

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Wat zijn de kosten bij je aankoop of (ver)bouwproject?.....</b>	<b>1</b>
1.1	Aankopen .....	1
1.1.1	Registratierechten of btw .....	1
1.1.2	Notariskosten .....	3
1.1.3	Leningskosten .....	3
1.1.4	Renovatiekosten .....	5
1.1.5	Extra kosten .....	5
1.2	(Ver)bouwen .....	5
1.2.1	Btw-regelgeving .....	5
1.2.2	Herziening kadastraal inkomen.....	7
<b>2</b>	<b>Formaliteiten.....</b>	<b>8</b>
2.1	Attesten bij aankopen van een woning .....	8
2.1.1	Elektrische keuring.....	8
2.1.2	Bodemattest.....	9
2.1.3	Energieprestatiecertificaat (EPC) .....	9
2.1.4	Informatie over de overstromingsgevoeligheid.....	10
2.1.5	Postinterventiedossier (PID) .....	10
2.1.6	Stedenbouwkundig uittreksel .....	11
2.1.7	Informatie over de erfgoedwaarde.....	11
2.1.8	Keuring van brandstoftanks .....	11
2.2	Stedenbouwkundige vergunningen, melding en vrijstelling.....	12
2.2.1	Wijzigen van de woonfunctie.....	13
2.2.2	Het aantal woonegelegenheden binnen de woning wijzigen.....	13
2.2.3	Verbouwen, renovatie en onderhoud van de woning zonder volume-uitbreiding.....	13
2.2.4	Uitbreiden van de woning.....	14
2.2.5	Plaatsen van zonnepanelen en schotelantennes.....	14
2.2.6	Bomen, struiken en hagen .....	14
2.2.7	Afsluitingen plaatsen.....	14
2.2.8	Verharde constructies.....	14
2.2.9	Bijgebouwen in de tuin .....	15
2.2.10	Ophogen of afgraven van het terrein .....	15
2.2.11	Ondergrondse constructies.....	15
2.2.12	Brievenbussen, barbecues, speeltoestellen en ornamenten .....	15
2.2.13	Opslaan van materiaal, opzetten van tenten.....	15
2.2.14	Tijdelijke handelingen en constructies.....	16
2.2.15	Slopen.....	16
<b>3</b>	<b>Energiezuinig wonen.....</b>	<b>17</b>
3.1	Basisprincipes energiezuinig wonen .....	17
3.1.1	Bouw compact .....	17
3.1.2	Creëer een goede, luchtdichte isolatieschil .....	18
3.1.3	Voorzie in voldoende ventilatie .....	18
3.1.4	Kies voor een efficiënt verwarmingssysteem .....	20
3.2	EPB-regelgeving .....	20
3.2.1	Toepassing.....	21

3.2.2	EPB-eisen.....	21
3.2.3	Welke EPB-eisen gelden voor welk bouwproject .....	23
3.2.4	Procedure.....	23
3.2.5	Controles en boetes .....	24
3.3	Info en advies duurzaam (ver)bouwen .....	25
3.4	Levenslang wonen.....	25
<b>4</b>	<b>(Her)financiering.....</b>	<b>26</b>
4.1	Sociale leningen .....	26
4.1.1	De Vlaamse woonlening.....	26
4.1.2	Het sociaal woonkrediet .....	30
4.2	Lenen bij de bank .....	32
4.2.1	Rentevoet.....	32
4.2.2	Duurtijd van de lening.....	33
4.2.3	Herfinanciering van een woning of bouwgrond .....	33
4.3	Verzekering gewaarborgd wonen.....	34
4.3.1	Kostprijs.....	34
4.3.2	Duurtijd .....	34
4.3.3	Tegemoetkoming .....	34
4.3.4	Voorwaarden .....	35
4.3.5	Aanvraag .....	35
4.4	Vlaamse energielening.....	36
4.4.1	Wijzigingen onder voorbehoud .....	37
<b>5</b>	<b>Voordelen en steunmaatregelen .....</b>	<b>37</b>
5.1	Woonbonus.....	37
5.1.1	Woonbonus vóór 1 januari 2016 .....	37
5.1.2	Geïntegreerde woonbonus vanaf 1 januari 2016 .....	37
5.2	Vermindering onroerende voorheffing.....	41
5.2.1	Algemene regeling .....	41
5.2.2	Verminderings .....	41
5.2.3	Vrijstellingen .....	44
5.3	Premies .....	45
5.3.1	Vlaamse renovatiepremie.....	45
5.3.2	Vlaamse verbeteringspremie .....	46
5.3.3	Eandis, bestaande woning .....	47
5.3.4	Vlaamse aanpassingspremie.....	49
5.3.5	Belastingvermindering voorwerkzaamheden met eindfactuur in 2016.....	51
5.3.6	Belastingvermindering voor werkzaamheden met voorschotfactuur in 2016.....	51
5.3.7	Sociale isolatiepremie .....	52
<b>6</b>	<b>Info en advies .....</b>	<b>53</b>

**Disclaimer**

*Dit document betreft een vereenvoudigde en slechts gedeeltelijke weergave van de regelgeving op een bepaald moment. We hebben het document met de meeste zorg samengesteld, desondanks is Woonwijzer niet aansprakelijk voor mogelijke fouten. Dit document is uitsluitend van informatieve waarde en kan geen enkele verbintenis van Woonwijzer, de deelnemende of subsidiërende besturen of de verdeler van het document teweeg brengen. Enkel de geldende reglementering biedt rechtsgrond. De informatie in deze brochure kan nooit grond zijn voor een schuldvordering.*

# 1 Wat zijn de kosten bij je aankoop of (ver)bouwproject?

## 1.1 Aankopen

Bij de aankoop van een woning of bouwgrond, weet je duidelijk welke prijs je daarvoor betaalt aan de verkoper. Maar het stopt helaas niet met de aankoopprijs. Bij het bepalen van je beschikbaar budget dien je ook rekening te houden met een aantal bijkomende kosten.

### 1.1.1 Registratierechten of btw

Op bijna alles wat u als consument koopt, betaalt u btw. Bij de aankoop van een woning of bouwgrond is dit wat anders en wordt u in principe belast met registratierechten in plaats van btw. Het bedrag ervan is afhankelijk van de ligging en type woning. In Vlaanderen bedragen de registratierechten 10% van de aankoopprijs, in Wallonië en Brussels Hoofdstedelijk gewest is dat 12%.

Toch bestaat de kans dat u in bepaalde gevallen btw in plaats van registratierechten dient te betalen. Het btw-tarief bedraagt 21% van de aankoopprijs, tenzij het om een sociale woning gaat, dan betaalt u 6% of 12%.

U betaalt ofwel registratierechten, ofwel btw. Het is onmogelijk dat u beiden dient te betalen. Bij een gecombineerde aankoop waar zowel een woning als bouwgrond aangekocht worden, kunnen de woning en de bouwgrond wel elk op een andere manier belast worden. In onderstaande schema vindt u een overzicht van de verschillende mogelijke scenario's.

Bouwgrond zonder gebouw	Registratierechten
Bouwgrond met nieuwbouw <i>(Een woning wordt als nieuw beschouwd t.e.m. 31 december van het tweede jaar dat volgt op de eerste ingebruikname van de woning.)</i>	Btw op de prijs van de grond én de woning
Bouwgrond met 'ouder' huis <i>(Dus geen nieuwbouw)</i>	Registratierechten
Bouwgrond met een woning op plan <i>(Sleutel-op-de-deur)</i>	
Gebouw is nog op te richten <i>(Verwering grond en gebouw gebeurt niet gelijktijdig)</i>	Registratierechten op de prijs van de grond, later btw op het gebouw
Gebouw is reeds in aanbouw <i>(Verwering grond en gebouw gebeurt wel gelijktijdig)</i>	Btw op de grond én de woning

Belangrijk om weten is dat er verschillende mogelijkheden zijn om vermindering op de registratierechten/btw te bekomen:

#### 1.1.1.1 Klein beschrijf

Het klein beschrijf is een vermindering van de registratierechten, waarbij u slechts 5 in plaats van 10% registratierechten betaalt. Om aanspraak te kunnen maken op het klein beschrijf, dienen volgende voorwaarden voldaan te zijn:

1. Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen (KI) van de woning en de eventuele aangekochte gebouwen en gronden die er één geheel me vormen, mag niet meer bedragen dan:
  - 👉 € 745 voor wie geen, 1 of 2 kinderen ten laste heeft;
  - 👉 € 845 voor wie 3 of 4 kinderen ten laste heeft;
  - 👉 € 945 voor wie 5 of 6 kinderen ten laste heeft;
  - 👉 € 1.045 voor wie 7 of meer kinderen ten laste heeft.
2. De woning is de enige woning.
3. U dient zich binnen de 3 jaar te domiciliëren in de aangekochte woning.
4. U behoudt er uw domicilie onafgebroken gedurende 3 jaar.
5. Enkel voor natuurlijke personen.
6. U dient het volledige goed te verwerven.
7. U dient de volle of blote eigendom te verwerven (alleen vruchtgebruik is onvoldoende).

Deze voorwaarden worden voor elke koper apart beoordeeld. Dit betekent dat de koper die voldoet aan de voorwaarden het klein beschrijf kan genieten terwijl de medekoper die er niet aan voldoet dit niet kan.

#### 1.1.1.2 Abattement

Wie op het moment van de aankoop van de woning of bouwgrond geen andere woning in eigendom heeft, dient geen registratierechten te betalen op de eerste 15.000 euro van de aankoopssom. Dat betekent een vermindering van 750 euro bij een klein beschrijf en een vermindering van 1.500 euro bij een groot beschrijf. Het abattement is niet alleen voor uw eerste woning, ook bij de aankoop van een nieuwe woning kan u van de vermindering genieten nadat u de vorige hebt verkocht. Ook hier zijn een aantal voorwaarden van toepassing:

1. U mag geen andere woning in eigendom hebben.
2. U dient er zich te domiciliëren binnen de twee jaar (woning) of vijf jaar (bouwgrond) na aankoop.
3. Er is niet bepaald hoelang u er zich dient te domiciliëren. Dat wordt door de belastingdienst per dossier bekeken worden.
4. Enkel voor natuurlijke personen.
5. U dient het volledige goed te verwerven.
6. U dient de volle of blote eigendom te verwerven (alleen vruchtgebruik is onvoldoende).

De voorwaarden om van het abattement te kunnen genieten worden voor alle kopers samen beoordeeld. Dat betekent dat als één van de kopers niet aan de voorwaarden voldoet, niemand van de kopers van het abattement kan genieten.

#### 1.1.1.3 Bij-abattement

Wie voor de aankoop van een woning of bouwgrond van het abattement kan genieten én voor de aankoop een hypothecaire lening aangaat, kan van een bijkomende vermindering op de registratierechten genieten, het zogenaamde bij-abattement. Deze vermindering bedraagt 1.000 euro (identiek bedrag bij klein als groot beschrijf). Om voor deze vermindering in aanmerking te komen, dient u aan volgende voorwaarden te voldoen:

1. U dient het abattement te genieten;
2. U dient binnen de termijn van 2 jaar (woning) of 5 jaar (bouwgrond) na aankoop een hypothecaire inschrijving te nemen.

