

**Op weg naar een geslaagd project,
zonder valkuilen.**

CHECKLIST

Aandachtspunten bij

- kopen,**
- bouwen en**
- verbouwen**

Kopers of (ver)bouwers worden al snel geconfronteerd met ingewikkelde wetgeving, vertrouwenskwesaties en verborgen kleine lettertjes. Informeer je zo snel en volledig mogelijk. In deze folder stellen we een lijstje samen van aandachtspunten bij kopen en (ver)bouwen. De onderwerpen lopen uiteen naargelang het project. Sommigen zijn niet concreet van toepassing in jouw situatie, anderen overlappen verschillende doelen.

Informeer je tijdig en volledig.

Veel succes met jouw (ver)bouwproject !



Lenen bij de bank: informeer ik mij volledig genoeg ?

Allereerst denk je voor een woonkrediet aan een bank. Daarnaast zijn er ook enkele netwerken van gespecialiseerde onafhankelijke adviseurs waarbij je terecht kan. Deze onderhandelen als tussenpersoon voor diverse banken, verzekeringsmaatschappijen en kredietinstellingen.

Heb ik recht op een sociale lening ?

Vergeet niet dat de Vlaamse overheid ook bepaalde woonkredieten ondersteunt. Dat gebeurt door een subsidie, waardoor de rentevoet lager is dan die van de banken. Deze leningen worden aangeboden door het Vlaams Woningfonds en door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Heb ik recht op een Onesto-woonkrediet ?

Deze zijn gewaarborgd door de Vlaamse overheid, waardoor aan iedereen dezelfde voordelige voorwaarden worden gegeven. Gewoon een betrouwbaar woonkrediet.

EPB

Aan welke energienormen moet mijn project voldoen ? Als bouwheer ben je verantwoordelijk voor het voldoen van je woning aan de gestelde EPB (Energie Prestatie en Binnenklimaat) eisen en de te volgen procedure. In geval jouw woning niet voldoet volgt een administratieve boete.

EPC

Het EPC (EnergiePrestatieCertificaat) is verplicht bij woningen, appartementen, ... die te koop (of te huur) worden aangeboden. Iedereen krijgt hiermee inzicht in het energieverbruik van de woning. Het EPC legt geen eisen op aan de woning, maar informeert en moet door de verkoper worden voorgelegd. De notaris heeft meldingsplicht indien geen EPC aanwezig is.

6% BTW bij renovatie

Als je renovatie- of herstellingswerken aan jouw woning van meer dan 10 jaar oud laat uitvoeren, kan dit tegen 6 % btw voor binnenwerken, buitenwerken en onderhoudswerken. Hiervoor moet je als bouwheer aan de aannemer een attest overhandigen dat de nodige inlichtingen bevat.

De Vlaamse renovatiepremie

De Vlaamse renovatiepremie is een premie waarvan de uitbetaling wordt verdeeld over twee aanvragen, ideaal voor een gespreide grondige renovatie. Het maximale bedrag van de beide premies samen is 10.000 euro. Er zijn 4 categorieën van werken: structurele, aan het dak, aan het buitenschrijnwerk en de technische installaties.

De bescherming van de wet 'Breyne'

De wet 'Breyne' regelt de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en beschermt de bouwer of koper tegen onrechtmatige bedingen in het contract en tegen het risico van insolventie van de aannemer.

De verzoeningscommissie bouw

Het gebeurt dat een conflict vastloopt en de partijen aarzelen om zich tot het gerecht te wenden. Er bestaat een procedure buiten de rechtbank die sneller en goedkoper is. Men kan hierop beroep doen na het ontstaan van een geschil maar het kan ook al opgenomen worden in een clause in het aannemings- en/of architectencontract. De verzoeningscommissie garandeert een snelle afhandeling, een objectieve beoordeling en een technisch bindend verslag, dat de partijen niet meer in twijfel kunnen trekken voor de rechter.

Verzekering gewaarborgd wonen

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

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.

Plaatsbeschrijving door een landmeter-expert

Een nauwkeurige plaatsbeschrijving is van belang aangezien het toelaat bij het einde van werken schade berokkend aan aanpalende eigendommen aan te tonen of te weerleggen. Niet alleen de gebreken of beschadigingen, maar evenzeer de materialen zelf, dienen correct beschreven te worden.

BIV-makelaar

Elke vastgoedmakelaar is verplicht aangesloten bij het BIV die er over waakt dat de makelaar de deontologie van het beroep strikt naleeft. 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 zo een verkoopopdracht te verkrijgen.

Betaal ik niet te veel ?

De verkoopwaarde tracht men meestal te bepalen door vergelijking met prijzen van gelijkaardige onroerende goederen, in dezelfde omgeving gelegen en in normale omstandigheden verkocht. STADIM publiceert jaarlijks de gemiddelde verkoopprijzen van onroerende goederen per regio, de beste garantie voor gefundeerde en realistisch schattingen van onroerend goed.

