenens.be
BE 0896 913 567
www.wimdhaenens.be

LEXYS, de innovatieve decoratieve tegel op zonne-energie !

- ONDERHOUDSVRIJ: GEEN batterijen, GEEN kabels, CONDENS– en VORSTVRIJ, met LEDS
- EENVOUDIGE Installatie en VEILIG !
- HOGE kwaliteit: sterk, krasvast, 3 jaar Garantie, levensduur: min.10 jaar
- OVERAL te plaatsen: oprit, terras, tuinpad, winkelstraat, rond zwembad

ILLUXYS verdeelt en ontwerpt hoogwaardige produkten op zonne-energie voor zowel decoratieve doeleinden als voor actieve verkeersveiligheid (active solar road markers).

Meer produkten en produktinformatie vindt u op www.illuxys.eu

Illuxys, Boterbloemstraat 1
8570 Vichte
info@illuxys.eu

ILLUXYS
your natural lights

ILLUXYS, SAVING THE PLANET ONE LIGHT AT A TIME!

Voorschot bij de compromis?

Als je een huis of appartement koopt, vraagt de verkoper veelal dat je op het moment van het tekenen van de compromis een voorschot betaalt. De meeste mensen gaan ervan uit dat ze een voorschot moeten betalen van 10 procent van de koopprijs. Het is geen wettelijke verplichting. Je kan als koper hierover dan ook onderhandelen en vragen dat je helemaal geen voorschot moet betalen of je kan het bedrag overeenkomen. In de praktijk neemt men vaak 10 procent van de koopprijs maar ook andere bedragen of percentages zijn dus denkbaar. Bij de verkoop van een woning of appartement onder de wet Breyne (de zogenaamde koop op plan) staat er een grens in de wet. Het voorschot mag dan niet hoger zijn dan 5 procent van de totale prijs. Betaal het voorschot niet aan de verkoper zelf. Vraag aan de makelaar of notaris het bedrag te blokkeren tot de authentieke akte wordt verleden. Doe je dat niet en gaat de koop uiteindelijk toch niet door, dan kan je immers in problemen komen.

TIMMERWERKEN
Brecht Neirynck

Binnen- en buitenschrijnwerk
Interieur
Isolatiewerken
Gevelbekleding
Gyproc en plafonds

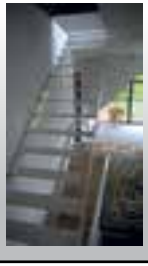
Vichteplaats 31 - 8570 Anzegem - 0472 29 38 60
info@timmerwerkenbrechtneirynck.be - www.timmerwerkenbrechtneirynck.be

Grond- en afbraakwerken
Christiaens Construct bvba

Statiestraat 77
8570 Anzegem
Tel. 0498 08 65 18
info@christiaens-grondwerken.be

BTW: BE 0597 866 626

CONSTRUCTIES | TRAPPEN | BALUSTRADES
METAAL HELLIN BVBA
IJZER & INOX



Heirbaan 57, 8570 Anzegem
Tel.: 0496/23.04.23
E-mail: metaal.hellin@telenet.be
BTW: BE 0823.719.941

Algemene elektriciteit, domotica, verlichting en videofonie

Jasper Van Assche

0477 47 41 54

Schaagstraat 29, 8570 Anzegem

info@elektriciteit-jasper.be

www.elektriciteit-jasper.be

plakwerken

De Borggraeve

plakwerken-deborggraeve.be

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 van 28.577 verstrekte verbouwingskredieten in 2004 tot 59.748 in 2014. 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.

Dumolin Valentijn
0485/916709
www.vd80@telenet.be

Timmerwerken,
Binnendeuren, Vloerbekleding,
Zolderinrichting, Gyproc,
Isolatiewerken

Ardooie
BE 0840.708.502
reg.nr. 05.15.10

Landmeterskantoor VAN HEE bvba

Opmetingen
Afpalingen
Schattingen
Expertises
Plaatsbeschrijvingen

Verkavelingen
Hoogtemetingen
Digitale uitzettingen
Gevelmetingen
Cadtoepassingen

ing. Bart Van Hee - Beëdigd Landmeter - Expert
Spinnekensambachtstraat 14 - 16, 8850 ARDOOIE
Tel: 051/22 69 91 - Gsm: 0495/50 55 19 - E-mail: landmeter@scarlet.be

KL Tuinen Lafaut

Tuinen Koen Lafaut
www.tuinenkoenlafaut.be
tuinenkoenlafaut@gmail.com
Sprietstraat 43- 8850 Ardooie - 0496/90 40 67

Ontwerp
Aanleg
Onderhoud
Verhardingen

Afsluitingen
Grondwerken
...

Gezocht:
gemotiveerde
tuinarbeiders

Pleisterwerken Ruysschaert
BINNENBEPLEISTERING

De Ronde 23 - 8580 Avelgem
Gsm 0472/ 61 57 92
Tel. 056/64.66.96
pleisterwerkenruysschaert@gmail.com
www.pleisterwerken-ruysschaert.be
BE 0844 229 996

Dakwerken • Zink- en asfaltwerken
EPDM rubber

bvba VANDEPUTTE JOOST

Herstellen en vernieuwen van daken - nieuwbouw (specialiteit tegelpannen) - platforms met epdm rubber gevelbekleding - goten in koper of zink - gratis prijsofferte

Meersstraat 25 - 8580 Avelgem - Tel & Fax 056 64 43 80
gsm 0475 24 35 51 - btw be 0456.526.936
info@dakwerkenvandeputte.be

Wat als je de hypothecaire lening niet meer kan betalen?

Een bank kan maatregelen treffen als je er niet meer in slaagt om je hypothecaire lening af te betalen.
De kredietverlener heeft het recht om een aanspraak te maken op je bezittingen of je loon en daarenboven kunnen ook je borgstellers aansprakelijk worden gesteld. In de toekomst zal het ook moeilijker voor je worden om nog een lening af te sluiten bij andere banken omdat de betrokken instelling je naam kan doorspelen aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP). Kredietverstrekkers zijn namelijk verplicht om de CKP te raadplegen vooraleer ze iemand een lening geven. Indien je er na de maatregelen nog altijd niet in slaagt om de lening verder af te betalen, dan kan de kredietverstrekker je woning in beslag nemen nadat een beslagrechter een oplossing tot stand heeft proberen te brengen en mislukt.
In Vlaanderen kan je een beroep doen op een gratis Verzekering Gewaarborgd Wonen, die je tot maximaal 3 jaar helpt bij je aflossing bij inkomensverlies door arbeidsongeschiktheid of plotse werkloosheid.

elektrovan.
Kwaliteit & Service Elektriciteit Francis Vanyzere

Maraillestraat 64 - 8582 Outrijve
Gsm 0495/100047
www.elektrovan.be
info@elektrovan.be
BTW nr: BE0860.156.507

Elektriciteitswerken,
zowel nieuwbouw als renovatie
Keuringsklaar zetten van elektrische installatie
Parlo- en videofonie
TV-, data- en telefoon bekabeling
Alle herstellingen
Voor een volledig overzicht: bezoek onze site

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):*
DEERLIJK
Harelbekestraat 27, 8540 DEERLIJK
Tel.: 056/694734 en 056/694733 - Fax: 056/694721
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

RENOVATIEWERKEN DECOCK
elektriciteit • sanitair • verwarming • ventilatie

0494 42 03 66
renovatiewerken.decock@gmail.com
Stasegemstraat 33 • 8540 Deerlijk

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):*
DENTERGEM
Kerkstraat 1, 8720 DENTERGEM
Tel.: 051/575519 - Fax: 051/635900
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):*
HARELBEKE
Marktstraat 29, 8530 HARELBEKE
Tel.: 056/733372 - Fax: 056/733389
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

www.ordevanarchitecten.be

Op de site vindt u heel wat nuttige informatie over het beroep van architect. Met een zoekmachine kunt u ingeschreven architecten (wettelijke verplichting) opzoeken.

Sanitair Vandenbroucke Youri CVBA

Nieuwbouw en renovatie

Zwevegemsestraat 59

8530 Harelbeke/Stasegem

GSM: 0476.41.99.92

sanitairvandenbroucke@telenet.be

www.sanitair-vandenbroucke.be

NICO

VANDEVOORDE

BOUWWERKEN

KERVIJNSTRAAT 12 - 8531 HARELBEKE (BAVIKHOVE)

T 056/66.83.00 - M 0476/29.05.80 - E nico-vandevoorde@telenet.be

BTW BE 0841 204 883 RPR Kortrijk

Zolder renovatie van A tot Z

Spouwmuur en zolderisolatie

Leveren en plaatsen van vliegramen op maat

Buitenschrijnwerk ramen en deuren

Smeyershof 27 - 8530 Harelbeke

+32 475 84 21 02

Stabilco bvba

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

Particulieren konden vroeger een woning steeds belastingvrij verkopen. Sedert 1 januari 1997 heeft de wetgever evenwel een meerwaardebelasting van 16,5% ingevoerd voor winsten op gebouwen die binnen de 5 jaar verkocht worden.

Basisregel:

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.