#### 1.1.1.4 Renovatieabatement

Wanneer u een woning koopt en renoveert die maximum vier opeenvolgende jaren is geregistreerd als leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar, kan u dankzij het renovatieabatement ook genieten van een vermindering op de registratierechten. Deze vermindering bedraagt 1.500 euro bij een klein beschrijf en 3.000 euro bij een groot beschrijf. Het pand dient binnen de twee jaar (woning) of vijf jaar (bouwgrond) na de aankoop als hoofdverblijfplaats aangewend worden.

#### 1.1.1.5 Meeneembaarheid

In bepaalde gevallen kan u voor de 'oude' woning de betaalde registratierechten/btw in mindering brengen van de registratierechten die u dient te betalen bij de aankoop van een 'nieuwe' woning. Belangrijke voorwaarden zijn dat de 'nieuwe' woning als hoofdverblijfplaats dient en dat de verkoop van de 'oude' woning plaatsvindt binnen de twee jaar na aankoop van de 'nieuwe' woning. Ook als het verkochte goed bij de aankoop een bouwgrond was, kan u van de meeneembaarheid genieten. Op het ogenblik van de verkoop zal op deze bouwgrond wel een woning moeten opgericht zijn die tot hoofdverblijfplaats diende. De vermindering die u via de meeneembaarheid kan genieten, bedraagt maximaal 12.500 euro. De meeneembaarheid is niet te combineren met het (bij-)abatement. Uw notaris kan voor u nagaan wat de meest voordelige keuze is.

#### Geheugensteuntje:

	Klein beschrijf (5% van de registratierechten)	Groot beschrijf (10% van de registratierechten)
Abatement	€ 750	€ 1.500
Bij-abatement	€ 1.000	€ 1.000
Renovatieabatement	€ 1.500	€ 3.000
Meeneembaarheid	Maximaal € 12.500 <i>(Verschil tussen 'oude' en 'nieuwe' registratierechten)</i>	Maximaal € 12.500 <i>(Verschil tussen 'oude' en 'nieuwe' registratierechten)</i>

#### 1.1.2 Notariskosten

Bij de registratierechten is het ereloon van de notaris niet inbegrepen. Dit is een percentage op de verkoopprijs of de prijs van de bouwgrond en de voorziene bouwkosten. Het notariële ereloon is door de overheid vastgelegd. Dat betekent dat de notaris niet meer maar ook niet minder mag vragen. Het heeft dus geen zin om te 'notaris shoppen'. Er is wel een verschil naargelang de soort akte.

#### Nuttige link:

<https://www.notaris.be/rekenmodules/aankoop> (Maak een inschatting van uw notaris- en registratiekosten)

#### 1.1.3 Leningskosten

Voor het aankopen van een woning of bouwgrond wordt heel vaak een hypothecaire lening bij een bank aangegaan. Ook dat gaat gepaard met extra kosten. Naast de registratierechten en de notariskosten, dienen dus ook nog leningskosten ingecalculeerd te worden in uw beschikbaar budget. Afhankelijk van de bank liggen deze leningskosten tussen de 5 en 10% van het geleende bedrag. Deze kosten bestaan uit aktekosten, dossierkosten en de schuldsaldoverzekering.

1. **Aktekosten:** Deze omvatten registratierechten voor de hypotheek, het hypotheekrecht, het loon van de hypotheekbewaarder, het ereloon van de notaris (een notaris registreert immers naast de verkoop ook de lening) en een forfaitair minimum van de aktekosten. Deze kosten zijn afhankelijk van het geleende bedrag. Hieronder een inschatting:

Ontleend bedrag	Kosten
€ 12.500	€ 955
€ 25.000	€ 1.290
€ 50.000	€ 1.838
€ 75.000	€ 2.304
€ 100.000	€ 2.738
€ 200.000	€ 4.472
€ 300.000	€ 6.135

2. **Dossierkosten:** Dit zijn de kosten die door de bank worden aangerekend om de hypotheek af te sluiten.
3. **Schuldsaldoverzekering:** Dit is een levensverzekering die gekoppeld wordt aan een krediet. Deze verzekering zorgt ervoor dat de verzekeringsmaatschappij de lening verder afbetaalt als de ontleners partner komt te overlijden. Een schuldsaldoverzekering is niet verplicht maar wel sterk aanbevolen. U bent vrij om te kiezen bij welke instelling u de verzekering afsluit en bent dus niet verplicht om dat bij dezelfde bank te doen waar u uw lening afsluit. Het te betalen bedrag wordt bepaald door uw leeftijd, duurtijd van de lening, geslacht, medische antecedenten ... We onderscheiden drie soorten dekkingen bij deze verzekering:
  - **100% van het geleende bedrag:** Beide partners nemen elk een dekking voor de helft van het geleende kapitaal. Dat betekent dat bij een overlijden, de langstlevende partner zijn deel van de afbetaling dient verder te zetten.
  - **200% van het geleende bedrag:** Beide partners nemen elk een dekking voor het volledige geleende kapitaal. Bij overlijden vallen de afbetalingen voor de langstlevende partner dus volledig weg.
  - **Tussen de 100 en 200% van het geleende bedrag:** Hierbij wordt gekeken naar het inkomen van beide partners, waarbij rekening gehouden wordt dat de langstlevende partner het resterende kapitaal zal kunnen afbetalen.

Er zijn verschillende betalingsmogelijkheden mogelijk voor het afbetalen van de schuldsaldoverzekering:

- **Éénmalige premie:** De premie wordt volledig betaald bij het afsluiten van het krediet. Dit is de goedkoopste formule maar u dient over voldoende budget te beschikken om de premies in één keer te kunnen uitbetalen.
- **Jaarlijkse constante premie over 2/3<sup>e</sup> van de looptijd:** Deze formule is iets duurder dan de vorige maar heeft als voordeel dat je de afbetaling kan spreiden over een aantal jaren.
- **Jaarlijkse aanpassing van de premie over de volledige looptijd:** Met deze (duurste) formule spreidt u de premies in tijd.





Een schuldsaldoverzekering is in sommige gevallen fiscaal aftrekbaar. Het al dan niet inbrengen is een persoonlijke keuze. Staar u niet blind op het belastingvoordeel maar houd ook rekening met mogelijke fiscale nadelen bij het uitkeren van het kapitaal. Bespreek dit met je bank!

### 1.1.4 *Renovatiekosten*

De kosten voor het verbouwen van een bestaande woning zijn het moeilijkst in te schatten. Veel hangt af van de leeftijd en de staat van de woning als ook van uw eigen voorkeuren. Hou dus bij het bepalen van uw budget rekening met mogelijke renovatiekosten.

### 1.1.5 *Extra kosten*

Ook extra kosten nemen een hap uit uw budget. Denk hierbij aan:

-  Aansluitingskosten (gas, elektriciteit, water...)
-  Keuringskosten (elektriciteit...)
-  Experten (architecten, landmeters...)
-  ...

Probeer bij aanvang in te schatten welke mogelijke extra kosten u mag verwachten en dus dient te voorzien in uw budget.

## 1.2 (Ver)bouwen

### 1.2.1 *Btw-regelgeving*

#### 1.2.1.1 **Bouwen**

Bij bouwen is het standaard btw-tarief 21%. Dat geldt zowel voor werkuren en materialen aangerekend door aannemers en zelfstandigen als bouwmaterialen die u zelf aankoopt .

Binnen de drie maanden na de ontvangst van uw nieuw kadastraal inkomen dient u een speciale btw-aangifte in te dienen bij uw btw-kantoor. Dit dient niet op eigen initiatief te gebeuren. Uw gemeente zal u voor de bouw van uw woning een stedenbouwkundige vergunning afleveren. Tegelijkertijd licht zij ook de btw-administratie in, die u op hun beurt een btw-aangifte (speciale aangifte 106.3) zal toesturen. Standaard gaat de btw-administratie er van uit dat u beroep doet op professionele zelfstandigen of aannemers (btw-plichtig). U mag uiteraard ook beroep doen op uw eigen vakkennis of op de kennis van familie en/of vrienden (niet btw-plichtig). De toegestuurde aangifte dient om een onderscheid te maken tussen de btw-plichtige en niet btw-plichtige werken. Let op, u moet hierbij wel kunnen aantonen welke werken u zelf heeft uitgevoerd. Bij deze btw-aangifte dient u volgende documenten toe te voegen (en vijf jaar te bewaren):

1. **Het plan van uw nieuwe woning**, getekend door de architect.
2. **De bestek(ken)**.
3. **Alle originele facturen** (dus geen kopieën, u krijgt deze facturen later terug) vermeld in de vakken II en III.
4. **Eventuele bewijsstukken waaruit blijkt dat u, uw familieleden of derden gratis werken hebben uitgevoerd:** deze kunnen schriftelijke verklaringen zijn (bijvoorbeeld van ooggetuigen), bewijzen door vermoedens (bijvoorbeeld de hoeveelheid door de eigenaar zelf aangekochte materialen) ... Het is dus niet nodig om het btw-kantoor hier op voorhand van in te lichten, het volstaat om dit op te nemen in de aangifte.

#### 1.2.1.2 **Verbouwen**

Voor woningen die na 31 december 2011 in gebruik genomen zijn, geldt een btw-tarief van 21%. Het verlaagd btw-tarief van 6% is enkel nog van toepassing op woningen die minstens 10 jaar oud zijn. De ouderdom van een woning wordt bepaald aan de hand van de eerste ingebruikname. Men kijkt naar de datum waarop iemand de woning voor het eerst bewoonde. Wanneer uw woning vóór 1 januari 2007 voor het eerst bewoond werd, wordt uw woning dus geacht meer dan 10 jaar oud te zijn in 2016.













Echter, er is een overgangsmaatregel voor de werken die vanaf 12 februari 2016 verricht worden aan een woning die minder dan 10 maar minstens 5 jaar oud is. Om hiervan te genieten dient u aan volgende voorwaarden te voldoen:

1. U heeft uw aanvraag voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning of melding ten laatste op 11 februari 2016 gedaan, of u heeft het contract voor de uit te voeren werken ten laatste op 11 februari 2016 afgesloten.
2. De aannemer reikt de facturen ten laatste uit op 31 december 2017.








Hieronder kan u een overzicht vinden van de werken die onder de verschillende btw-tarieven vallen.

### 1. Volgende werken vallen onder de 6%-regeling:

#### Werken aan de binnenkant van de woning:

-  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 als die armaturen volledig ingewerkt zijn in het plafond.
-  Een elektrische bel, vaste brandalarmtoestellen, vaste alarmtoestellen tegen diefstal, huistelefooninstallatie (als 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 ook aan het btw-tarief van 6%.
-  Elektrische convectors moeten rechtstreeks en blijvend zijn aangehecht aan de elektrische installatie van het gebouw. Voor elektrische convectors die enkel via een stopcontact zijn aangesloten, geldt het btw-tarief van 21%.
-  Isolatie van de woning.
-  Wandbekleding, vloerbekleding (tegels, laminaat ...) die wordt vastgemaakt of ter plaatse op maat wordt gesneden volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte.
-  Een nieuwe schouw, open haard.
-  Een keuken bestaande uit opbergkasten, gootsteen, afzuigkap ... Voor inbouwtoestellen zoals oven, microgolf, kookplaat, gas- of elektriciteitsfornuis, koelkast, diepvriezer, vaatwasmachine, wasmachine en droogkast geldt steeds het btw-tarief van 21%.
-  Opbergkasten die onroerend van aard zijn, bijv. als scheidingswand tussen twee kamers.
-  Het afkrabben en vernissen van parketvloeren.
-  De binnen- en buitenschilderwerken en het behangen.