Geregistreeerde en vakbekwame aannemers

Op basis van de activiteiten uit de bouwsector wordt automatisch een hoedanigheid als geregistreerd aannemer toegekend. Wanneer uit een controle achteraf blijkt dat aan de voorwaarden niet (langer) voldaan wordt, kan de commissie de hoedanigheid als geregistreerd aannemer intrekken. Controleer ook of je aannemer over een vestigingsattest beschikt. In de bouwsector zijn er 17 beroepen waarvoor een specifieke beroepskennis noodzakelijk is.

Charter van de Woningbouwers

Je kan ook buiten de wettelijke verplichtingen kiezen voor een bouwpartner die is toegetreden tot het "Charter van de Woningbouwers". Hierbij verbinden de aannemers zich tot de strikte toepassing van de wet Breyne met ruime bescherming aan de bouwheer.

Kies je aannemer(s) zorgvuldig uit

Neem je tijd, vraag naar referenties van je aannemer(s) en bezoek eerdere realisaties en/of een recente werf. Praat met de bouwheren die voordien met de aannemer(s) in zee gingen.

Een offerte zonder verrassingen

Een goede vakman zal je altijd een gedetailleerde en technisch onderbouwde offerte bezorgen, die je met anderen kan vergelijken. Neem je tijd om de offerte te bestuderen en neem hierbij ook andere criteria in beschouwing dan enkel de prijs. Zoals de kwaliteit van de gebruikte materialen die in een goede offerte beschreven staan.

Uitvoeringstermijn

Kies in eerste instantie niet alleen in functie van de termijn waarbinnen een aannemer de werken kan starten, want een snelle service is geen garantie voor kwaliteit. Sta anderzijds op duidelijke afspraken en een schriftelijk vastgelegde einddatum waarop de werken moeten beëindigd zijn.

Een compromis is bindend - betrek tijdig je notaris

De notaris is gebonden door de bepalingen van de onderhandse overeenkomst (compromis). Het is dus van groot belang dat verkoper en koper zich vanaf het begin deskundig laten bijstaan. Het laten opstellen of nakijken van je 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.

Een geldig aankoop bod

Volgens de rechtspraak moet een bod wel aan bepaalde voorwaarden voldoen: een welomschreven prijs (geen 'minimale' of 'maximale' prijs), een juiste omschrijving van het onroerend goed, een duidelijke taal (niet 'wens' een bod te doen, maar 'doet' een bod). Vermeldt voor alle duidelijkheid dat door de aanvaarding van dit bod de verkoop tot stand komt en enkel geldt als het goed 'vrij is van lasten en hypotheek'. Stel zeker een einddatum, anders geldt je bod voor eeuwig.

Een eenzijdige optie

Stel dat je wenst te kopen maar nog niet absoluut zeker bent, dan kan je 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. Een optie moet beperkt worden in de tijd.

Een voorschot betalen

Een voorschot betalen bij aankoop van een onroerend goed is gebruikelijk. Geef dit voorschot voor alle veiligheid bij de notaris in bewaring. Hij geeft het pas vrij na grondig onderzoek. Voorschotten zijn ook gebruikelijk bij bouwprojecten want een aannemer dient op voorhand materiaal aan te kopen. Best betaal je een voorschot van maximaal 10% van de totaalcost en bespreek je een tijdschema van volgende betalingen naargelang de werken vorderen.

Opschortende voorwaarden

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. Zo kan bijvoorbeeld worden afgesproken dat de verkoop pas tot stand komt als de koper een lening bekomt.

Het stedenbouwkundig uittreksel

Is het bouwperceel wel degelijk bouwgrond? Wettelijk gezien moet de verkoper ook een stedenbouwkundig attest kunnen voorleggen waarin duidelijk de bestemming van de grond staat. Informeer je zo snel mogelijk bij de gemeentelijke dienst stedenbouw. Zo kom je ook te weten of er geen bouwovertradingen het goed belasten. De notaris is gehouden in de verkoopakte melding te maken van dit stedenbouwkundig uittreksel.

Extra kosten voor het bouwrijp maken van het perceel

Het ideale terrein voor een landelijke woning ligt ongeveer een halve meter boven het straatpeil, is horizontaal in de straatchrichting, en helt lichtjes naar achter toe. Het bouwrijp maken van het terrein (ontbossen en verwijderen van obstakels) kan leiden tot belangrijke meerprijzen.