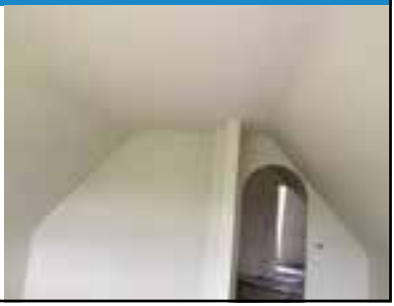
Een voorbeeld :

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 €

Deruyck Kimani
Elektriciteitswerken
DOMOTICA
INDUSTRIEEL
HUISHOUDELIJK
ZONNEPANELEN
CAMERABEWAKING
0473 50 65 44 kimanideruyck@hotmail.com VRIJBLIJVENDE OFFERTE

Pleisterwerken Desmet
Nieuwbouw & Renovatie

0494/89.09.47
www.pleisterwerkendesmet.be
pleisterwerkendesmet@gmail.com


DAVID DEKNUDT
SANITAIR • CENTRALE VERWARMING
WATERSTRAAT 32 | 8531 BAVIKHOVE | 0477 78 35 14
INFO@DAVID-DEKNUDT.BE | WWW.DAVID-DEKNUDT.BE

0477/55.18.77
Westouter (Heuvelland)
info@tuinenhardeman.be

Aanleg van vijvers
Opritten en terrassen
Plaatsen van afsluiting
Onderhoud

INTERIEURINRICHTING
BVBA ALCRO

Christophe Croquette +32 475 332408
Stijn Alleman +32 496 441980
Fax 057 36 52 79
Kleurenwaaier 7 - 8950 Nieuwkerke
www.alcro.be - info@alcro.be

- gyproc werken: scheidingswanden, voorzetwanden, plamuren
- plafonds: systeemplafonds, gyproc plafonds, lamellenplafonds, planchetten plafonds
- plaatsen van ramen en deuren alu, pvc en hout
- plaatsen binnendeuren, kliklaminaat, massief parket
- alle timmerwerken: raamuitbekleding, koepeluitbekleding, plankenvloeren, uitbekleden van wanden in hout (binnen/buiten), oude vloeren uitpassen en herstellen
- maatmeubilair

Financieel haalbaar kopen

Jonge kopers of bouwers beginnen vaak met mooie dromen maar worden al snel met de neus op de realiteit gedrukt. De financiering bekomen is niet altijd eenvoudig, omdat de banken strengere regels hanteren en niet langer zomaar grote leningen of leningen op lange termijn verlenen. Een compromis om een huis of appartement te kopen, vermeldt meestal een opschortende voorwaarde, als de kopers eerst nog een en ander met de bank moeten uitklaren. Vaak gaat achteraf de koop niet door. De lage rente kan enig soelaas bieden, maar het bedrag moet natuurlijk wel eerst op tafel liggen. Jonge kopers kiezen daarom vaker voor renovatie. Het pand is dan uiteraard goedkoper, en ze kunnen het zelf opknappen, in het eigen financiële tempo. Op panden waar nog wat werk aan is (categorieën: grondig te renoveren of deels te renoveren en op te frissen) kan doorgaans meer afgedongen worden dan op een instapklare woning. Maar de tijd dat de vraagprijs extra hoog werd gezet en er stevig werd afgedongen op instapklare huizen of appartementen, behoort ook tot het verleden.

Alle elektriciteitswerken
regio Heuvelland – Mesen
Ieper – Bailleul – Nieppe

Elektro Deconinck bvba
info@elektrodeconinck.be
Kerkhofweg 4
B-8950 Heuvelland - De Klijte
0472/53 61 69 • 0494/84 09 81
www.elektrodeconinck.be

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

HOOGLEDE

Marktplaats 1, 8830 HOOGLEDE
Tel.: 051/231392 en 051/231393 - Fax: 051/203826

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

TUINAANLEG & ONDERHOUD
JOACHIM SOENEN
ROESELARESTRAAT 91 A- HOOGLEDE
JOACHIMSOENEN@SKYNET.BE
0473 - 67 03 48

Worden nieuwe aardgasaansluitingen duurder ?

Omdat het energiedecreet van de Vlaamse regering uit 2009 de verplichting oplegde aan de distributienetbeheerders heel Vlaanderen aansluitbaar te maken op het aardgasnet, werden hiertoe jaarlijks tientallen miljoenen geïnvesteerd. Voor een nieuwe aansluiting werd een forfaitaire vergoeding van 250 euro gehanteerd.
De Vlaamse regering vindt, volgens een ontwerp van decreet, deze doelstelling thans niet langer nodig. Onder meer door de verwachting dat de verstrengde regelgeving over de energieprestatie van woningen (EPB) en het stimuleren van hernieuwbare energie de interesse voor aardgas als verwarmingsbron de komende jaren zal doen afnemen. De gevolgen in de praktijk zijn nog onduidelijk, maar men mag aannemen dat een nieuwe aansluitingskost flink kan toenemen.

Ramen in pvc, alu, hout
Automatisatie van rolluiken

tel 0478 35 31 38
Kasteelstraat 30 - 8830 Hooglede

BLOMME RAMEN EN DEUREN VOF
BE 0567.668.546

Lins

Pelikaanstraat 24
8830 Hooglede
0468 20 41 19
lins-brian@hotmail.com

- Dak- en zinkwerken
- Platte daken - EPDM
- Bekleding van dakgoten
- Velux ramen
- Isolatiewerken

- *INTERIEURINRICHTING*
- *ALLE MAATWERK*
- *PARKET*
- *DEUREN & PLAFONDS*
- *INBOUWKASTEN*
- *GLAZEN DEUREN*
- *RAMEN IN PVC & ALU*
- *DAKTIMMERWERKEN*

LIEBRAND
TIMMER- & SCHRIJNWERK

Roibaardstraat 55 - 8830 Hooglede
Tel. & Fax: 051 72 68 61 - GSM: 0478 49 65 12
www.liebrand.be

MATHIEU Lesage

Tuin & grondwerk Lesage
Grote Stadenstraat 5
8830 Gits

0497/37 38 08
info@tuinen-lesage.be

- Minigraafwerk (nivelleren, opkuis tuinen, boren van putten,…)
- Maaien grotere terreinen, frezen & klaarleggen d.m.v van minitractoren
- Aanleg & onderhoud
- Alsook gespecialiseerde werken met minigraafmachine en tractor
- Opkuis verwilderde tuinen

Nieuw in het gamma: allerhande cortenstaalbloembakken

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):*
IEPER
Grote Markt 34, 8900 IEPER
Tel.: 057/239200 - Fax: 057/239278
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

ALGEMENE PLEISTERWERKEN

COUTIGNY STEVE

Poperingseweg 417
8908 Vlamertinge
Tel.: 057 20 07 48
GSM: 0495 99 72 30
E-mail: steve.coutigny@skynet.be

BTW BE 0834.535.738

www.qualibouw.be

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

VERVERKEN PEDRO

Algemene elektriciteit
Sanitair
Centrale verwarming
Ventilatie
Hernieuwbare energie

bvba Ververken Pedro
Kattestraat 15 - 8900 Ieper - GSM 0476.86.97.69
bvbaververkenpedro@telenet.be
BTW BE 0831 234 570 - Registratienummer: 05 26 1 1

VANHAELEMEERSCH TIM
Houten trappen - Maatwerk - Ramen & deuren - binnen- & buitenschrijnwerk

KOOLMEESLAAN 6 - 8900 IEPER
TEL 057/360 719 - GSM 0486/350 999 - tim.vanhaelemeersch@telenet.be

ELEKTRO DE WAELE
Algemene elektriciteit

Pedro De Waele
dewaelepedro@gmail.com

Lindendreef 68
8900 Ieper
GSM: 0474 75 27 02
BE 502.616.188

Algemene bouwwerken
Vloeren & Muurbetegeling
Restauratiewerken
Plaatsen van stijlwanden
Injecteren van opstijgend vocht
Isolatiewerken

Vandecasteele Ghislain

Tel.: 057/42 32 35
GSM: 0496/10 14 64
Email: ghislain.vandecasteele@telenet.be
Sint-Jorisstraat 1a - 8906 Elverdinge

Van Brussel Interieur bvba
de Cerfstraat 52 - 8908 Vlamertinge
0493 18 52 67
www.vanbrussel-interieur.be

Binnenschrijnwerk
Keukens
Dressings
Meubilair op maat

bvba VAN BRUSSEL interieur

Groen tot in je woning

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

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

Van Dhuynslager Wouter

ALGEMENE BOUWWERKEN

0473/58 12 24

Fax: 051 62 01 18 - Mail: bouwwerkenvdw@hotmail.com
Nijverheidstraat 63A - 8770 Ingelmunster

Ook in crisistijd blijft eigen haard goud waard

Ook in crisistijd versterkt vastgoed zijn positie als veilige en vaste waarde. De baksteen in de maag van de Belg wordt duidelijk groener. Hij gaat voor energiebesparende isolatie, duurzaamheid en kwaliteit. Maar het moet betaalbaar blijven. Om dit te kunnen realiseren is (overheid)steun nodig: alle mogelijke premies, belastingverlagingen, maar ook de btw-verlaging zijn nuttig en vereist om het bouwproject haalbaar te maken. Toch riskeren door de crisis de plannen te worden uitgesteld, aangepast en bijgestuurd. Dat komt vooral door de angst voor verlies van de eigen baan en inkomen en het niet krijgen van een lening. Een eigen woning bouwen/verbouwen/kopen blijft prioriteit nummer één.