#### Werken aan de buitenkant van de woning:

-  Vernieuwen van de voorgevel van de woning door haar te bepleisteren, er een nieuwe baksteen voor te plaatsen, het mos te verwijderen, te hervoegeen, 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 als 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.
-  Het verwijderen of buiten gebruik stellen van een stookolietank, maar enkel bij een omvangrijke renovatie.



- 📌 Onderhoud van de woning:
  - 📌 Het vegen van schoorstenen, het ontstoppen van riolen en leidingen.
  - 📌 Onderhoudswerken aan liften en aan installaties voor centrale verwarming, zelfs indien onderschreven door een abonnement (zie ook het laatste punt van volgende vraag).
  - 📌 Reinigingswerken die de uitvoering van onderhoudswerken voorafgaan (bijv. de reiniging van een te verven oppervlakte).
  
- 📌 Algemeen:
  - 📌 De betaalde werkuren voor deze renovatiewerken.
  - 📌 Onderhouden en herstellen van bovenstaande werken.

## 2. Volgende werken vallen onder de 21%-regeling:

- 📌 Renovatiewerken aan een gebouw dat niet hoofdzakelijk 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:
  - 📌 Tuinaanleg, afsluitingen tussen tuinen of percelen, tuinpaden;
  - 📌 Aanleg van en werken aan zwembaden, sauna's, golfterreinen, vijvers, fonteinen;
  - 📌 Een terras op het einde van uw tuin, een tuinhuisje, een pad in de tuin.
- 📌 Materialen die u zelf aankoopt bij een doe-het-zelfzaak.
- 📌 Voor privéwoningen ouder dan 10 jaar (5 jaar tot en met 11 februari 2016) maar minder dan 15 jaar:
  - 📌 Het gedeelte van de prijs met betrekking tot de levering van gemeenschappelijke verwarmingsketels in appartementsgebouwen.
  - 📌 Het gedeelte van de prijs van de levering van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van liftinstallaties, ongeacht het type van woning (eengezinswoning, appartementsgebouw...).

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 moet zeker de definitieve bestemming van het gebouw en de eerste ingebruikname zijn opgenomen.

### 1.2.2 *Herziening kadastraal inkomen*

#### 1.2.2.1 **Wat is het KI**

Het kadastraal inkomen (KI) is een fictief inkomen dat overeenkomt met het gemiddeld jaarlijks netto-inkomen dat het onroerend goed zijn eigenaar zou opbrengen. Met andere woorden: de jaarlijkse netto huurwaarde van een goed op een referentietijdstip (1 januari 1975). De brutohuurwaarde wordt hiervoor verminderd met de lasten die forfaitair (volgens een vastgestelde norm) op 40% voor onroerende goederen en op 10% voor onroerende goederen geschat worden.

Het KI vormt in de eerste plaats de basis voor de inning van de onroerende voorheffing. Voor deze inning dient rekening gehouden te worden met het geïndexeerd KI. Dat wil zeggen dat, volgens de wet, het KI om

de 10 jaar herschat moet worden tijdens een algemene herziening. Echter, door het uitblijven hiervan wordt het KI vanaf het inkomstenjaar 1991 aangepast aan de consumptieprijzen (dus door een automatische indexering). Daarnaast dient KI het voor de bepaling van het onroerend inkomen dat wordt belast in de personenbelasting.










### 1.2.2.2 Hoe gaat u te werk

Indien u een huis gebouwd heeft, bent u verplicht om het controlekantoor (van het kadaster) van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is, binnen de 30 dagen na de ingebruikname (of verhuring) te laten weten dat het nieuw opgerichte goed in gebruik genomen is.

Indien u een huis heeft verbouwd, moet u het controlekantoor (van het kadaster) van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is, binnen de 30 dagen na de voltooiing van de werken laten weten dat de werken aan het gewijzigde onroerend goed voltooid zijn.

Wanneer u renovatiewerken in een woning doorvoert, is de kans groot dat je KI verhoogd wordt. Zeker wanneer deze werken zorgen voor een hoger wooncomfort en een rechtstreekse invloed hebben op de huurwaarde van de woning (bijvoorbeeld bij het plaatsen van centrale verwarming, zolderruimte omvormen tot een slaapkamer, uitbouwen van het gebouw met een ruime veranda ...)

Energiebesparende investeringen hebben geen invloed op het KI. Voorbeelden zijn:

-  De installatie van zonnepanelen;
-  De plaatsing van een zonneboiler;
-  De isolatie van het dak, muren en vloeren;
-  Het vervangen van enkel glas door dubbel of drievoudig glas;
-  De installatie van een verwarmingsketel die ook elektriciteit aflevert (micro-warmtekrachtkoppeling);
-  De plaatsing van thermostatische kranen;
-  De installatie van een warmtepomp;
-  De vervanging van een oude verwarmingsketel door een energiezuinigere ketel;
-  De omvorming van uw huis tot een energiezuinige passiefwoning.

## 2 Formaliteiten

### 2.1 Attesten bij aankopen van een woning

#### 2.1.1 Elektrische keuring

##### 2.1.1.1 Wie is verantwoordelijk voor dit attest

Bij de verkoop van een woning is een keuring van de elektrische installatie nodig. De verkoper dient het attest voor te leggen bij de notaris op het moment dat de verkoopovereenkomst (de compromis) getekend wordt. Het attest elektrische keuring is dus de verantwoordelijkheid van de verkoper.

##### 2.1.1.2 Wanneer heb ik dit attest nodig

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen woningen met een elektrische installatie, ingebruikgenomen voor en na 1 oktober 1981:

1. De woning beschikt over een elektrische installatie, in gebruik genomen **voor 1 oktober 1981**: de keuring van de installatie is verplicht, behalve wanneer een gelijkvormingheidsattest, gebaseerd op het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) kan voorgelegd worden.
2. De woning beschikt over een elektrische installatie, in gebruik genomen **na 1 oktober 1981**: De installatie is op het moment van ingebruikname gekeurd volgens de geldende AREI-normen. Een keuring is dan enkel nodig indien het attest ouder is dan 25 jaar.

Een elektrische keuring is ook verplicht bij het uitbreiden, wijzigen of verzwaren van een aansluiting.

### 2.1.1.3 Wie kan dit attest afleveren

Elektriciens mogen de aanpassingswerken uitvoeren maar mogen geen keuringen uitvoeren. Enkel erkende controlemechanismen mogen deze controles uitvoeren. Een controle door een erkend organisme kost ongeveer 120 euro. Meestal is het de verkoper die de keuring betaalt maar hij kan deze doorschuiven naar de koper.

#### **Nuttige link:**

<http://economie.fgov.be/nl/modules/publications/general/lijsterkendecontroleorganismen.jsp> (Lijst van erkende controleorganismen)

### 2.1.1.4 Wat als ik een negatief attest verkrijg

Het resultaat van de keuring bij een verkoop mag zowel positief als negatief zijn. Een negatief keuringsverslag heeft geen effect op de verkoop. Bij de verkoop van de woning moet het netwerk binnen de 18 maanden na de akte van de verkoop opnieuw worden gecontroleerd. Indien tegen dan de elektrische installatie niet voldoet dan woont u in principe in een onveilige woning en kan u mogelijk verzekeringsproblemen hebben bij bijvoorbeeld een brand.

## 2.1.2 Bodemattest

### 2.1.2.1 Wie is verantwoordelijk voor dit attest

Met een bodemattest weet de koper of de grond die hij wil kopen al dan niet verontreinigd is. Dit attest moet door de verkoper aangevraagd worden bij de OVAM (Openbare Vlaamse Afvalmaatschappij).

#### Nuttige link:

<http://www.ovam.be/bodemattest-schriftelijk-aanvragen> (Info met betrekking tot de aanvraagprocedure en het aanvraagformulier)

#### Nuttig adres:

OVAM  
Stationsstraat 110, 2800 Mechelen  
015 28 42 84  
[info@ovam.be](mailto:info@ovam.be)  
<http://www.ovam.be/>

### 2.1.2.2 Wat als ik een negatief attest verkrijg

Bij het overgrote deel van de gevallen gaat het om niet-risicogronden en wordt er een blanco attest afgeleverd. In geval van een risicogrond dient er een oriënterend bodemonderzoek bij verkoop uitgevoerd te worden, anders is de verkoop niet rechtsgeldig. Dat onderzoek en de besluiten eruit worden opgenomen in het bodemattest.

Komt er uit het oriënterend onderzoek ernstige bodemverontreiniging aan het licht, dan moet er bijkomend een beschrijvend onderzoek worden uitgevoerd. Als daaruit ernstige verontreiniging blijkt, kan de verkoop pas doorgaan nadat de verkoper aan de saneringsplicht voldeed.

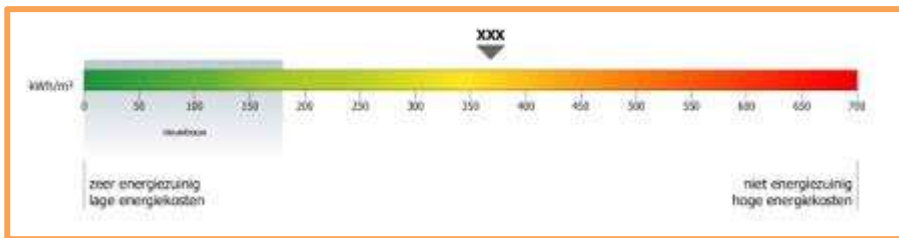
## 2.1.3 Energieprestatiecertificaat (EPC)

Het EPC is een attest dat een energiescore bevat die aangeeft hoe zuinig de woning is op vlak van energieverbruik. Door dit attest heeft de koper info over de werken die nog moeten worden uitgevoerd om de woning energiezuinig te maken. Het attest is 10 jaar geldig.

In het EPC vind je het berekende energieverbruik per jaar en per m<sup>2</sup> bruikbare vloeroppervlakte. Het resultaat daarvan wordt op het EPC aangeduid op een kleurenbalk. Een score in de groene zone wijst op een energiezuinige woning, de rode zone staat gelijk aan energieverblindend. Op de balk staan ook waarden van 0 tot 700. Hoe hoger de score, hoe hoger het berekend energieverbruik en hoe slechter de woning scoort op energie. Voor oudere woningen kan het kengetal boven 700 uitkomen.

De energiescore wordt berekend op basis van:

- 📌 **De energiezuinigheid van de schil van de woning** (gemiddelde U-waarde woning): het isolerend vermogen van het dak of de zoldervloer, de muren, de vloeren, de ramen en buitendeuren.
- 📌 **De energiezuinigheid van de (water)verwarmingsinstallatie** (gemiddeld installatierendement).
- 📌 **De impact op het milieu** (CO<sub>2</sub>-emissie).