Het nut van een grondsondering

Voor drassige of opgehoogde gronden is een normale fundering niet sterk genoeg om het gewicht van een woning te dragen. De meerkosten van extra funderingswerken kunnen oplopen tot 25.000 euro. Om te beginnen is een oppervlakkige sondering (handsondering) nooit een overbodige luxe, later kan grondiger onderzoek noodzakelijk blijken. Informeer ook eens bij bureaus van aanliggende percelen of bewoners die de geschiedenis van de grond kennen.

Aanwezige nutsvoorzieningen

Is er een openbaar waterleidingnet, een aardgasleiding, is er tv-distributie en ligt er een telefoonkabel? Als deze over enige afstand aangevoerd moeten worden, gebeurt dit meestal op kosten van de aanvrager.

Omgevingsfactoren of hinder

Verken de omgeving en praat met omwonenden. Is er geen geluidsoverlast of milieuhinder? Autowegen, spoorwegen, lawaaierige en vervuilende bedrijven kunnen tot ver in de omtrek storend zijn. Geef aandacht aan de mobiliteit: afstand tot je werk, winkels, stad, autowegen en het openbaar vervoer. Zijn er scholen in de buurt?

Indeling van de woning

Zijn er constructieve werken nodig aan de woning? Zijn er voldoende kamers en zijn keuken en badkamer voldoende groot en goed gesitueerd of moeten er dragende binnenmuren worden gesloopt?

Bouwtechnische toestand

Inspecteer op vocht- en schimmelproblemen en wees op je hoede als de muren zijn afgedekt met een nieuw papertje of panelen. Bekijk aandachtig de toestand van gevel en dakgebinte en de isolatiemogelijkheden. Wat is de staat van het buitenschrijnwerk en isolatiewaarde van het glas?

Bodemattest

Eén van de belangrijke doelstellingen van het bodemdecreet is de potentiële koper te beschermen, zodat die niet onwetend een mogelijk vervuilde risicogrond koopt. De verkoper is verplicht het bodemattest aan te vragen en aan de koper alle inlichtingen te verschaffen over de betrokken grond. Op eenvoudig verzoek kan OVAM ook aan derden een bodemattest afleveren.

Elektrische keuring met verplichting

Bij de verkoop van een woning gebouwd vóór 1981 is de verkoper 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. Bij een negatief verslag mag de verkoop wel (blijven) doorgaan 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.

Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier (PID) bevat verscheidene documenten die men nodig heeft bij eventuele latere werken aan een gebouw. Daarom worden alle technische gegevens met betrekking tot een gebouw verzameld. 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.

Uw gemeentelijke dienst 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 dienst stedenbouw van de gemeente of stad waar de grond of woning die je wenst te verwerven gelegen is. Deze dienst kent alle overheidsplannen, is vertrouwd met de plaatselijke situatie en goed op de hoogte van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Kleine werken zonder vergunning

Voor een aantal 'kleinere' werken is een stedenbouwkundige vergunning niet langer nodig en voor andere werken is de stedenbouwkundige vergunning vervangen door een meldingsplicht aan de gemeente. Je project moet wel aan een aantal voorwaarden voldoen, dus win steeds informatie in bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Architect nodig

Als bij verbouwingen of voor het bouwen van de bijgebouwen constructieve ingrepen aan de bestaande woning nodig zijn, dan moet een architect betrokken zijn bij deze werken. Ook voor een garage of carport, een veranda of een tuinhuis is onder bepaalde omstandigheden (omvang, ...) een architect wettelijk verplicht.

Zonevreemde woningen

Sinds de opmaak van de gewestplannen in de jaren '70 is er voor tal van woningen het probleem van 'zonevreemdheid' ontstaan. Zonevreemd wil zeggen gebouwd voor de wet op de stedenbouw van 1962, ofwel nadien wettelijk vergund opgericht maar strijdig met de huidige bestemmingsplannen. Voor werken aan deze woningen gelden bijzondere voorschriften en beperkingen.

Recht van voorkoop

De Vlaamse overheid en de lokale overheden (provincies, gemeenten, intercommunales, ...) hebben in bepaalde gebieden een 'recht van voorkoop'. Als een overheid dat recht uitoefent, verwerft zij in plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper. Een eigenaar mag dan alleen verkopen nadat hij de begunstigden de gelegenheid heeft gegeven als eerste te kopen.

Huis en grond niet samen te koop

Aannemers die een bouwgrond verkopen kunnen je niet verplichten er met hen een huis op te bouwen. De notaris moet een koper er op attent maken wanneer in een contract sprake is van een gelijktijdige verkoop van grond en huis. De koper heeft dan een maand de tijd om de bouwverplichting nietig te laten verklaren.

Premiezoeker

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

Omgevingskaarten en luchtfoto's

Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) biedt geografische informatie aan in thematische 'geoloketten'. U kunt er perceelkaarten, luchtfoto's, bodembezettingskaarten, ... raadplegen.