Jan Defreyne & zoon
SCHRIJNWERK - 0478/87 20 25
Kweekstraat 24 - Ingelmunster

INFO: IZEGEM

Dienst Stedenbouw (R.O.):
Korenmarkt 10, 8870 IZEGEM
Tel.: 051/337306 - Fax: 051/314867
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

warmtepompen ventilatie
www.L-F.be - info@L-F.be
sanitair
elektriciteit
zonneboilers verwarming
Jan Liagre - 0495 20 50 13
Angelo Frickelo - 0478 50 91 37

Renovatie is troef

In vergelijking met tien jaar geleden is het aantal nieuwbouwdossiers gehalveerd. Een nieuwe woning bouwen was ooit de norm, maar is stilaan onbetaalbaar en jonge kopers kiezen daarom vaker voor renovatie. Het pand is dan uiteraard goedkoper en ze kunnen het renoveren in eigen tempo en financiële mogelijkheden. Op grondig te renoveren panden kan doorgaans meer afgedongen worden dan op een instapklare woning.

www.epcdeskundigen.be

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

JDW bvba

Vloeren en Wandtegels
Terrassen

Sint Jansstraat 42, 8870 Izegem (Kachtem)
Fax: 051 / 31 89 26
Gsm: 0475 / 96 40 10 - E-maill: info@jdwbvba.be

www.J-D-W.be

elektro VERSCHUERE

algemene elektriciteitswerken
nieuwbouw en renovatie

Manestraat 37 - 8870 Kachtem - 0477 66 20 00

Muurisolatie en dakisolatie met isolatie van schuim, EPS isolatie, glaswolisolatie.

STAN jou isolatie man

Ardooisestraat 69 - 8870 Izegem
0465/427 354
www.isolatievanhuizen.be
isolatievanhuizen@gmail.com

MD - AFSLUITINGEN

LEVEREN EN PLAATSEN VAN AFSLUITINGEN
METAAL, HOUT EN BETON

VRIJBLIJVENDE PRIJSOFFERTE
MARIO DE MEYER
Schardouwstraat 11 - 8870 Izegem
GSM 0475 56 70 15 **TEL 051 69 60 89**

mario@md-afsluitingen.be
www.md-afsluitingen.be

DE BRABANDERE bvba
Kachels & inbouwhaarden

Stijn Streuvelstraat 22
8870 Izegem (Emelgem)
T 051 30 55 52 - F 051 31 26 20
verwarming.debrabandere@skynet.be

WWW.KACHELS-DEBRABANDERE.BE

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.

·ESPRIT·
- WOODWORK -

MAATMEUBELEN,
WANDEN & PLAFONDS
PARKET,
TOTAALINRICHTING

0474 80 95 53
Benny Esprit - Henri Dunantstraat 31 - 8870 Izegem
benny_esprit@hotmail.com

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

KORTRIJK

Grote Markt 54, 8500 KORTRIJK
Tel.: 056/278400 - Fax: 056/278439

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

DIETER CARNEL

Schilder- & decoratiewerken
Plamuurwerken, Schilderwerken,
Verschillende speciale verftechnieken,…

Dotterbloemstraat 19 - 8501 (Bissegem) Kortrijk
0491 59 89 68
www.carnel.be - dieter@carnel.be

Welke aflossing kan ik aan ?

Bouwers of kopers en verbouwers worden verondersteld over een startkapitaal te beschikken. Bij het lenen worden de gunstigste tarieven gehanteerd voor wie over een bepaald gedeelte van het kapitaal zelf beschikt. Immers dit verlaagt het risico van de banken. Testaankoop hanteert een eenvoudige formule die een gemiddeld inkomen in staat stelt het afbetalingsvermogen te toetsen: (maandelijks spaarbedrag van het gezin + huur) x 80% = het afbetalingsvermogen. Hierbij ontstaat een veilige marge van 20% voor het geval er iets fout zou lopen of er zich onvoorziene omstandigheden voordoen.

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.

FC-D

Uw dakspecialist

ALGEMENE DAKWERKEN

Izegemsestraat 171
8501 Heule
0497/87.90.17
www.fc-d.be

Grondwerken - Aanleg en onderhoud van tuinen - Terrassen & Opritten
Afsluitingen - Gespecialiseerd in Houtconstructies - Vijvers & Zwembaden

KEVEXGREEN

Warande 125, 8501 Heule - Tel: 0491 74 65 18 - E-mail: info@kevex-green.be
www.kevex-green.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.

RENOVATIEWERKEN MET TOPKWALITEIT
VERBOUWINGSWERKEN
TOPKWALITEIT EN NIET DUUR

JOVICONSTRUCT

OPRUIMEN, AFBRAAK, HERSTELLEN
EN VERNIEUWEN VAN WONINGEN.
RAMEN, DEUREN EN VLOERBEDEKKING

TEL.: 0032 495 57 99 96 - FAX: 0032 56 35 68 62 - JOVICONSTRUCT@GMAIL.COM
MELLESTRAAT 16, B-8501 KORTRIJK - BTW BE 0810.662.256

Isolatie Glorieux

isolatie en gyprocwerken
voor nieuwbouw en renovatie,
particulieren en bedrijven

Gratis vrijblijvende offerte

GSM: 0471 19 34 03

BTW BE 0653.755.056

aircoven
ENERGIE TECHNIEKEN

Maximaal rendement voor maximaal comfort

info@aircoven.be
www.aircoven.be

ROLLEGEM - T 056 443 053

TIMMER- EN SCHRIJNWERKEN WAGEMANS
WIJ MAKEN HET GEZELLIG!

Waarom Wagemans bvba?

- Luistert, adviseert en inspireert
- Uw wensen en visie staan centraal
- Duidelijke offerte
- Huis van A - Z bouwen/renoveren
- Vlotte uitvoering van de werken
- Werken uitgevoerd door eigen stielmannen
- Helpt kiezen in materialen en afwerking zodat u een rnooi geheel krijgt

kevin wagemans
Timmer- en Schrijnwerken

Wagemans bvba
Moorseelsestraat 242, 8501 Heule
0497 299 662
www.schrijnwerkenwagemans.be
info@schrijnwerkenwagemans.be
Volg ons ook op facebook

ZWEMBADEN AANLEG EN RENOVATIE MET SERVICE NA VERKOOP
SPA'S, BUBBELBADEN, SAUNA'S EN INFRAROODCABINES

driesan

ZWEMBADEN DECONINCK

0477/290.400 - info@driesan.be - www.driesan.be

OOK GESPECIALISEERD IN DE RENOVATIE VAN UW ZWEMBAD

zie ook advertentie op de achterzijde van deze gids

Van particulier naar projectontwikkeling

Uit statistieken van de federale overheidsdienst economie blijkt dat het bouwinitiatief in ons land almaar minder uitgaat van particuliere initiatieven. Eind 2000 hadden ze nog een aandeel van meer dan 60 procent in het aantal toegekende bouwvergunningen. In 2014 was dat nog amper 40 procent. Die particuliere bouwheer is wel veel actiever geworden op de renovatiemarkt. Grootschalige reconversie en evolutie is enkel realiseerbaar door projectontwikkelaars.

B&CGROUP
Brugsesteenweg 287/B
Kuurne 8520
tel.: +32 56 19 65 25
gsm: +32 472 50 26 64
e-mail: info@bcgroup.be
www.bcgroup.be

BTW 0665 583 712

Koeltechniek - Technische service - Airco
Gecertificeerd Koeltechnieker

Bcool Technics

Montage - Depannage
Laswerken

Camerlynck Patrick
8920 Langemark
www.bcooltechnics.be

GSM: 0477 50 17 15
bcooltechnics@skynet.be
BTW: BE 0561 901 006

FREDERIK LERMINEZ
BVBA
CHAPEWERKEN | VLOERISOLATIE | SPUITEN NAADLOZE POLYURETHAAN
info@fl-isolaties.be | www.fl-isolaties | 0496 75 34 54

Einde makelaarscontract

Sluit je als particulier een bemiddelingscontract af met een vastgoedmakelaar, dan heb je zeven dagen bedenktijd. Dit geldt zowel voor een contract afgesloten op het kantoor van de makelaar als bij jou thuis. In het contract dat de makelaar met je afsluit moet trouwens een clausule staan dat je het recht hebt om je te bedenken. Het volstaat een niet gemotiveerde aangetekende brief aan de makelaar te sturen om de overeenkomst binnen de 7 dagen te annuleren. De wet geeft wel de mogelijkheid om aan dit algemeen principe te verzaken. Deze bedenktijd geldt niet voor het contract dat je met de uiteindelijke koper of huurder afsluit. Eens je daar getekend hebt ben je aan de overeenkomst gebonden.

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

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

LEDEGEM

Rollegemstraat 132, 8880 LEDEGEM
Tel.: 056/509180 - Fax: 056/506452

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

ALGEMENE
BOUWWERKEN
COSSEMENT

NIEUWBOUW EN VERBOUWINGEN

0497 844 377 - MANUEL_COSSEMENT@HOTMAIL.COM

VDMF
POOL PROJECTS

Aanleg van zwembaden
Jacuzzi - Poolhouses - Totaalprojecten

0479 391 456
www.vdmf-poolprojects.be

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

LENDELEDE

Dorpsplein 1, 8860 LENDELEDE
Tel.: 051/336304 - Fax: 051/336307

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

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

LICHTERVELDE

Marktplaats 2, 8810 LICHTERVELDE
Tel.: 051/729438 - Fax: 051/729436

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

www.agiv.be

Geo-Vlaanderen wil geografische beleidsinformatie aanbieden via het web. De ontwikkelde internetloketten kan u thematische beleidsinformatie geografisch opvragen zoals gewestplan, ...