Figuur 1 Kleurenbalk EPC

Op basis van de energiescore worden in het EPC ook een aantal aanbevelingen opgenomen. Deze aanbevelingen zijn niet verplicht uit te voeren maar tonen welke energiezuinige investeringen nuttig zijn voor de woning.

Let op, de berekende energiescore houdt geen rekening met het verbruikersgedrag of de gezinssamenstelling en kan dus in de praktijk afwijken van de energiefactuur. Het EPC voor de verkoop van een woning wordt opgesteld door energiedeskundigen type A.

**Nuttige link:**

<http://www.energiesparen.be/epcparticulier> (Lijst van erkende energiedeskundigen)

#### 2.1.4 Informatie over de overstromingsgevoeligheid

Deze informatieplicht verplicht verkopers om kandidaat-kopers erover te informeren als het goed in overstromingsgevoelig gebied ligt. In overstromingsgevoelige gebieden gelden omwille van het risico soms specifieke bouwverplichtingen of beperkingen. De informatieplicht start al bij de publiciteit en wordt via een waterparagraaf ook opgenomen in de vastgoedakte.

**Nuttige links:**

<https://www.vmm.be/data/watertoets-overstromingskaarten-signaalgebieden> (Informatie over overstromingsgevoeligheid aanvragen)

<http://www.waterinfo.be/default.aspx?path=NL/loketten/geoloket> (Informatie over een perceel zelf online opzoeken, downloaden en uitprinten)

<https://www.vmm.be/> (Vlaamse Milieu Maatschappij)

#### 2.1.5 Postinterventiedossier (PID)

Het PID is verplicht bij de verkoop van woningen gebouwd of gerenoveerd door één of meerdere aannemers sinds mei 2001. Het is een belangrijke instructiebron waarin alle technische gegevens van een gebouw verzameld worden: de structuren van het gebouw, hoe die structuur werd opgebouwd en welke materialen er gebruikt werden. Meer concreet moet je in het PID dus zeker volgende informatie terugvinden:

- 📌 De **namen en contactgegevens** van de betrokken architect, veiligheidscoördinator en hoofdaannemers;
- 📌 De **verschillende plannen van de woning**: naast het architectuurplan zijn dit ook de plannen van de technische installaties: elektriciteit, centrale verwarming, sanitair ...;

- ☞ Wanneer er sinds de oprichting van de woning en vóór de verkoop nog **bouwwerken** werden uitgevoerd, moeten die vermeld staan in het dossier, met naam van uitvoerder, en moeten de wijzigingen die toen werden doorgevoerd op de betreffende plannen zijn aangeduid.

Het PID kan dus van pas komen tijdens het gebruik en onderhoud van een woning, maar ook bij latere werkzaamheden. Daarom blijft het PID tijdens de volledige levensduur bij het gebouw en moet het aangevuld worden met nieuwe gegevens als er zich wijzigingen aan het gebouw voordoen.

### 2.1.6 *Stedenbouwkundig uittreksel*

De verkoper is verplicht aan de koper de nodige informatie te verstrekken middels een stedenbouwkundig uittreksel. Dit uittreksel bestaat uit:

- ☞ **Het uittreksel uit het plannenregister.** Dat vermeldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van een goed.
- ☞ **Het uittreksel uit het vergunningsregister van een goed.** Dat vermeldt van een goed:
  - ☞ Of er een stedenbouwkundige vergunning voor werd uitgereikt.
  - ☞ Of er een verkavelingsvergunning voor van toepassing is.
  - ☞ Of er een bouwovertreiding op rust.
  - ☞ Of er een voorkooprecht op geldt.

Het stedenbouwkundig uittreksel kan aangevraagd worden bij de gemeente en mag niet ouder zijn dan één jaar bij de verkoop.

### 2.1.7 *Informatie over de erfgoedwaarde*

Wie zijn woning verkoopt is sinds 1 januari 2015 verplicht om te melden of het pand beschermd is of voorkomt op de inventaris onroerend erfgoed. Deze informatie kan opgevraagd worden bij het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed.

#### Nuttige link

[https://inventaris.onroenderfgoed.be/Raadpleeg de inventaris van een bouwkundig erfgoed](https://inventaris.onroenderfgoed.be/Raadpleeg%20de%20inventaris%20van%20een%20bouw%20kundig%20erfgoed)

#### Nuttig adres:

Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed  
Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel  
02 553 16 50  
[info@onroenderfgoed.be](mailto:info@onroenderfgoed.be)  
[www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be)

### 2.1.8 *Keuring van brandstoftanks*

Wanneer je een woning koopt waar er brandstoftanks geplaatst zijn, moeten deze ook gekeurd worden. De Vlaamse Overheid maakt hierin een onderscheid tussen ondergrondse- en bovengrondse tanks.

#### 2.1.8.1 **Opslagtanks voor gas**

Deze moeten in eerste instantie gekeurd worden bij de indienststelling (voor de ingebruikname). Daarna moeten deze verplicht om de vijf jaar gecontroleerd worden. Een uitzondering: ondergrondse enkelwandige gastanks moeten jaarlijks gecontroleerd worden.

#### 2.1.8.2 **Keuring opslagtanks voor stookolie**

Deze moeten gekeurd worden bij indienststelling (voor de ingebruikname). Daarna maken we een onderscheid tussen volgende:

1. **Opslag van minder dan 5000 kg:**
  - ☞ Ondergrondse tank: om de vijf jaar.

- 📌 Bovengrondse tank: deze moeten sinds 1 maart 2009 na de ingebruikname niet meer periodiek gecontroleerd worden.

## 2. Opslag van meer dan 5000 kg:

- 📌 Ondergrondse tank: om de drie jaar moet een beperkt onderzoek plaatsvinden en elke 20 jaar moeten bij tanks met een inhoud meer dan 20.000 liter een algemeen onderzoek plaatsvinden.
- 📌 Bovengrondse tank: om de twee jaar moet een beperkt onderzoek plaatsvinden en om de 15 jaar een grondig algemeen onderzoek. Tanks die in een waterwingebied of beschermingszone liggen moeten om de 10 jaar een grondig algemeen onderzoek krijgen.

### 2.1.8.3 Een stookolietank definitief buiten gebruik stellen

#### 1. Opslag van minder dan 5000 kg:

- 📌 Ondergrondse tank:
  - 📌 Leegmaken, reinigen en verwijderen;
  - 📌 Indien verwijderen niet kan moet de tank opgevuld worden met zand, schuim of andere gelijkwaardige inerte materialen.
- 📌 Bovengrondse tank:
  - 📌 Leegmaken;
  - 📌 Verwijderen is niet verplicht. Indien je dit wel laat doen, kan je de tank best reinigen om meerkosten te vermijden bij het verwerkingsbedrijf.

#### 2. Opslag van meer dan 5000 kg:

- 📌 Boven en ondergrondse tank:
  - 📌 Leegmaken, reinigen en verwijderen;
  - 📌 Indien verwijderen niet kan moet je de tank opvullen met zand, schuim of andere gelijkwaardige inerte materialen.

### 2.1.8.4 Wie mag controles uitvoeren en mijn tank buiten gebruik stellen

Erkende stookolietechnici of erkende milieudeskundigen in de discipline houders voor gasen of gevaarlijke stoffen mogen controles uitvoeren en de stookolietanks definitief buiten gebruik stellen.

#### **Nuttige links:**

[https://www.lne.be/themas/erkenningen/bestand/erkende\\_stookolietechnici.pdf](https://www.lne.be/themas/erkenningen/bestand/erkende_stookolietechnici.pdf) (Lijst van erkende stookolietechnici)

[https://www.lne.be/themas/erkenningen/bestand/erkende\\_milieudeskundigen\\_houders.pdf](https://www.lne.be/themas/erkenningen/bestand/erkende_milieudeskundigen_houders.pdf) (Lijst van erkende milieudeskundigen)

## 2.2 Stedenbouwkundige vergunningen, melding en vrijstelling

Ingrepen die een impact hebben op de ruimtelijke ordening zijn in principe vergunningsplichtig. Voor sommige werken volstaat echter een eenvoudige dossiersamenstelling of slechts een melding, voor andere werken kan je helemaal vrijgesteld zijn. De gemeente kan je hierover uitsluitsel geven. Informeer je daarom steeds bij je gemeentebestuur voor je gaat (ver)bouwen!

Voor constructieve ingrepen in de woning (zoals een opening maken in dragende muren,...), is steeds een architect nodig, ook als de werken niet vergunningsplichtig zijn. Ook de verplichtingen tot energieprestatie-verslaggeving en aanstellen van een veiligheidscoördinator blijven onverminderd gelden.

Hieronder schetsen we een aantal algemene principes die van toepassing zijn rond de vergunningsplicht, melding en vrijstelling. Voor sommige percelen of projecten gelden echter andere regels die door uw gemeente of stad bepaald zijn. Het advies blijft daarom om zeker bij de dienst stedenbouw van de





gemeente of stad langs te gaan om uitsluitel te krijgen. De gemeente kan je dan ook meteen de juiste aanvraagformulieren bezorgen.

Op 23 februari 2017 treedt de regelgeving rond de omgevingsvergunning in werking. Vanaf dan wordt er niet meer gesproken over een stedenbouwkundige vergunning, want de omgevingsvergunning vervangt zowel de stedenbouwkundige vergunning als de milieuvergunning. De aanvragen voor een omgevingsvergunning zullen ingediend worden via het 'omgevingsloket'.

### **2.2.1 Wijzigen van de woonfunctie**

Het veranderen van de functie van uw woning of van een gedeelte ervan is in regel vergunningsplichtig, zelfs als u geen werken uitvoert.

Het in een woongebouw uitoefenen van functies, die complementair zijn aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, is echter vrijgesteld van vergunning, als aan elk van de volgende vereisten is voldaan:

-  Het woongebouw is gelegen in woongebied,
-  De hoofdfunctie van het gebouw blijft de woonfunctie,
-  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 verkavelingsvergunningen.

Een gebruikswijziging van een gebouw met een beperkte duur per jaar is ook van vergunning vrijgesteld.

### **2.2.2 Het aantal wooneenheden binnen de woning wijzigen**

Een huis opdelen in meerdere wooneenheden is altijd en overal vergunningsplichtig, zelfs als je hiervoor geen bouwwerken uitvoert. De enige uitzondering hierop is de regeling van het zorgwonen.

### **2.2.3 Verbouwen, renovatie en onderhoud van de woning zonder volume-uitbreiding**

**Kleine onderhoudswerken** zijn niet vergunningsplichtig. Stabiliteitswerken zijn in vele gevallen meldingsplichtig. Stabiliteitswerken aan voorgevels zijn altijd vergunningsplichtig.

**Onderhoudswerken** zijn vrijgesteld. Voorbeelden van onderhoudswerken die vrijgesteld zijn: 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 eveneens vrijgesteld van vergunning. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over het plaatsen van voorzetrolluiken, dakvlakvensters, steenstrips, gevelisolatie,...

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

**Binnenverbouwingen** zonder stabiliteitswerken zijn ook vrijgesteld. Voorbeelden zijn het plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer, het opsplitsen van een slaapkamer in twee kleinere slaapkamers, het inrichten van slaapkamers in de zolder,...