Timmerwerken Debels

0498/280 287

info@timmerwerkendebels.be
facebook: timmerwerkendebels

Kasten op maat
Dressings
Keuken- en badkamermeubels
Erkend CORIAN bewerker
Trappen, ramen en deuren
Valse wanden, plafonds en binnendeuren

Platte en hellende daken
Zink- en koperwerken
Veluxen
Ontmossen / herbehandelen leien
Bekleden van gevels
Sidings - Hout - Leien
Isolatie platte en hellende daken
Isoleren zolders
Vrijblijvende gratis offerte

ALGEMENE DAKWERKEN **DENDAUW**

DAK - GEVEL - ISOLATIE

WWW.DAKWERKEN-DENDAUW.BE

info@dakwerken-dendauw.be

0477.882.939

8930 Menen
BE 0679 961 684

www.stadim.be

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

- Inox constructie
- Inox design / Balustraden
- Aluminium laswerken
- Maatwerk alle metalen
- Industrieel onderhoud

TJ Construct

Thorsten Joye
GSM: 0497.648.076
thorstenjoye@hotmail.com

BTW BE 0540.906.345

VANTOMME CONTAINERS

CONTAINERVERHUUR - GRONDWERKEN
AFBRAAKWERKEN - STABILISÉ
OUDE METALEN

Moorselestraat 139 - 8930 Menen
Tel. 0475 51 54 18
patrick.vantomme@telenet.be
www.vantommecontainers.be

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

MESEN

Markt 1, 8957 MESEN
Tel.: 057/445040 - Fax: 057/486563

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

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

MEULEBEKE

Markt 1, 8760 MEULEBEKE
Tel.: 051/488080 - Fax: 051/485440

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

ELEKTRICITEITS-WERKEN ROYGENS

ELEKTRISCHE INSTALLATIES - VERLICHTING
NIEUWBOUW & VERBOUWING - PARTICULIER & HANDELSZAAK

Steenstraat 86 | 8760 Meulebeke | GSM 0476 644 801
roygens@telenet.be | BTW BE 0891 558 771 | www.ew-roy.be

grond- & afbraakwerken Delmotte Joery bvba

VOB Decor
Mathieu Vanoverberghe

Remi Dewittestraat 69
8890 Dadizele
gsm - 0476 59 38 86
VOBdecor@gmail.com

BTW BE0669 856 264

Algemene schilderwerken
Decoratie technieken
Behangen
Plamuurwerken

Specialiteit
Kaleien

Uw droomhuis kopen – een psychologisch spel

De zoektocht naar een geschikt huis kan boeiend zijn, maar wie eraan begint moet zeker stressbestendig en koelbloedig zijn. Een prachtig huis wordt net voor je neus aan een ander verkocht. Je deal met de verkoper is nagenoeg rond als er een andere koper opduikt die meer wil bieden. Je moet bovendien bereid zijn je koop door de vingers te laten glippen als je een koopje wil doen. Een verkoper die aanvoelt dat je bang bent om het huis nog aan iemand anders te verliezen, kan je niet aanzetten tot enige toegeving. Zakelijk en vastberaden onderhandelen en met een kloppend hart de onderhandeling afbreken, om zo de verkoper onder druk te zetten om er nadien je voordeel uit te halen. Het hoort bij het psychologisch spel en wie het niet aankan riskeert dat de koopjes naar de anderen gaan.

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

OOSTROZEBEKE

Ernest Brengierstraat 6, 8780 OOSTROZEBEKE
Tel.: 056/671181 - Fax: 056/671127

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

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

PITTEM

Markt 1, 8740 PITTEM
Tel.: 051/460353 - Fax: 051/460358

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

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

POPERINGE

Veurnestraat 55, 8970 POPERINGE
Tel.: 057/346293 - Fax: 057/335977

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

VANHASTE BVBA

Sanitair & verwarming
Rubberdaken (EPDM)

ALLE DAKWERKEN

Loviestraat 65 - 8970 Poperinge
Tel. 057 33 45 62 - Fax 057 33 91 77

JG
Johnny Graffin

Sanitair & Centrale Verwarming

Nieuwbouw & renovaties
Sanitaire en centrale verwarming
Onderhouden plus keuring van verwarmingsketels
Herstellen en vervanging van verwarmingsketels
Installaties regenpompen, ...

Abeelseweg 242a - 8970 Poperinge (Abele)
GSM: 0470 22 48 34 - E-mail: Johnny_spotso@hotmail.com
http://jgsanitair-centraleverwarming.be

Cerga gecertificeerd

www.premiezoeker.be

Het Vlaamse Gewest kent verschillende premies toe. De site maakt je wegwijs in de doolhof van de verschillende premies. Door een zoekmachine komt u te weten op welke premies u recht hebt.

BVBA Algemene Bouwwerken

Bert Luca

alle nieuwbouw-, verbouwingswerken, terrassen en vloeren

gsm: 0498/ 42 54 96 • e-mail: lucabert@live.be

TUINEN OLIVIER

ONDERHOUD & TUINAANLEG

Olivier Cousin
+32 468 20 91 02
olivier.cousin@hotmail.be
Klimopstraat 47 - 8970 Poperinge
BE 0599.819.492

Hagen scheren
Bomen snoeien
Hout hakselen
Gras maaien
Aanleg gazons
Ontmossen
Aanplanten hagen en struiken
Volledige aanleg van tuinen

Vakmanschap voor unieke interieurs

hespeel

Sappenleenstraat 7-9
8970 POPERINGE
Tel Dany Devos: 057.33.59.30
E-mail: info@hespeel.com
www.hespeel.com

Made in inox
uw verhaal in roestvast staal

METAAL-CONSTRUCTIE CONFORM EN-1090

Made in Inox bvba
Steenvoordestraat 124 - 8978 Watou
057 38 81 04
info@madeininox.be
www.madeininox.be

INOX - STAAL - ALU - MESSING
PARTICULIER – BOUW – DESIGN – INTERIEUR – INDUSTRIE

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):*
ROESELARE
Botermarkt 2, 8800 ROESELARE
Tel.: 051/262300 - Fax: 051/262389
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

Schoondak

Thoma Terrain
Stationsstraat 165
8850 Ardooie
0485/61 76 73
thoma.schoondak@gmail.com

Platte daken
Nieuwbouw - renovatie - herstellingen
Ontmossen en schilderen van alle typen daken

www.schoondak.be

Een tuin naar wens

Het mooiste huis oogt onafgewerkt zolang de buitenomgeving, in het bijzonder de tuin, niet in orde is. Uiteraard kan iedereen zijn tuin volledig zelf aanleggen en sommigen slagen daar betrekkelijk goed in. Toch zal je het mooiste resultaat bereiken als je een beroep doet op een vakman: een tuinarchitect of tuinaannemer. Een tuinarchitect tekent een ontwerp van je toekomstige tuin en houdt hierbij rekening met de verschillende bloeitijden van de planten, met de kleurencombinaties en vooral natuurlijk met de specifieke wensen en het budget van de klant. Vooral het ruimtelijke aspect van het plan is zeer belangrijk. Op het ontwerp staan niet enkel de planten aangeduid, maar ook de gazon, het terras, eventuele trappen, waterpartijen, afsluitingen, voetpaden, enz. Aan de hand van dit plan kan je de beplanting en de bestrating aanleggen. Maar je kan het even goed laten doen door de tuinarchitect, waarvan de meeste zich zowel met het ontwerp als met de uitvoering bezighouden. Slechts per uitzondering wordt er strikte opsplitsing gemaakt tussen de tuinarchitect als ontwerper en de tuinaannemer als uitvoerder.

Electro Missine

Algemene elektriciteitswerken

Zonnepanelen

Domotica

Munitiestraat 10 - 8800 Roeselare - Belgium
Gsm 0473/39 31 58 - info@electromissine.be - www.electromissine.be

All-Bouw is een familiaal bouwbedrijf gespecialiseerd in nieuwbouwwoningen, hernieuwbouw, kleinschalige appartementen en reconversies. Ons team bouwt 100% op maat, volgens uw stijl en uw budget. Samen zetten we ons beste 'steentje' voor om van uw huis een thuis te maken.

All-Bouw
HIER HUIST VAKMANSCHAP

Iepersestraat 181-185 • 8800 Roeselare
T 051 25 30 25 • F 051 24 59 63 • E info@allbouw.com
www.allbouw.com

Schilder- en decoratiewerken Sibren

Alle binnen- en buitenschilderwerken
Plaatsen van behang: Vlies, behangpapier,…
Decoratieve schildertechnieken
Uitplamuren en schilderklaarzetten van gyproc en muren
Professioneel en kwalitatief schilderwerk op maat van ieders budget

Sibren Schilder- en decoratiewerken • Verbrandhofstraat 10a • 8800 Roeselare • sibren.vangraefschepe@hotmail.com

www.schilderwerkensibren.be

ALLE VERHARDINGEN IN EN ROND DE TUIN
- aanleg opritten/parkings
- aanleg terrassen
- plaatsen van vloeren en wandtegels

VLOERWERKEN DE NEVE J&C BVBA
OPRITTEN - TERRASSEN - VLOEREN - WANDTEGELS

Sint-Elooiswinkelsestraat 122c - 8800 Oekene (Roeselare)
Gsm Chris: 0475/454952 - Gsm Jelle: 0495/517847
info@vloerwerkendeneve.be - www.vloerwerkendeneve.be - BE 0849.414.449

ALGEMENE METAALCONSTRUCTIES

GG CONSTRUCT BVBA

Atelier en toonzaal: Kwadestraat 203 - 8800 Rumbeke
Bureel: Koestraat 132 - 8800 Rumbeke

GSM 0477 18 25 14
www.gg-construct.be

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.

Algemene elektriciteit
JENS DEFAUW
NIEUWBOUW - RENOVATIE - DEPANNAGE SERVICE
Verlichting | Domotica | Woningventilatie | Zonnepanelen
Video- en Parlefonie | Data netwerken
Ruiselede - 0474 57 97 83 - info@elektrodefauw.be - www.elektrodefauw.be

VANHOVE KEVIN
BOUWWERKEN
NIEUWBOUW EN VERBOUWING - VLOEREN EN WANDTEGELS
Kruisbergstraat 13, 8755 Ruiselede
0472 94 11 20
bouwwerkenvanhovekevin@gmail.com

Vernieuwd systeem geregistreerde aannemers

In 2012 werd het systeem van de registratie van aannemers in zijn vorige vorm afgeschaft. Het was volgens Europa in strijd met de principes van vrij verkeer. De registratie diende in de praktijk als een soort kwaliteitslabel waaraan een aantal voordelen werden verbonden zoals een verlaagd btw-tarief .
De registratie als aannemer gebeurt voortaan automatisch op het ogenblik dat het ondernemingsnummer van een bedrijf in de KruispuntBank van Ondernemingen (KBO) geactiveerd wordt of wanneer er bouwactiviteiten aan de inschrijving van een niet-aannemer worden toegevoegd. Op basis van de activiteiten uit de bouwsector wordt automatisch een hoedanigheid als geregistreerd aannemer toegekend. De voorwaarden tot registratie veranderen niet, maar ze worden niet meer vooraf gecontroleerd. Wanneer uit een controle achteraf blijkt dat aan de voorwaarden niet (langer) voldaan wordt, kan de commissie de hoedanigheid als geregistreerd aannemer intrekken.

Activ Garden specialiseert zich in het aanleggen en vakkundig onderhouden van zowel privé als bedrijfstuinen. Bovendien kan u er rekenen op een schitterende dienstverlening en deskundig professioneel advies.

Tuinaanleg

- aanleg of reorganisatie privé tuin
- plaatsen van graszodes
- verharden van opritten
- vellen van bomen
- sierbestratingen
- kleine graafwerkzaamheden
- aanleggen van parking en bedrijfstuinen
- plaatsen van afsluitingen

werkgebied:
van de kust tot Brussel/Antwerpen

Activ Garden bvba
Maria Aalterstraat 8
8755 Ruiselede
0475/440312

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):*
SPIERE-HELKIJN
Oudenaardseweg 71, 8587 SPIERE-HELKIJN
Tel.: 056/455557 - Fax: 056/456930
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):*
STADEN
Marktplaats 2, 8840 STADEN
Tel.: 051/708201 - Fax: 051/704286
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):*
TIELT
Markt 13, 8700 TIELT
Tel.: 051/428140 - Fax: 051/405189
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

Ivan Verbeerst & Zoon BVBA
CENTRALE VERWARMING - SANITAIR
WONINGBOUW - LANDBOUW - INDUSTRIEBOUW
NIEUWBOUW & VERBOUWING

Controle van mazouttanks
Warmtepompen & condensatieketels (gas en mazout)
Plaatsen van sanitair en centrale verwarming met de allernieuwste technieken. In overleg met de klant werken wij samen een ideaal voorstel uit.

Ruiseleedsesteenweg 103 - 8700 Tielt - Tel.: 051.40.48.52 - GSM: 0479.82.97.88 - 0472/978 605
info@verbeerst-verwarming.be - www.verbeerst-verwarming.be

www.onroerenderfgoed.be

Op deze site vind je alle informatie terug over de organisaties actief in de zorg voor onroerend erfgoed in Vlaanderen: overheidsdiensten en de door de Vlaamse overheid gesubsidieerde organisaties.

EPC - EPB - VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

Vlotte service aan een eerlijke prijs!

EPC: **- EPC + keuring elektriciteit = korting**
- Geen onmiddellijke betaling bij ons bezoek
U betaalt pas na ontvangst van het certificaat.

EPB en veiligheidscoördinatie:
- voorcalculatie van uw project
- gratis advies

DGM Consulting bvba
ing. Dominique Maertens
erkend energiedeskundige
T 0477 42 85 16
E info@dgmc.be
W www.dgmc.be
BE 0685.550.567

DGM CONSULTING

Bouw met milieuvriendelijke materialen

In een huis wordt veel tijd doorgebracht. Maak er een gezonde plek van door een goede keuze van bouwmaterialen en afwerking. Sommige producten bevatten lijmen of solventen die kunnen vrijkomen bij het installeren en ook later bij het gebruik. Dit kan schadelijk zijn voor de gezondheid. Bouwmaterialen zijn ook niet allemaal oneindig voorhanden. Zuinig zijn is dus de boodschap. Bereken correct de hoeveelheden en werk zorgvuldig om verspilling te vermijden. Kies voor hergroeibare materialen zoals hout en kurk of laat je leiden door labels die garant staan voor duurzaamheid. Info: duurzaam wonen & bouwen

Timmer- en schrijnwerken

VANDE VOORDE FREDERIK BVBA

C. Vanden Berghestraat 4
8700 Aarsele (Tielt)
Atelier: Careelstraat 3 - 8700 Tielt

Gsm: 0472 29 65 88
frederik.vandevoorde@telenet.be
BTWnr: BE 0644 663 483

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

VLETEREN

Kasteelstraat 39, 8640 VLETEREN
Tel.: 057/409320 - Fax: 057/400820

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

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

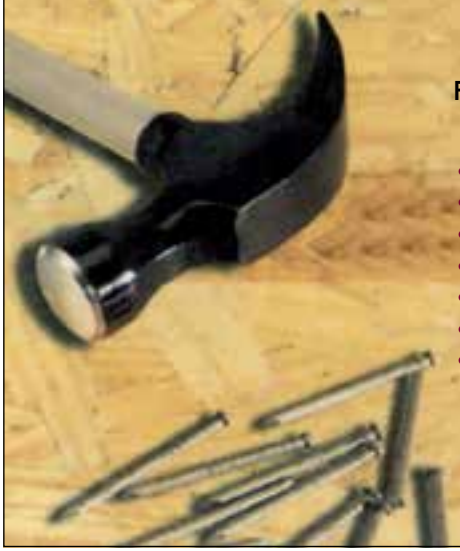
WAREGEM

Gemeenteplein 2, 8790 WAREGEM
Tel.: 056/621288 - Fax: 056/621284

Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.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

Isolatiewerken
De Clercq & Malego

Professionele plaatsing van duurzame ecologische cellulose isolatie

Ben Vanneste
Gemeenteplein 20 bus 94 - 8790 Waregem
GSM: 0478 11 68 59
E-mail: vanneste@hotmail.be
www.isolatiewerken-declercq.be

Van Wijmelbeke bvba
Algemene bouw- & renovatiewerken

BVBA VAN WIJMELBEKE - Peiskeshof 39 - 8790 Waregem
BTW BE 0866.238.407
peter.vanwijmelbeke@telenet.be

Meer dan
26 jaar ervaring

T 056/606962
M 0475/458855 (Peter)

Leef met de zon

De zon levert gratis energie en licht, gebruik die ook. Bouw zoals je leeft: 's morgens met de zon in de badkamer en keuken, overdag in de leefruimte en 's avonds mag de zon in de zetel. Plaats leefruimtes dus aan de zonnekant en koude zones (berging, garage en inkom) aan de noordkant. In de winter zorgen grote ramen op het zuiden voor gratis warmte, maar voorzie ook dat je in de zomer de warmte kan buitenhouden. Dat kan met buitenzonwering, maar ook goed geplaatste klimplanten en loofbomen geven schaduw. - Info: duurzaam wonen & bouwen

Wij zijn een bedrijf die alle tuinprojecten uitvoert, tuinaanleg en tuinrenovatie, terrassen (natuursteen, hout)
houten bijgebouwen.
Tevens zijn wij actief in bosontginning (wij kopen en vellen uw bomen).
Voor verdere vragen over uw tuin of bos kan u steeds bij ons terecht.

Tuinen Delegrange

Liebaardstraat 107, 8792 Desselgem
0472/123 123
www.tuinen-delegrange.be

VdE-elec

Algemene elektriciteitswerken
Alarm - verlichting - domotica
Parlo- en videofonie
CCTV, kleine industrie

Van der Elst Pieter
VdE-Elec
BE 0669.599.017

0498/03.91.40 - vde-elec@telenet.be

RIGOLLE *Jan*
SCHILDER- & DECORATIEWERKEN
Opvoegen Gyproc en alle plamuurwerken

Ten Hedestraat 4 • 8790 Waregem
www.rigollejan.be
bel: 0495 238 227
mail: info@rigollejan.be

Trimetal

HERSTELLINGEN | RENOVATIE | BOUW

VANDEPUTTE
ELEKTROTECHNIEKEN

Vandeputte Elektrotechnieken:
0496/10 28 76
info@vandeputte-elektrotechnieken.be
www.vandeputte-elektrotechnieken.be
Kruishoutemseweg 59 - 8790 Waregem

Algemene elektriciteitswerken. Gaande van herstellingen, renovaties tot nieuwbouwprojecten.

Marlight Lichtadvies:
0474/87 02 77
info@marlight-lichtadvies.be
www.marlight-lichtadvies.be
Kruishoutemseweg 59
8790 Waregem

MARLIGHT
LICHTADVIES

Lichtstudiebureau. Als klant kan men bij ons terecht voor alle vragen rond verlichting. Gaande van lichtstudies, verlichtingsvoorstellen tot aankoop van verlichtingsarmaturen.