**Werken met betrekking op de stabiliteit van de constructie**, uitgevoerd binnen in de woning, aan zijgevels, achtergevels of aan het dak zijn meldingsplichtig. Voorbeelden van meldingsplichtige 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.

#### **2.2.4    *Uitbreiden van de woning***

Voor het uitbreiden van een woning is in regel een stedenbouwkundige vergunning nodig. In sommige gevallen volstaat een melding.

Voor de aanbouw van bijgebouwen aan de woning wordt de vergunningsplicht onder voorwaarden vervangen door een meldingsplicht.

Er geldt een maximum (incl. de reeds bestaande aangebouwde bijgebouwen) van 40 vierkante meter aangebouwde bijgebouwen per woning. De meldingsplicht geldt enkel voor aangebouwde bijgebouwen die:

-  Niet hoger zijn dan vier meter,
-  De functie van de woning en het aantal woonegelegenheden niet wijzigen,
-  In de zijtuin minstens drie meter van de perceelsgrens blijven,
-  In de achtertuin minstens twee 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.

#### **2.2.5    *Plaatsen van zonnepanelen en schotelantennes***





Het plaatsen van zonnepanelen en schotelantennes is in de meeste situaties vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning.

Op een plat dak is de plaatsing van zonnepanelen vrijgesteld als de installatie niet hoger dan één meter boven de dakrand komt. Op een hellend dak is de plaatsing van zonnepanelen vrijgesteld zolang ze geïntegreerd worden in het hellende dakvlak (ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling erop worden gemonteerd, ofwel tussenin of ter vervanging van de dakbedekking)

#### **2.2.6    *Bomen, struiken en hagen***

Het planten van groen kan zonder stedenbouwkundige vergunning. Het vellen van hoogstammige bomen is in de meeste gevallen wel vergunningsplichtig.

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.

#### **2.2.7    *Afsluitingen plaatsen***

Voor het plaatsen van een afsluiting of hekwerk heeft u in principe een stedenbouwkundige vergunning nodig. In zij- en achtertuin is het plaatsen van een afsluiting tot twee meter hoog vrijgesteld. In de voortuin mag de afsluiting niet hoger zijn dan één meter, tenzij ze open is (en ook hier tot een hoogte van 2 meter vrijgesteld is van vergunning).

#### **2.2.8    *Verharde constructies***

Voor het aanleggen van verharde constructies in de tuin heeft u in principe een stedenbouwkundige vergunning nodig. Dankzij de vrijstellingsregeling komt u ook zonder vergunning al een heel eind.



De strikt **noodzakelijke toegangen en opritten** naar de woning (zoals de toegang tot voordeur en garage, maar niet de parkeerplaatsen in de voortuin) zijn vrijgesteld van vergunning.

De aanleg van een **niet-overdekte constructie** (siervijver, terras, zwembad ...) is vrijgesteld van vergunning tot (incl. bestaande niet overdekte constructies) maximaal 80 vierkante meter. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld.

Een aantal bijkomende voorwaarden zijn:

- 📌 Geen bouwvolume hebben,
- 📌 Niet hoger dan 1,5 meter boven het maaiveld komen,
- 📌 Één meter van de perceelsgrens verwijderd blijven,
- 📌 Minder dan 30 meter van de woning verwijderd zijn

### **2.2.9 Bijgebouwen in de tuin**

Er geldt onder voorwaarden een vrijstelling van vergunning voor het optrekken van vrijstaande bijgebouwen (Bijvoorbeeld een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse, garage ...) in de zij- en/of achtertuin. Er geldt een maximum van 40 vierkante meter oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning.

Bijkomende voorwaarden zijn:

- 📌 Een hoogte van 3,5 meter niet overschrijden,
- 📌 Maximaal 30 meter van de woning opgetrokken worden,
- 📌 In de zijtuin drie meter van de perceelsgrens blijven,
- 📌 In de achtertuin één meter van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens gebouwd worden zonder deze bestaande scheidingsmuur te wijzigen.

### **2.2.10 Ophogen of afgraven van het terrein**

Een reliëfwijziging is 'aanmerkelijk' (en dus vergunningsplichtig) als de aard of functie van het terrein wijzigt, zelfs al gaat het maar om een paar centimeter. Verder wordt in de meeste gevallen ook aangenomen dat ze aanmerkelijk is als: de reliëfwijziging meer dan 50 centimeter bedraagt over een kleine oppervlakte, de reliëfwijziging minder dan 50 centimeter bedraagt over een grotere oppervlakte. Voor een niet-aanmerkelijke reliëfwijziging is geen stedenbouwkundige vergunning nodig.

### **2.2.11 Ondergrondse constructies**

Gebruikelijke ondergrondse constructies bij de woning (bijvoorbeeld een brandstoftank, de huis-aansluitingen 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.

### **2.2.12 Brievenbussen, barbecues, speeltoestellen en ornamenten**

Het plaatsen van constructies in de tuin is in principe vergunningsplichtig. De plaatsing van allerlei kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen is echter vrijgesteld van vergunning binnen een straal van 30 meter van de woning.

### **2.2.13 Opslaan van materiaal, opzetten van tenten**

Een grond gebruiken voor opslag, caravans of tenten valt onder de stedenbouwkundige vergunningsplicht. Onder voorwaarden zijn volgende activiteiten echter vrijgesteld van vergunning:

- 📌 Het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 kubieke meter, 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, zonder er effectief in te wonen.

#### 2.2.14 Tijdelijke handelingen en constructies

In principe zijn tijdelijke handelingen en constructies vergunningsplichtig; enkele zijn vrijgesteld van vergunning:

- 📌 Tijdelijke handelingen nodig voor de uitvoering van vergunde werken, voor zover deze plaatsvinden binnen de werkstrook afgebakend in de stedenbouwkundige vergunning (zoals bijvoorbeeld een werfkeet of werfkraan),
- 📌 Tijdelijke constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen, indien ze:
  - 📌 Niet langer dan 90 dagen blijven staan,
  - 📌 Niet geplaatst worden in ruimtelijk kwetsbaar gebied zoals een natuurgebied,
  - 📌 Niet ingaan tegen de algemene bestemming van het gebied.

#### 2.2.15 Slopen

Slopen is vergunningsplichtig. Sommige afbraakwerken zijn echter 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:
  - 📌 Opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed,
  - 📌 Groter is dan 100 vierkante meter,
  - 📌 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 gevoel van een plaatselijke bevolking tot een bepaalde plek te behoren, (Bijvoorbeeld, fontein, kiosken, standbeelden, wegwijzers,...)

Vrijstelling en melding gelden dus slechts onder een aantal voorwaarden. Bovendien kunnen provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen voor vrijgestelde ingrepen een meldingsplicht opleggen, en voor meldingsplichtige handelingen een vergunningsplicht invoeren. Informeer dus steeds bij uw gemeente!

Nuttige links:

<https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/stedenbouwkundige-vergunning-melding-en-vrijstelling-1> (Meer info over Stedenbouwkundige vergunning, melding en vrijstelling)

Nuttige adressen

Dienst stedenbouw Aalter

Europalaan 22

9880 Aalter

09 325 22 00

[stedenbouw@aalter.be](mailto:stedenbouw@aalter.be)

Dienst ruimtelijke ordening Eeklo

Stadskantoor

Industrielaan 2

9900 Eeklo

09 218 28 40

[stedenbouw@eeklo.be](mailto:stedenbouw@eeklo.be)

Dienst stedenbouw Knesselare

Gemeentehuis

Dienst stedenbouw Assenede

Kasteelstraat 1 – 3

9960 Assenede

09 341 95 96

[stedenbouw@assenede.be](mailto:stedenbouw@assenede.be)

Dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw Kaprijke

Veld 1

9970 Kaprijke

09 323 90 21

[stedenbouw@kaprijke.be](mailto:stedenbouw@kaprijke.be)

Dienst ruimtelijke ordening Maldegem

Bloemestraat 45

De Plaats 14  
9910 Knesselare  
09 325 74 53  
[stedenbouw@knesselare.be](mailto:stedenbouw@knesselare.be)

Dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening  
Nevele  
Cyriel Buyssestraat 15  
9850 Nevele  
09 321 92 33  
[stedenbouw@nevele.be](mailto:stedenbouw@nevele.be)

Dienst grondgebiedzaken Waarschoot  
Dorp 1  
9950 Waarschoot  
09 250 59 15  
[grondgebiedzaken@waarschoot.be](mailto:grondgebiedzaken@waarschoot.be)

Dienst stedenbouw Zomergem  
Gemeentehuis  
Markt 1  
9930 Zomergem  
09 370 75 75  
[stedenbouw@zomergem.be](mailto:stedenbouw@zomergem.be)

9990 Maldegem  
050 72 86 15  
[ruimtelijke.ordening@maldegem.be](mailto:ruimtelijke.ordening@maldegem.be)

Dienst stedenbouw Sint-Laureins  
Dorpsstraat 91  
9980 Sint-Laureins  
09 218 76 40  
[stedenbouw@sint-laureins.be](mailto:stedenbouw@sint-laureins.be)

Dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening  
Wachtebeke  
Dorp 61  
9185 Wachtebeke  
09 337 77 29  
[Rony.aspers@wachtebeke.be](mailto:Rony.aspers@wachtebeke.be)

### **3 Energiezuinig wonen**

#### **3.1 Basisprincipes energiezuinig wonen**

U bent van plan om een woning te bouwen of te verbouwen en wil daarbij rekening houden met uw toekomstige energiefactuur en CO<sub>2</sub>-uitstoot? Dan zijn er een aantal basisprincipes die u van hulp kunnen zijn!

U bent van plan om een woning te bouwen of te verbouwen en wil daarbij rekening houden met uw toekomstige energiefactuur en CO<sub>2</sub>-uitstoot? Dan zijn er een aantal basisprincipes die u van hulp kunnen zijn!

1. Bouw compact;
2. Creëer een goede, luchtdichte isolatieschil;
3. Voorzie in voldoende ventilatie;
4. Kies voor een efficiënt verwarmingssysteem.

Het spreekt voor zich dat in elke woningsituatie gezocht moet worden naar een goed evenwicht tussen die vier elementen. Het Steunpunt Duurzaam Wonen en Bouwen en je eventuele architect kunnen je helpen in het vinden van de juiste balans. In hetgeen volgt, geven we je alvast wat basisinzichten en aandachtspunten mee.

##### **3.1.1 *Bouw compact***

Om warmteverliezen tegen te gaan, is het aan te raden om het contact tussen de woonruimte binnen en de buitenruimte zoveel mogelijk te reduceren. De buitenmuuroppervlakte wordt dus best beperkt. Dat betekent dat appartementen en rijwoningen op dit punt efficiëntere woningtypes zijn. Ze zijn deels ingesloten tussen andere woongelegenheden en hebben minder muren die rechtstreeks in contact staan met de buitenlucht.

Halfopen en vooral vrijstaande woningen hebben meer en vaak grotere vlakken die in rechtstreeks contact staan met de buitenlucht. Voor dit type woningen is het dan ook de uitdaging om de buitenmuuroppervlaktes zo klein mogelijk te houden. De bolvorm is in principe het meest aangewezen, maar uiteraard zeer moeilijk om te bouwen. De meest efficiënte en realistische bouwvorm is dus de kubus. Vanuit het perspectief onder deze titel is de kubus te verkiezen boven balk- of complexere vormen.

### 3.1.2 *Creëer een goede, luchtdichte isolatieschil*

Ook bij een compacte woning blijven er steeds contactvlakken bestaan tussen de woonruimte en de buitenlucht, ondergrond of ruimten met een ander warmteniveau. Om warmteverliezen en temperatuurinvloeden van buitenaf verder te beperken, is het essentieel om een isolatieschil te creëren rond de woning. Rekening houdend met de grootte van de warmteverliezen, is het aan te raden om daarbij volgende isolatiechronologie te hanteren:

1. Dakisolatie;
2. Vloerisolatie;
3. Isolerende beglazing;
4. Gevelisolatie.

Isoleren is pas effectief als het juiste materiaal ook correct geplaatst wordt. Kiezen voor het juiste materiaal betekent dat je voor de ruimte en oppervlakte die je isoleert steeds rekening houdt met:

- 📌 **Het isolerend vermogen van het product:** het ene product isoleert beter dan het andere. Tegelijk is ook de dikte van het geplaatste product bepalend voor het isolerend vermogen.
- 📌 **De structuur van het product:** gebogen of hellende vlakken zijn makkelijker te isoleren met flexibele isolatiematerialen zoals rots- of glaswol, cellulosevlokken, polystereenkorrels ... Rechte of verticale vlakken zijn dan weer makkelijker te isoleren met harde isolatiematerialen zoals PUR- of PIR-platen ...
- 📌 De **drukvastheid**, de **duurzaamheid**, de **vochtdichtheid**, de **brandveiligheid** en de **akoestische prestaties** van het product.

Je zult dus wellicht andere materialen moeten gebruiken om je hellend dak, je plat dak, je muren en je vloeren te isoleren.

Ook bij de plaatsing van het materiaal is het cruciaal om een luchtdichte schil te creëren. Koudebruggen doen het isolerend effect te niet en kunnen condensatieproblemen in de hand werken. Houd bij het creëren van een isolatieschil daarom rekening met:

- 📌 De isolatie van randaansluitingen, hoeken, doorvoeren...,
- 📌 De correcte plaatsing van en overgang naar raamdorpels, funderingen, vloeroplegging, rolluikkasten ...,
- 📌 Het vermijden van onderbrekingen in de isolatie die de energiebalans verstoren,
- 📌 Het vermijden van spleten die de binnen- en buitenruimte rechtstreeks met elkaar in contact brengen,
- 📌 ...

### 3.1.3 *Voorzie in voldoende ventilatie*

Een energie-efficiënte woning beschikt over een kwalitatief ventilatiesysteem. Dat betekent dat er een continue aanvoer is van verse, zuurstofrijke en droge lucht en een continue afvoer is van vervuilde, zuurstofarme en vochtige lucht. Vervuilde lucht warmt minder goed op en werkt condensatie en schimmelvorming in de hand.

Kwalitatief ventileren betekent een permanente luchtdoorstroom creëren en is dus veel meer dan een sporadische verluchting door een raam open te zetten. Ventileren gebeurt continu, minimaal en gecontroleerd.

De basiselementen:

- 👉 Verse lucht wordt van buitenaf toegevoerd via de droge leefruimten (woonkamer, slaapkamer, bureel ...). Deze toevoer kan ofwel natuurlijk gebeuren (via roosters in het raam of in de muur) ofwel mechanisch (met een elektrische ventilator).
- 👉 Via de tussenruimten (trappenhal, gang ...) stroomt de lucht door van de droge leefruimten naar de natte ruimten (badkamer, keuken, toilet ...). Deze doorstroming gebeurt via roosters in binnendeuren, -muren of ventilatiekokers.
- 👉 De vervuilde lucht wordt naar buiten afgevoerd via de natte ruimten. Deze afvoer kan ofwel natuurlijk gebeuren (verticale ventilatiekokers) ofwel mechanisch (met elektrische ventilator).

Er zijn vier verschillende ventilatiesystemen:

1. **Systeem A:** natuurlijke toevoer, natuurlijke afvoer:
  - 👉 Voordelen: goedkoop, eenvoudig, vraagt weinig onderhoud;
  - 👉 Nadelen: onzeker debiet, toevoer- en afvoervolume kunnen slechts beperkt geregeld worden, veel warmteverlies, ventilatiekokers hebben een grote diameter.
2. **Systeem B:** mechanische toevoer, natuurlijke afvoer:
  - 👉 Voordelen: altijd beter dan systeem A, het is mogelijk om op korte termijn te ventileren;
  - 👉 Nadelen: er is elektriciteitsverbruik, aandacht nodig voor luchtdichtheid en goede afvoerkanalen, veel warmteverliezen.
3. **Systeem C:** natuurlijke toevoer, mechanische afvoer:
  - 👉 Voordelen: altijd beter dan systeem A, het is mogelijk om op korte termijn te ventileren, er zijn intelligente C-systemen beschikbaar;
  - 👉 Nadelen: er is elektriciteitsverbruik, opletten voor creëren van onderdruk.
4. **Systeem D:** mechanische toevoer, mechanische afvoer:
  - 👉 Voordelen: volledig gecontroleerde en dus energiebesparende ventilatie, minder problemen met over- en onderdruk dan systeem C, het is mogelijk om warmte te recupereren;
  - 👉 Nadelen: er is elektriciteitsverbruik, systeem vraagt onderhoud.

Elke woning heeft een ventilatiesysteem op maat nodig. Het isolatiepeil en het ventilatiesysteem gaan hand in hand. Een goed geïsoleerde woning met weinig kieren en grote luchtdichtheid vraagt om een actief ventilatiesysteem. Toch is een degelijk ventilatiecircuit ook cruciaal in oudere, minder geïsoleerde woningen om risico's op CO-intoxicatie te vermijden. Oudere verwarmingssystemen nemen veel zuurstof uit de lucht en brengen vaker vervuilende stoffen in de lucht.

Ongeacht het soort ventilatiesysteem zijn er een aantal aandachtspunten om rekening mee te houden:

- 👉 Het toevoersysteem moet van goede kwaliteit zijn:
  - 👉 Op minimaal 1,8m hoogte,
  - 👉 Zelfregulerend,
  - 👉 Vervangbare filters (moet 2 keer per jaar gebeuren).
- 👉 De doorstroomroosters in deuren en muren moeten van goede kwaliteit zijn:
  - 👉 Geen tocht creëren: achter radiator of bovenaan een binnenwand,
  - 👉 Akoestisch dempend.
- 👉 De ventilatiekanalen moeten van goede kwaliteit zijn:
  - 👉 Bestand tegen vocht, thermische (en mechanische) krachten,
  - 👉 Geen al te grote luchtsnelheden opwekken (max. 4m/s),
  - 👉 Glad en rond met dubbele rubberdichtingen,
  - 👉 Weinig tot geen bochten.

- 📌 Het afvoersysteem moet van goede kwaliteit zijn:
  - 📌 De uitmondhoogte moet bepaald worden door een vakman,
  - 📌 Bij hevige wind moet terugslag vermeden worden,
  - 📌 Weinig tot geen bochten.

### 3.1.4 Kies voor een efficiënt verwarmingssysteem

#### 1. Woningverwarming

Om de woning te verwarmen is het vandaag standaard om te kiezen voor een condenserende ketel met hoog rendement. Dit type ketel wint warmte uit de waterdamp van rookgassen terug door condensatie waardoor het energieverbruik lager ligt. Een condensatieketel op aardgas wordt aangeduid met het 'HR TOP'-label. Een condensatieketel op stookolie wordt aangeduid met het 'Optimaz – Elite'-label. Hoe beter de woning geïsoleerd is, hoe minder zwaar de ketel hoeft te zijn.

Een alternatief systeem dat gebruik maakt van hernieuwbare energie is de warmtepomp. Een warmtepompinstallatie neemt warmte op uit de lucht, grondwater of aarde en recupereert die warmte voor de verwarming van de woning en/of het water. Een warmtepomp werkt het best in goed geïsoleerde woningen met een lagere warmtebehoefte op een continue niveau.

#### 2. Waterverwarming

Het verwarmen van sanitair water gebeurt niet noodzakelijk door hetzelfde systeem als voor de verwarming van de woning. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen 'doorstromers' die water opwarmen op het moment wanneer er vraag naar is (meestal gecombineerd systeem met woningverwarming) en boilers die een bepaalde hoeveelheid water op temperatuur houden. Over het algemeen is de doorstroomer energiezuiniger.

Ongeacht het systeem is het aan te raden om de leidingen tussen de productie en de aftap van warm water zo kort mogelijk te houden. In niet-geïsoleerde ruimten is het aangewezen om de leidingen te isoleren.

Alternatieve systemen die gebruik maken van hernieuwbare energie zijn zonneboilers en warmtepompen. De zonneboiler gebruikt zonne-energie om water op de gewenste temperatuur te brengen. Dat gebeurt via een zonnecollector op het dak. In de winter is bijverwarming nodig.

De reguliere warmtepomp kwam eerder al beknopt aan bod. Om warm water op te warmen kan ook gebruik worden gemaakt van een warmtepompboiler waarbij gebruik wordt gemaakt van de afvoerlucht van ventilatiesystemen in woningen om warm water op te warmen in een voorraadvat. Deze boiler zorgt een volledig jaar voor voldoende waterverwarming.

#### **Nuttige links:**

<http://www.energiesparen.be/energiewinst> (Bereken de energiewinst van uw besparingen)

<http://www.eandis.be/nl/klant/energie-besparen/tips-en-toepassingen/energiezuinige-toepassingen>  
(Algemene praktische en technische informatie over energiebesparende investeringen)

<http://bouwwijs.be/bouwadvies-en-premies/renovatieadvies-aan-huis/schrijf-je-in> (Individueel praktisch en technisch advies over energiebesparende investeringen)

### 3.2 EPB-regelgeving



Wie vandaag bouwt of verbouwt, bepaalt grotendeels hoe het energiegebruik van de bewoners er in de volgende decennia zal uitzien. Nieuwe energieverspillende (ver-)bouwprojecten zijn maatschappelijk ontoelaatbaar. Daarom is de energieprestatieregelgeving van toepassing. Voluit spreken we over

'EnergiePrestatie en Binnenklimaat', afgekort EPB. Het doel van de EPB-regelgeving is om het energieverbruik per huishouden te drukken. De eisen worden steeds strenger en bereiken tegen 2021 het niveau 'bijna-energie neutraal bouwen' (BEN).

### **3.2.1 Toepassing**

#### **3.2.1.1 Algemene regel**

De energieprestatieregelgeving is van toepassing op alle werkzaamheden aan gebouwen:

-  Die kaders in een vergund geheel waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd of een melding werd gedaan vanaf 1 januari 2006 (dus ook op de niet-vergunningsplichtige werken die samen met de vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd);
-  én die verwarmd of gekoeld worden.







Elk nieuw of gerenoveerd gebouw is dus EPB-plichtig, behalve gebouwen waarvoor een specifieke vrijstelling geldt en bepaalde industriegebouwen.