TOTAALAANNEMER
VOOR NIEUWBOUW
EN RENOVATIE

BOUWCOACH
AB CASA

| T 0474 01 11 11
| Zilverbergstraat 74
| 8792 Waregem

| info@abcasa.be
| www.abcasa.be
| www.bouwpasport.be

Callewaert Jeroen

Algemene voegwerken | Gevelrenovaties | Plaatsen van steenstrips

www.callewaertjeroen.be

0474 57 89 60

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

WERVIK

St-Maartensplein 16, 8940 WERVIK
Tel.: 056/952160 - Fax: 056/952189

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

Meldingsplicht voor kleine werken

Sedert 1 december 2010 bestaat voor bepaalde werken een eenvoudige meldingsplicht. Hierdoor kunnen de werken sneller aanvatten dan wanneer een volledige procedure tot het bekomen van een vergunning moet worden doorlopen. Twijfelt u of u voor de werken die u wil uitvoeren een omgevingsvergunning nodig is, of dat een melding volstaat? Informeer u dan eerst bij de dienst Stedenbouw van uw gemeente en kijk op www.ruimtelijkeordening.be. Nadat u het meldingsdossier ingediend heeft (met meldingsdatum), moet u 20 kalenderdagen wachten om met de werken te beginnen. U hoeft dus niet te wachten op een officiële toestemming van uw gemeente om te starten. Indien u een melding doet van werken waarvoor eigenlijk een omgevingsvergunning nodig is, zal het gemeentebestuur u hiervan op de hoogte brengen en dient u de werken uit te stellen tot na de vergunning.

ELDEMA BVBA

ALGEMENE ELEKTRICITEIT
AIRCONDITIONING
WARMTEPOMPEN

Wijnbergstraat 182 - 8560 Wevelgem
Tel. 056 41 93 28
info@eldema.be - www.eldema.be

TUINEN
VERCRUYSSE HUGO
ONTWERP - AANLEG & ONDERHOUD VAN TUINEN
KUNSTGRAS - AFSLUITINGEN - VERHARDINGEN
Bissegemstraat 156 - 8560 Gullegem
0476 48 41 88
tuinenhugovercruysse@gmail.com
méér dan 35 jaar ervaring

Veilige en zuinige verwarmingsinstallaties

Installateurs van verwarmingsinstallaties merken dat steeds meer het onderhoud aan de verwarmingstoestellen uitgesteld wordt. Een jaarlijks onderhoud van stookolie, kolen- of houtkachels is nochtans sterk aan te raden, net als een tweejaarlijks onderhoud voor gasinstallaties. Deze controle is een belangrijk middel in de preventie van CO-vergiftiging. Het heeft bovendien ook een positief effect op het energieverbruik en op het leefmilieu. Een correct geplaatste en goed onderhouden installatie geeft een hoger rendement. Dit betekent een daling van het verbruik en dus ook de energiefactuur. Mensen denken dat ze geld uitsparen door het onderhoud niet te laten doen, maar dit klopt niet omdat het onderhoud ervoor zorgt dat de installatie beter werkt en ook langer meegaat.

Verbrugge

schilder- en decoratiewerken

0498 44 18 44

www.verbruggedecoratie.be

wij schilderen jouw droom

MATS

CONTACTEER ONS VOOR EEN VRIJBLIJVENDE OFFERTE

+32(0)494 05 99 67

info@matsheyse.be

MATSHEYSE.BE

FACEBOOK.COM/MATSHEYSE

UW PROJECT, ONZE ZORG

Elektriciteit - Domotica - Zonnepanelen - Sanitair - CV

Plafonnage Pleisterwerken

CHARLES DEFRANCQ

www.plakwerkencharles.be

stukadoor.charles@telenet.be

0474 963823

SV
Steven Verdure
Algemene Elektriciteit
Meulebeeksestraat 25, 8710 Ooigem
0474.66.61.42
stevenverdure@hotmail.com

JENS
CABBEKE
TIMMER- EN SCHRIJNWERKEN

WIELSBEKE - jenscabbeke@hotmail.com - T 0472 91 62 38

Tekort aan sociale woningen

De sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen hebben de voorbije vijf jaar ruim 500 hectare 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 + 20.000 koopwoningen en dit werd tevens al 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, wat toch al een aantal jaren niet het geval is. Ook de verarming van de gemiddelde sociale huurder leidt mee tot lagere inkomsten.

Kristof Plas Elektro

Pastorijstraat 82 - 8750 Zwevezele

0473/59.62.93

kristofplas@live.be
facebook.com/kristofplaselektro

Algemene elektriciteitswerken
Nieuwbouw en renovatie
Domotica en zonnepanelen

ELEKTRICITEIT & DOMOTICA
CAMERABEWAKING
Verbouwing en Nieuwbouw

Blomme Mathieu
Wingene
GSM 0497.13.91.69
Mail: blomme.mathieu@outlook.be

Condensatieketel voor nog zuiniger verwarmen

Condensatieketels zijn zo ontworpen dat er permanent een belangrijk deel van de waterdamp in de verbrandingsgassen kan condenseren. Zo wordt meer nuttige warmte vrijgemaakt. Ten opzichte van een hoogrendementsketel kunt u met een condensatieketel nog meer extra energie besparen. De condensatieketel op aardgas kunt u herkennen aan het HR-toplabel en die op stookolie aan het Optimaz-elitelabel.

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.

Ooghe Niels
elektriciteitswerken
Industrie - Domotica
0472.87.11.16
elektrooghe@gmail.com
Kortrijksteenweg 26B
8750 Zwevezele
ondern.nr. 0644.688.427
Elektrooghe
renovaties & nieuwbouw

Vervaeke Wouter
DAK & ZINKWERKEN
renovatie- en gevelbekleding
Tel. 0473 89 52 18
wouter_vervaeke@telenet.be
BE 0838.304.682

L-Teco
Sanitair & CV
warmtepompen • zonne-energie • ventilatie
Lakiere Thomas • Baron de Boesinghestraat 8 • 8750 Zwevezele
0476.38.22.65 • L-Teco@telenet.be

electrood
gepassioneerd door elektriciteit

Aspergemstraat 19
8750 Zwevezele
0474238367
info@electrood.be
www.electrood.be

Nieuwbouw woningen,
renovatie,
appartementbouw,
videofoon,
verlichting,
zonnepanelen

INFO: *Dienst Stedenbouw (R.O.):*
ZONNEBEKE
Langemarkstraat 8, 8980 ZONNEBEKE
Tel.: 051/480063 en 051/480062 - Fax: 051/780740
Meer gemeentelijke info vindt u op: WWW.BOUWSERVICE.BE

BVBA DVH-ROOF

RENOVATIE EN NIEUWBOUW
VAN PLATTE DAKEN

Familiebedrijf:
Vandamme-Hoet
Kleine Slijpstraat 12 - 8650 Houthulst
M: 0497 644 989 - E: info@dvhroof.be
www.dvhroof.be

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

Jiey Jurgen PLEISTERWERKEN

Langemarkstraat 94
8980 Zonnebeke
GSM 0498 12 91 35
pleisterwerken.fiey@telenet.be

BTW BE0663.811.481

se·ma decor

Schilder, behang- en
decoratiewerken
Allerhande raamdecoratie
Eigen naaiatelier en plaatsingsdienst

sema.decor@gmail.com
Tel. 0473/950.313
Facebookpagina: Se-Ma Decor

ALGEMENE
BOUWWERKEN
Nieuwbouw - Verbouwingen
Opritten - Terrassen
Vloeren - Faiencen

Stijn Uyttenhove
's Graventafelstraat 14 - 8980 Passendale

0472 68 65 21
stijnuyttenhove@telenet.be
info@stijnuyttenhove.be

Sanidesmet.be

Uw partner in sanitaire installaties en centrale verwarming

Desmet Bram

- Sanitaire inrichting
- Centrale verwarming
- Algemene elektriciteit
- Zonne-energie

Zonnebeke

GSM 0471/496046

sanidesmet@live.be

www.sanidesmet.be

INFO: ZWEVEGEM

Dienst Stedenbouw (R.O.):

Otegemstraat 50, 8550 ZWEVEGEM
Tel.: 056/765720 - Fax: 056/765581

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

Roobroeck Jeffrey

metselwerken, vloerwerken,
betegelen van badkamers, aanleg van terassen,
zolderrenovatie, …

facebookpagina: algemene bouw en renovatiewerken roobroeck jeffrey

Roobroeck Jeffrey • Koffiestraat 2 • 8554 Sint-Denijs
jeffrey.roobroeck@telenet.be • 0485/927 483

www.vlaanderen.be

Uw startpagina voor de Vlaamse overheid. Algemene info

BVBA ADW-MESSIAEN

- alle dakwerken
- asfaltwerken en EPDM
- koper- en zinkwerken
- gevelbekleding
- metselen van schoorstenen
- opstaande naad
- plaatsen van zonnepanelen

Moenhage 11 - 8552 Zwevegem-Moen
Tel./Fax 056 64 59 44
www.adw-messiaen.be

VERtuinen
AANLEG & ONDERHOUD

JISVY
VERSTRAETEN

0495/16.48.51
vertuinen@gmail.com
www.vertuinen.be

- afsluitingen
- terrassen
- opritten
- onderhoud
- etc …

sanitair • verwarming
DE WAELE

BTW BE 0828 094 047
REGISTRATIENR 05 25 0 0

PIERRE DE WAELE
STREUVELSSTRAAT 27
8551 HEESTERT
INFO@PIERREDEWAELE.BE
WWW.PIERREDEWAELE.BE
TEL 056 64 91 51
GSM 0473 360 242