#### **Nuttige links:**

[www.energiesparen.be/epb/uitzonderingen](http://www.energiesparen.be/epb/uitzonderingen) (Overzicht vrijgestelde gebouwen of werken)  
[www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/epb/doc/epbuitzonderingen.pdf](http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/epb/doc/epbuitzonderingen.pdf) (Informatie omtrent de aanvraag van een vrijstelling of afwijking)

#### **3.2.1.2 Uitzonderingen**

Er zijn ook (ver-)bouwprojecten die niet EPB-plichtig zijn:

-  De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend vóór 1 januari 2006: voor die dossiers geldt de vroegere isolatiereglementering.
-  Het gaat om een beperkte stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, waarvoor geen medewerking van een architect vereist is. De werken zijn bijvoorbeeld beperkt tot het vervangen van ramen, het plaatsen van dakisolatie, een verwarmingsinstallatie,... (ook alle eventuele andere werken aan het gebouw waren vrij van vergunning).
-  Het beschermd volume is kleiner dan 3000 m<sup>3</sup> én er is volgens de stedenbouwwetgeving geen tussenkomst van een architect vereist.
-  Er gebeuren geen werken aan de buitenschil van het gebouw, noch aan de installaties.
-  De vergunningsaanvraag heeft enkel betrekking op technische werken, terreinaanlegwerken ...
-  Het gaat enkel om een niet verwarmde vrijstaande garage.

### **3.2.2 EPB-eisen**

De EPB-eisen bepalen aan welke minimale energievoorschriften je woning moet voldoen. De EPB-eisen verschillen in België van gewest tot gewest. Concreet vertaalt de EPB-regelgeving zich in eisen op drie niveaus:

## 1. Thermische isolatie:

- ☞ Het K-peil geeft het maximale peil van de globale warmte-isolatie van het gebouw weer. In tegenstelling tot het E-peil wordt het K-peil berekend voor het gebouw als geheel. Het gaat dus om de volledige isolatieschil: buitenmuren, vloeren, dak, ramen,... en niet om de afzonderlijke constructiedelen. Ook de compactheid van het gebouw speelt een rol.
- ☞ U- en R-waarden: De energieprestatieregelgeving legt maximale U-waarden en minimale R-waarden op aan de scheidingsconstructies (muur, vloer, dak, raam, deur ...) van het gebouw. Voor bepaalde scheidingsconstructies worden maximale warmtedoorgangscoefficienten (U-waarden) opgelegd; voor andere scheidingsconstructies gelden minimale warmteweerstanden (R-waarden).

## 2. Energieprestatie:

Het E-peil is een maat voor de globale energieprestatie van een woning en de vaste installaties ervan in standaardomstandigheden. Het E-peil hangt af van de thermische isolatie, luchtdichtheid, de compactheid, oriëntatie en bezonning van het gebouw. Het K-peil bepaalt dus mee het E-peil. Daarnaast beïnvloeden de vaste installaties (voor verwarming, warmwatervoorziening, ventilatie, koeling en verlichting) van het gebouw deze maatstaf. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger de woning.

De netto-energiebehoefte voor ruimteverwarming moet beperkt worden. Je kan de warmtevraag van een gebouw beperken door:

- ☞ Beter te isoleren;
- ☞ De ventilatieverliezen, zowel de bewuste als de onbewuste, te beperken (bijv. door luchtdicht te (ver)bouwen);
- ☞ De warmtewinsten optimaal te benutten.

Een minimaal aandeel hernieuwbare energie is verplicht voor alle nieuwbouw (of wat daarmee wordt gelijkgesteld) en waarvoor een melding wordt gedaan of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2014. Het minimaal aandeel kan bereikt worden door:

- ☞ Één van de volgende zes maatregelen toe te passen:
  - ☞ Zonneboiler,
  - ☞ PV-installatie (fotovoltaïsche zonnepanelen),
  - ☞ Biomassa,
  - ☞ Warmtepomp,
  - ☞ Stadsverwarming en -koeling,
  - ☞ Participatie in een project voor productie van hernieuwbare energie.
- ☞ Ofwel door minstens 10 kWh/jaar energie per m<sup>2</sup> bruikbare vloeroppervlakte uit hernieuwbare energiebronnen te halen, via een combinatie van maatregelen uit bovenstaande lijst.

Voor elk van deze maatregelen gelden voorwaarden, bijvoorbeeld voor de oriëntatie of het rendement. Het systeem moet immers genoeg en doeltreffend hernieuwbare energie produceren.

## 3. Binnenklimaat:

Als je (ver)bouwt moet er minimale ventilatie voorzien worden.

- ☞ Als je renoveert, moeten alle droge ruimten waar ramen vervangen of toegevoegd worden minimale toevoeringen voorzien worden en in alle nieuwe ruimten moeten minimale toe- en afvoervoorzieningen geplaatst worden.



- 📌 Bij nieuwbouw of gelijkwaardig (bijv. grote uitbreidingen) moet een volledig ventilatiesysteem geïnstalleerd worden.
- 📌 Bij ingrijpende energetische renovaties moet een volledig ventilatiesysteem geïnstalleerd worden.

Je kan het risico op oververhitting beperken door in de ontwerpfase onder meer aandacht te besteden aan:

- 📌 De oriëntatie van de vensters;
- 📌 De zonnetoetredingsfactor van de beglazing;
- 📌 Effectieve zonwering aan vensters;
- 📌 Beschaduwning van vensters door luifels;
- 📌 Voldoende vensters die je kan openzetten.

### **3.2.3 Welke EPB-eisen gelden voor welk bouwproject**

De EPB-eisen zijn niet voor alle gebouwen dezelfde. Welke EPB-eisen er gelden voor een bouwproject, is afhankelijk van de:

- 📌 Bestemming van het gebouw (voor een woning gelden er andere eisen dan voor een kantoor, school, industrieel gebouw, ziekenhuis,...),
- 📌 Aard van de werken (voor nieuwbouw gelden er andere eisen dan bijvoorbeeld voor renovatie),
- 📌 Het jaar van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning of melding.

Met de EPB-wegwijzer kan je nagaan of jouw (ver-)bouwproject in het toepassingsgebied van de energieprestatieregelgeving valt en bijgevolg al dan niet aan EPB-eisen moet voldoen. Als het bouwproject aan de EPB-eisen moet voldoen, krijg je een opsomming van de geldende EPB-eisen.

#### **Nuttige link:**

<http://www.energiesparen.be/epb/wegwijzer> (EPB-wegwijzer)

### **3.2.4 Procedure**

Indien op jouw (ver-)bouwproject de energieprestatieregelgeving van toepassing is, moeten er specifieke procedures gevolgd worden. Die gelden niet alleen voor nieuwbouw, maar ook voor uitbreidingen en verbouwingen aan gebouwen.

#### **3.2.4.1 Voor de werken**

Voor de start van de werkzaamheden moet je als aangifteplichtige een verslaggever aanstellen. Die verslaggever kan de ontwerpende architect van het gebouw zijn, maar ook een andere architect of ingenieur.

Voor de start van de werken moet de verslaggever een voorafberekening maken om te controleren of er met de vooropgestelde maatregelen aan de EPB-eisen voldaan zal worden. De verslaggever maakt hiervoor een berekening (de startverklaring) op basis van het ontwerp, de lastenboeken, de offertes ... Voor die berekening gebruikt hij het softwarepakket van de overheid. Die voorafberekening moet als startverklaring voor aanvang van de werken elektronisch ingediend worden bij het Vlaams Energieagentschap (VEA). Als de voorafberekening toont dat op basis van het ontwerp de eisen niet behaald worden, maakt de verslaggever één voorstel op waarmee de eisen wel worden behaald. Het staat de aangifteplichtige vrij om dat voorstel uit te voeren en bepaalde materialen en installaties al dan niet bij te sturen om aan de eisen te voldoen. De elektronische startverklaring vermeldt de startdatum van het werk en is ook het bewijs van aanstelling van de verslaggever.

### 3.2.4.2 Tijdens de werken

Tijdens het uitvoeren van de werken worden alle zaken die de thermische isolatie, de energieprestatie en het binnenklimaat van het gebouw beïnvloeden nauwkeurig bijgehouden. In deze fase behoudt de aangifteplichtige de vrijheid om bepaalde materiaal- of installatiekeuzes te veranderen. Als de architect merkt dat (door een slechte keuze van materiaal of installatie) de EPB-eisen misschien niet gehaald worden, dan moet hij dat melden aan de aangifteplichtige en de verslaggever.

### 3.2.4.3 Na de werken

Je moet als aangifteplichtige aantonen dat het gebouw in orde is met de energieprestatieregelgeving en voldoet aan de EPB-eisen. De verslaggever maakt daarvoor een berekening (de EPB-aangifte) op basis van vaststellingen, lastenboeken, facturen,... Voor die berekening gebruikt hij het softwarepakket van de overheid. Deze EPB-aangifte moet tijdig ingediend worden bij het Vlaams Energieagentschap.



Nadat de EPB-aangifte bij het Vlaams Energieagentschap is ingediend, levert de verslaggever jou ook het verplichte energieprestatiecertificaat (EPC) af. Dit geldt enkel voor nieuwbouwprojecten.

## 3.2.5 Controles en boetes

### 3.2.5.1 Controles





In opdracht van de Vlaams Regering, houdt het VEA toezicht op het naleven van de procedure en het voldoen aan de EPB-eisen. Men houdt toezicht op:

#### 1. Het naleven van de procedure.

-  Is er een startverklaring ingediend, of is er een verslaggever aangesteld?
-  Is de EPB-aangifte binnen de zes maanden na ingebruikname van de woning ingediend?

#### 2. Het respecteren van de EPB-eisen: Als een gebouw niet voldoet aan de gestelde EPB-eisen, volgt een administratieve boete voor de aangifteplichtige.

#### 3. Het **waarheidsgetrouw rapporteren** door de EPB-verslaggever. De kwaliteitsbewaking van energie-efficiënt bouwen gebeurt in twee stappen:

-  In de EPB-aangifte verklaart de verslaggever of het gebouw voldoet aan de EPB-eisen. De verslaggever is verantwoordelijk voor het correct rapporteren van de genomen maatregelen die de energieprestatie en het binnenklimaat van het gebouw bepalen.
-  Stemt de EPB-aangifte overeen met de eigenschappen van het gebouw, de gebruikte materialen en de geplaatste installaties. Het VEA voert daarvoor controles uit op de bouwplaats, tijdens verschillende fasen van het bouwproces:
  -  Tijdens de werken: controles op zaken die na afwerking moeilijk vast te stellen zijn, zoals vloer- en muurisolatie,
  -  Na de werken: controles op zaken die gemakkelijk vast te stellen zijn zoals installaties, ventilatie ...

Na ontvangst van de EPB-aangifte kan afgetoetst worden of de verslaggever waarheidsgetrouw gerapporteerd heeft. Blijkt dat niet het geval, dan krijgt de verslaggever een boete. Na vaststelling van fouten kan het Vlaams Energieagentschap de verslaggever verplichten om een correcte EPB-aangifte in te dienen. Verslaggevers die dat niet tijdig doen, kunnen beboet worden.