DEGROVAN
GRONDWERKEN RIOLERINGSWERKEN OPRITTEN PARKINGS

DEGROVAN BVBA
Zolderstraat 56
8553 Otegem
Tel.: 056/77 21 50
Fax: 056/44 33 97
Email: ivan@degrovan.be

www.degrovan.be

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

bvba Dakwerken
VANBECELAERE JIMMY

Algemene dakwerken en zinkwerken
Gevelbekledingen
Plaatsen van veluxen
EPDM daken
PVC dakgootbekledingen

Eigen kraan ter beschikking

Nieuwbouw & renovatie

Jonge zelfstandige starter,
met al 15 jaar ervaring

BVBA Dakwerken Jimmy Vanbecelaere - Heestertstraat 1 - 8553 Zwevegem (Otegem)
0470/80.76.68 - dakwerken.vanbecelaere@outlook.be
www.dakwerkenvanbecelaere.be

Debrabandere Steve

Sanitaire installaties
& verwarming

www.stevedebrabandere.be
debrabandere.steve@gmail.com
Vredelaan 46 - 8550 Zwevegem
0484/555.179

Vantiedak

"Sterk in vakwerk"

Platte daken
PVC liner voor zwembad en vijver
Sanitair & Centrale verwarming
Dampscherm industriële diepvriezers

Vantieghem Chris
Vande Vennestraat 17, 8550 Zwevegem
0475 69 15 35 - info@vantiedak.be

www.vantiedak.be

Zichtbare en verborgen gebreken

Zichtbaar gebrek
Indien er aan de woning die je koopt zichtbare gebreken zijn, is het belangrijk die op te merken vooraleer je het compromis tekent. Eens je het compromis hebt getekend is het te laat. Je kon de gebreken bij de verkoop en de voorafgaande bezichtiging namelijk vaststellen. Het is belangrijk om, vooraleer je een woning koopt, je te laten bijstaan door een aannemer of architect die je kan adviseren over de staat van de woonst.
Dat betekent dan ook dat als je zichtbare gebreken vaststelt, je ofwel de woning niet koopt, ofwel deze gebreken inroept om een vermindering van de koopprijs te bekomen. Na de verkoop kan je deze gebreken niet meer inroepen.

Verborgen gebrek
In heel wat verkoopovereenkomsten staat dat 'het onroerend goed verkocht wordt in de staat waarin het zich bevindt' en/of 'dat de verkoper niet aansprakelijk is voor verborgen gebreken'. Zulke clausule is geldig als de verkoper wat men noemt 'te goeder trouw is' en zelf niet op de hoogte van het gebrek. Was de verkoper wel op de hoogte maar liet die bewust na het gebrek mee te delen of deed hij allerlei werkzaamheden om het gebrek te camoufleren, dan is er van goede trouw geen sprake. Enkel indien er geen contractuele bepaling is of de verkoper bij een contractuele bepaling duidelijk te kwader trouw was; is er bij een voldoende ernstig verborgen gebrek de mogelijkheid om de ontbinding van de koop te vorderen en de koopprijs terug te krijgen.
Stel je een verborgen gebrek vast, dan moet je snel reageren want een vordering voor de rechtbank moet dan ingesteld worden binnen een korte termijn die kan verschillen van rechter tot rechter. Stuur onmiddellijk een aangetekende ingebrekestelling naar de verkoper en neem onverwijld een advocaat onder de arm.

www.faba.be

U beschikt over een bestand (met zoekmodules) om uw project ter kennis te brengen aan meer dan 4.000 aangesloten aannemers onder het kwaliteitslabel 'Charter van de Bouwers van Individuele woningen'.

Verjaringstermijn voor bouwmisdrijven

Oorspronkelijk verjaarden bouwmisdrijven nooit. Het Vlaamse Decreet van 27 maart 2009 maakte met ingang van 1/09/2009 dat bouwovertredingen voortaan na 5 jaar (vanaf de dag dat de overtreding werd begaan) verjaren.

Er zijn 2 uitzonderingen:

1. In bos- en natuurgebied (ruimtelijk kwetsbaar gebied) geldt nog steeds een nultolerantie. Zolang de bouwovertreding in stand wordt gehouden, kan deze niet verjaren (pas nadien sart een verjaringsperiode van 10 jaar).
2. In openruimtegebied (zoals landbouw- en recreatiegebied) verjaart een bouwovertreding pas na 10 jaar beginnend vanaf de dag waarop de bouwovertreding werd begaan.

Het begin van de verjaringstermijn is niet langer de kennisname van de bouwovertreding, maar wel het begaan ervan. De nieuwe verjaringstermijnen zijn van toepassing vanaf 1 september 2009. Indien de bouwovertreding dateert van vóór deze datum, nemen de nieuwe verjaringstermijnen een aanvang vanaf deze datum van inwerkingtreding. Dit wil zeggen dat die bestaande bouwovertredingen sinds 1/09/2014 verjaard zijn en in het bijzonder deze in openruimtegebied zullen verjaard zijn per 1/9/2019.

De stedenbouwkundige en gemeentelijke besturen dienen zich te houden aan deze nieuwe verjaringstermijnen. Ze gelden evenwel enkel voor hen. Een burger (bv nieuwe buur/eigenaar) kan nog steeds een vordering instellen binnen de termijn van 5 jaar nadat hij kennis heeft gekregen van de bouwovertreding. Hierbij blijft wel de maximale (burgerlijke) verjaringstermijn van 20 jaar na het begaan van de bouwovertreding, onverminderd van toepassing.

De verjaring van een bouwmisdrijf betekent overigens niet dat het bouwmisdrijf vergund is of dat er opnieuw werkzaamheden aan het gebouw uitgevoerd mogen worden. Het betekent alleen dat je als overtreder beschermd bent tegen herstel- of strafvorderingen van de overheid. Dit houdt in dat de bouwovertredingen niet kunnen worden uitgebreid, niet heropgebouwd na brand, geen recht geven op onteigeningsvergoeding, ... Voer je na de verjaring toch werken uit aan het bouwmisdrijf, dan ontstaat een nieuw recht op herstelvordering.

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 afvalstoffenmaatschappij) 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 stedenbouw-

kundig 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 bou-

wen. 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

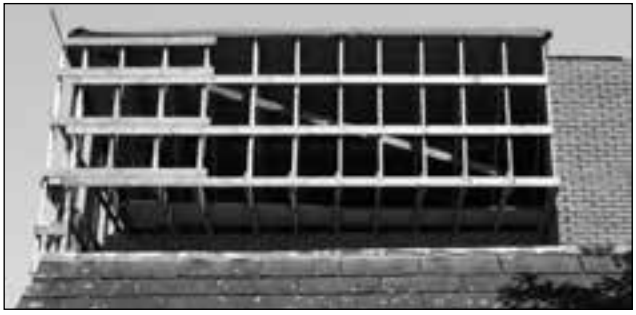
Naast ruimtelijke uitvoeringsplannen kan elke overheid ook stedenbouwkundige verordeningen opstellen. Die zijn beperkter van aard. Ze geven geen bestemmingen maar leggen alleen de inrichting vast. Een voorbeeld: de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, 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 creeren of om uit te breiden, dan gelden andere vergunningsgebonden regels.

Melding

Werken met betrekking op de stabiliteit van de constructie, uitgevoerd 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 creeren 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 voor-

schriften 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 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

(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 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 (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 Decreetswijziging van 13 juli 2001

Sinds de opmaak van de gewestplannen in de jaren '70 is er voor tal van woningen het probleem van "zonevreemdheid" ontstaan. Zonevreemdheid wil zeggen dat deze woningen, die ofwel reeds bestonden 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 geldende plannen van aanleg.
De jongste 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 vervullen de gemeenten de komende jaren een cruciale rol. Met het op te maken 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.
Het decreet van 13 juli 2001 is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 3 augustus 2001. Tien dagen na publicatie werd het van kracht.

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, bijvoorbeeld het vervangen van kapotte dakpannen, het vervangen van versleten ramen, ...
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 onderdelen.
Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak (met uitzondering van plaatselijke herstellingen) en het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren (zelfs met recuperatie van de bestaande stenen).

Werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning
U kan zonder vergunning in alle zones werken uitvoeren die vrijgesteld zijn van omgevingsvergunning zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een badkamer binnen in het gebouw, leggen van parketvloer, het plaatsen van een wand in gipskartonplaat, ...

Onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit
U kan mits omgevingsvergunning in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit, uitvoeren, bijvoorbeeld vervangen van dakgebinte, heroprichten van een kromme buitenmuur, ...
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. Daaronder wordt onder meer begrepen het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren.
Het is de bedoeling om in de toekomst deze aanvragen vrij te stellen van openbaar onderzoek en van het advies van de gemachtigde ambtenaar.
Als de vergunning geweigerd wordt, kan u onder voorwaarden de aankoop van uw perceel door het Vlaams gewest eisen.
Als de werken voor deze onderhouds- en instandhoudingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit al (deels) uitgevoerd zijn, dan hebt u één jaar de tijd

om een regularisatievergunning aan te vragen. De termijn van 1 jaar geldt voor het indienen van de aanvragen, niet voor het behandelen ervan.

U kan in de meeste gebieden verbouwen, herbouwen en uitbreiden.
De aanvraag moet betrekking hebben op:

- het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume ;
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning binnen het bestaande bouwvolume voor zover het karakter en de verschijningsvorm van de woning behouden blijven. Als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuwe woning die op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, wordt opgericht ;
- het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaande woning, binnen het bestaand bouwvolume op voorwaarde dat de woning getroffen is door een rooilijn of gevat is door een gemeentelijke verordening inzake de voorbouwlijn en op voorwaarde dat de wijziging van de inplanting zich beperkt tot de verplaatsing die tot gevolg heeft dat het gebouw dezelfde voorbouwlijn krijgt als de dichtstbijzijnde gebouwen of tot de verplaatsing conform de in de verordening voorziene voorbouwlijn;
- het uitbreiden van een bestaande woning; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³; deze uitbreiding mag de 100 % volumevermeerdering echter niet overschrijden.

Om te mogen verbouwen, herbouwen en uitbreiden moet u verder voldoen aan een aantal voorwaarden.

a) de woning of gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot
b) de woning of gebouw is vergund of wordt geacht vergund te zijn
c) zo het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m³, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m³
d) het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal

Moet uw gebouw gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste weg?

Onder de vorige regeling konden afwijkingen niet worden toegestaan langs aardewegen. Momenteel is deze bepaling geschrapt. Wel blijft de algemene regeling van artikel 100 van het decreet van toepassing. Dit impliceert dat het bouwen (en dus ook het herbouwen) langs onvoldoende uitgeruste wegen niet kan vergund worden. Het verbouwen en uitbreiden kan wel vergund worden.

U kan in de meeste gebieden bepaalde functiewijzigingen uitvoeren.

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 dus de mogelijkheid tot heropbouw na ramp of brand.

Meestal moet u geen planbaten 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.

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 omgevingsvergunning, 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. In deze gids houden we nog even de oude benamingen aan.

Betonstop in 2040!
De betonmolen blijft ondertussen draaien.

De Vlaamse regering geeft een akkoord bereikt over het 'Beleidsplan Ruimte Vlaanderen'. Vanaf 2040 mag niemand nog binnen de open ruimte nieuwbouw realiseren.
Dus de bebouwde ruimte in Vlaanderen mag vanaf 2040 niet meer uitbreiden. Maar vandaag wordt nog lustig bijgebouwd en de vraag stelt zich of er tegen 2040 nog open ruimte zal overblijven.
In theorie vinden de meeste Vlamingen de betonstop een goed idee, maar de maatregel botst wel met hun woonvoorkeur. Een huis met tuin blijft de droom van velen, ook als we daardoor steeds verder van de stads-of dorpskern en het werk moeten wonen. Sinds decennia breidde het woongebied enorm uit en ten gevolge hiervan zijn er de voorbije dertig jaar ook heel wat wegen bijgekomen.
Concreet zullen in de toekomst stads- en dorpskernen moeten verdicht worden door bestaande gebouwen op te splitsen in meerdere wooneenheden. Ook kunnen bestaande wooneenheden worden vervangen door hogere appartementsblokken, waar meer mensen anders in kunnen wonen.

Milieuorganisaties reageren tevreden op het 'Beleidsplan Ruimte Vlaanderen' maar vrezen dat er te weinig garanties zijn om de belofte tijdig waar te maken. Zelfs als de Vlaamse regering in haar opzet slaagt zullen ondertussen tegen 2040 tienduizenden

hectaren open ruimte ingenomen zijn door bijkomende bebouwing en wegen.
Zij pleiten bovendien voor bijkomende voorwaarden zoals de opmaak van een register van slecht gelegen bouwgronden en een actieplan om het schrappen of her lokaliseren van kavels te compenseren. Een concrete lijst met plaatsen waar mensen in de toekomst wel en niet zullen mogen bouwen, bestaat nog niet.
De Vlaamse regering meent dat de overstap naar flexibele ruimtelijke plannen (structuurplanning) kernversterkend kan zijn voor steden (en dorpen) en zo de open ruimte kan sparen. Omgekeerd bestaat de vrees dat alles overal zal kunnen en leiden tot wanbeleid.

De bouwsector reageert met gemengde gevoelens op de beslissing. Men is benieuwd welke maatregelen de Vlaamse regering in samenspraak met de gemeenten zal nemen om de verdichting van de woonkernen te versnellen. Het komt het erop aan snel duidelijke afspraken hierover te maken. In de praktijk blijkt dat initiatieven om de verdichting van woon- en stadskernen te stimuleren vaak worden tegengehouden door de bestaande gemeentelijke reglementeringen die de uitwerking verbieden. Zo verbieden sommige gemeenten radicaal meer dan 3 bouwlagen.

Wie op dit moment een perceel bezit dat ruimtelijk als bouwgrond staat ingekleurd, zou zich volgens de regering toch geen zorgen hoeven te maken. Zones die nu als reserve woongebied ingekleurd staan veranderen mogelijk wel van bestemming. Als dit zich zou voordoen zou in een eerlijke vergoeding worden voorzien of elders bouwrechten worden toegekend.

De Vlaamse overheid neemt ongeveer een generatie de tijd om de betonstop (geleidelijk) in te voeren. Het is duidelijk dat de ruimtelijke ordening in Vlaanderen de volgende decennia voor een grote uitdaging staat. Bewoners, beleidsverantwoordelijken op alle niveaus, stedenbouwkundigen en planologen moeten met visie en vastberaden samen het vooropgesteld plan uitvoeren.

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 coordinator 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 veiligheidscoordinator 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.

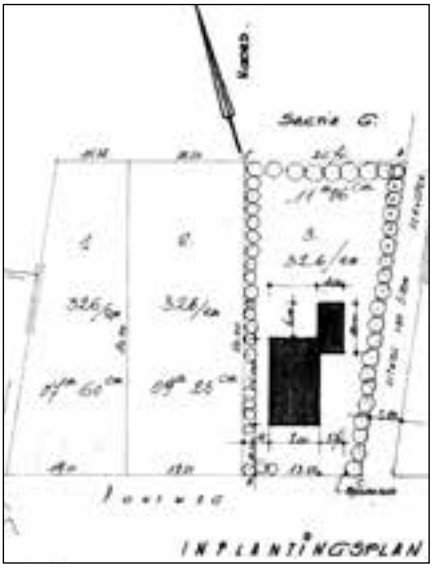
De landmeter-expert in dienst van de bouw

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 beediging 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 marktecononomie 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 moet zijn beroep uitoefenen in een herkenbaar lokaal. 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.

De vastgoedmakelaar is verplicht om zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te laten verzekeren. De beroepsverenigingen bieden degelijke polissen aan, maar de vastgoedmakelaar is vrij in de keuze van een financiële instelling of verzekeringsmaatschappij. Tevens is hij verplicht om alle gelden en waarden van derden te laten waarborgen door een financiële borgstelling van een bank of verzekeringsmaatschappij. De vastgoedmakelaar die in de uitoefening van zijn beroep een voorschot ontvangt, is verplicht dit te overhandigen aan de rechthebbenden en de verrekening ervan te verantwoorden. In geval van verkoop of andere vervreemding van een onroerend zakelijk recht of van een handelsfonds, worden de gelden op een afzonderlijke rekening geplaatst en komen de interesten toe aan de partij die recht heeft op de hoofdsom. Gerechtvaardigde financiële kosten kunnen in mindering worden gebracht.

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. Hij moet in de gevoerde publiciteit en alle andere promotiemiddelen, minstens melding maken van zijn naam of firmanaam.

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 kan op de website van het BIV: www.biv.be worden geraadpleegd.

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 notariele 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

Vastgoed: de keuze van de slimme belegger

Een eigen woning verwerven blijft de droom van zowat iedere Vlaming en de meesten slagen daar in. Al gaan we wel kleiner en vaker in de stad wonen. De trend creëert nieuwe markten voor bouwondernemingen. Het zijn niet langer particuliere bouwers die het initiatief nemen, maar veeleer de bouwbedrijven en projectontwikkelaars. Een hedendaagse woning ziet er ook anders uit dan eentje van pakweg tien jaar geleden.
De wijzigende markt dwingt de klassieke bouwfirma's tot creativiteit. Een deel van hen evolueert tot projectontwikkelaars. Andere zoeken naar creatieve bouwconcepten of specialiseren zich in renovaties om op de wijzigende behoeften in te spelen. Dat maakt dat er vandaag heel wat mogelijkheden zijn voor de consument die wil bouwen of renoveren.

Net als veel senioren kiezen pas afgestudeerden en jonge starters voor de stad. Jongeren zijn bereid kleiner te wonen in ruil voor een betere levenskwaliteit. Een studio, compact appartement of starterswoning laat de nodige financiële ruimte om te genieten van de ontspanning en de mogelijkheden die de stad te bieden heeft. Die mentaliteitswijziging laat zich ook voelen in de gemiddelde oppervlakte van nieuwbouwwoningen. De gemiddelde oppervlakte van een appartement schommelt vandaag net rond de 85m², voor een woning is dat nog amper 150m².

Het budget van kandidaat-kopers is niet in verhouding gestegen met de vastgoedprijzen. Bovendien ontlenen banken nog maar tot 80% van de totale waarde van het onroerend goed. Een woning kopen vraagt dus al een stevige eigen inbreng en het jonge publiek heeft die middelen niet altijd. Dat neemt niet weg dat investeren in vastgoed een goede beslissing blijft. Het rendement van vastgoed blijft met voorsprong beter scoren dan de meeste financiële producten.

KLEINE DRIES 29 - DIKSMUIDE - T 0495 54 30 60
F 051 51 14 23 - WWW.PADIX.BE

ZWEMBADEN AANLEG EN RENOVATIE MET SERVICE NA VERKOOP
SPA'S, BUBBELBADEN, SAUNA'S EN INFRAROODCABINES

driesan

ZWEMBADEN DECONINCK

0477/290.400 - info@driesan.be - www.driesan.be

OOK GESPECIALISEERD IN DE RENOVATIE VAN UW ZWEMBAD