### 3.2.5.2 Boetes

De aangifteplichtige kan een administratieve boete krijgen als:

1. **De startverklaring niet (tijdig) wordt ingediend:** Boete van 250 euro effectief opgelegd aan de aangifteplichtige,
2. **De EPB-aangifte niet (tijdig) wordt ingediend (na aanmaningsbrief):** Boete van 1.000 euro, vermeerderd met 1 euro per m<sup>3</sup> nieuw bouwvolume, effectief opgelegd aan de aangifteplichtige. Let op, De aangifte moet altijd ingediend worden, ook al werd een boete betaald. Dat wordt afgedwongen met een bedrag van 10 euro per dag dat de aangifte niet is ingediend,
3. **Er niet voldaan is aan één of meer EPB-eisen:** Het boetebedrag is afhankelijk van de overtreding: hoe groter de overtreding, hoe groter de boete. De boete wordt effectief opgelegd aan de aangifteplichtige als ze 250 euro of meer bedraagt. Een inbreuk op de eisen resulteert vrij snel in een boetebedrag van 250 euro of hoger.

Ook de verslaggever kan een boete krijgen als blijkt dat de EPB-aangifte niet overeenstemt met de gebruikte materialen en de toegepaste technieken. De boete is afhankelijk van de overtreding en bedraagt max. 10 euro per m<sup>3</sup>.

### 3.3 Info en advies duurzaam (ver)bouwen

Wie duurzaam bouwt of verbouwt, wint altijd. Maar soms weet je niet hoe eraan te beginnen. Heb je vragen over keuze van materialen, isolatie, ventilatie, verwarming, zonne-energie of andere duurzame en energiebesparende maatregelen? Met bouwadvies geraak je op de juiste weg.


Je kan ter voorbereiding van een verbouwing of nieuwbouw (of terwijl je al volop bezig bent) beroep doen op de adviseur duurzaam bouwen en wonen. Het bouwadvies is een actie die georganiseerd wordt door de provincie Oost-Vlaanderen.

Het bouwadvies is:

1. Persoonlijk en op maat;
2. Kwalitatief, helder, duidelijk, onafhankelijk;
3. Zowel voor nieuwbouw als verbouwingen.


#### Nuttig adres:


#### **Steunpunt duurzaam wonen en bouwen provincie Oost-Vlaanderen:**


 Korte en concrete vragen via het infoloket (gratis):

 Telefonisch: 09 267 78 07

 Via Email: [dubo@oost-vlaanderen.be](mailto:dubo@oost-vlaanderen.be)

 Uitgebreid renovatie-advies aan huis of op afspraak op bureau voor nieuwbouw/renovatie:

 Inschrijven via de website en bouwadvies aanvragen kan via volgende link: <http://www.bouw-wijs.be/bouwadvies-en-premies/bouwadvies>

 Gratis in Aalter, Assenede, Eeklo, Maldegem, Nevele, Sint-Laureins, Waarschoot, Wachtebeke en Zomergem, 68 euro voor 1,5 uur in Kaprijke en Knesselare.

### 3.4 Levenslang wonen

Bij (ver)bouwen is het goed om al aan later te denken. Een levenslange woning is geschikt voor een brede waaier van bewoners. Niet enkel mensen met een beperking of senioren maar ook wie tijdelijk minder goed te been is of gezinnen met jonge kinderen hebben hier baat bij. Een 'meegroeiwoning' heeft volgende eigenschappen, ze is:

1. **Toegankelijk:** zodat iedereen er kan leven. Ongeacht de leeftijd, de lichamelijke kenmerken, capaciteiten of beperkingen.
2. **Veilig:** er gebeuren geen ongelukken als gevolg van fout gedimensioneerde ruimtes en accessoires.
3. **Comfortabel:** comforteisen zijn afhankelijk van de bewoner. Wie bijvoorbeeld minder mobiel is en zeer gebonden aan zijn woning is, stelt hogere comforteisen.

Investeren in levenslang wonen betekent dus dat je vlotter, veiliger en comfortabeler gebruik kan maken van je woning. Bovendien investeer je in de toekomst. Want ook bij gezinsuitbreiding, of als je ouder wordt, zal je zonder problemen in je vertrouwde stek kunnen blijven wonen. Bovendien is investeren in een levenslange woning sparen op lange termijn. Door een flexibele indeling, brede gangen, hoge stopcontacten ... geniet je niet alleen vandaag van een comfortabele woning, maar vermijd je ook meerkosten achteraf.

**Nuttige link:**

[http://www.entervzw.be/sites/default/files/ontwerpgids\\_meegroeiwonen.pdf](http://www.entervzw.be/sites/default/files/ontwerpgids_meegroeiwonen.pdf) (Praktische handleiding voor architecten en bouwers, om de principes van meegroeiwonen in de praktijk te brengen)

## 4 (Her)financiering

### 4.1 Sociale leningen

De Vlaamse overheid ondersteunt twee types van sociale leningen om een woning aan te kopen en/of te renoveren:

1. **De Vlaamse woonlening:** is een krediet dat door de Vlaamse overheid gesubsidieerd wordt waardoor de rentevoet een stuk lager ligt dan de marktrente. Om van de Vlaamse woonlening gebruik te kunnen maken, moeten zowel de ontlener als de beleende woning aan strikte voorwaarden voldoen.
2. **Het sociaal woonkrediet:** is een krediet dat door de Vlaamse overheid niet gesubsidieerd wordt, maar wel gewaarborgd. Daardoor kan tot de volledige aankoop- en/of renovatieprijs geleend worden zonder stijging van de rentevoet. Tegelijk zijn de kosten die gepaard gaan met het afsluiten van het sociaal woonkrediet lager dan bij een regulier krediet. Het sociaal woonkrediet kan aantrekkelijk zijn voor mensen die bij de bank geen of minder interessante kredieten verkrijgen.





Het is mogelijk om in aanvulling op een Vlaamse woonlening een sociaal woonkrediet af te sluiten.

#### 4.1.1 De Vlaamse woonlening

De Vlaamse woonlening is een lening aan een sociale rentevoet voor de aankoop en/of renovatie van een woning. De lening kan aangevraagd worden bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds (VWF). Beide organisaties hanteren dezelfde voorwaarden en tarieven. Het maakt dus niet uit bij welke van beide u de Vlaamse woonlening aanvraagt.

##### 4.1.1.1 Leningsmogelijkheden

#### 1. Waarvoor kan je de lening aanvragen?

-  De aankoop van een sociale of private woning,
-  De aankoop en renovatie, verbetering of aanpassing van een woning,
-  De renovatie, verbetering of aanpassing van de eigen woning (met uitzondering van normale aanpassings-, onderhouds- of verfraaiingswerken),
-  Het behoud van de eigen woning (bijv. na echtscheiding).

## 2. Hoeveel kan je lenen?

- ☑ Maximaal 100% van de koopprijs (sociale woning) of geschatte verkoopwaarde (private woning),
- ☑ Maximaal 100% van de geschatte waarde van de werken.

## 3. Terugbetalingstermijn

- ☑ Standaard: 20 jaar,
- ☑ Kortere looptijd: enkel bij voldoende financiële draagkracht,
- ☑ Langere looptijd tot maximaal 30 jaar: enkel bij onvoldoende financiële draagkracht voor standaardtermijn.

## 4. Wederopneembaar: Het bedrag dat reeds aan kapitaal terug betaald werd, kan opnieuw geleend worden zonder notariële kosten. Het totale ontleende bedrag kan echter de waarde van de beleende woning of werken niet overstijgen.

### 4.1.1.2 Voorwaarden

#### 1. Ontlener

De ontlener dient meerderjarig en in staat te zijn om zich contractueel te verbinden. Er mogen geen gezinsleden met een andere woning of bouwgrond in volle eigendom of volledig vruchtgebruik zijn. Daarnaast dien je je woning als hoofdverblijfplaats te bewonen tot de lening is afbetaald, tenzij:

- ☑ De lening vervroegd volledig terugbetaald wordt.
- ☑ De lening verdergezet wordt tegen een referentievoet verhoogd met twee procentpunten.

Daarnaast moet het belastbaar gezinsinkomen (genoteerd op het laatst gekende aanslagbiljet), binnen de grenzen vallen (opgelet, in de kernsteden en de Vlaamse rand, gelden andere inkomensgrenzen).

	Minimaal	Maximaal
Alleenstaande zonder personen ten laste	10.367 euro	36.980 euro
Alleenstaande met beperking zonder persoon ten laste	10.367 euro	40.672 euro
Alle andere gevallen	10.367 euro	55.464 euro + 3.693 euro pp ten laste

Volgende wordt ook meegeteld als inkomen:

- ☑ Niet belastbaar vervangingsinkomen;
- ☑ Leefloon

Volgende wordt niet meegerekend als inkomen:

- ☑ Inkomsten van ongehuwde, niet wettelijk samenwonende kinderen jonger dan 25 jaar die steeds onafgebroken deel uitmaakten van het gezin,
- ☑ Inkomsten van familieleden van eerste en tweede graad die tenminste 65 jaar zijn of erkend zijn als persoon met handicap.

Volgende inkomsten worden voor de helft meegerekend:

- ☑ Inkomsten van inwonende ouders of (over)grootouders jonger dan 65 jaar.

## 2. Woning

De woning:

- Moet gelegen zijn in Vlaams Gewest,
- Moet hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning,
- Beantwoordt aan veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen,
- Verkoopwaarde van de sociale woning: het leningsbedrag mag niet hoger liggen dan de verkoopprijs van de woning en de grond en de eventuele kostprijs van de afwerking ervan (plaatsen vloeren in leefruimten, tegels in badkamer, keukenuitrusting),
- Verkoopwaarde van de private woning – inclusief grond en na uitvoering van de werken, geschat door onafhankelijke expert – mag bepaalde bedragen niet overstijgen:

	Maximale verkoopwaarde woning of appartement*
0 personen ten laste	€ 206.900
1 persoon ten laste	€ 206.900
2 personen ten laste	€ 206.900
3 personen ten laste	€ 217.300
4 personen ten laste	€ 227.700
5 personen ten laste	€ 238.100
6 personen ten laste	€ 248.500

\*Indien het jongste kind op het ogenblik van de betaling van de dossierkost, minder dan 6 jaar oud is, worden de maximale bedragen éénmalig met € 10.300 verhoogd.

### 4.1.1.3 De rentevoet

De rentevoet is afhankelijk van:

- De marktrente (de referentie rente);
- Het gezinsinkomen;
- De gezinssamenstelling;
- De ligging van de woning (al of niet in een kernstad of in de Vlaamse rand).

De minimale rente (nooit lager dan 2%) en de maximale rente kunnen elke maand aangepast worden.

#### **Nuttige link:**

[www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) (maak een berekening van de rentevoet bij de bevoegde kredietkantoren.)

Tijdens de loop van de lening kan de rentevoet aangepast worden:

- Op eigen vraag wordt een korting toegekend als het aantal personen ten laste stijgt. Deze rentevoet-herziening kan jaarlijks toegepast worden.
- In de eerste zes jaar van de lening wordt de rente tweejaarlijks en steeds aangepast op basis van het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling.
- Vanaf het tiende jaar wordt de rente vijfjaarlijks en steeds aangepast op basis van het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling.




De reglementaire, contractuele minimum- en maximumrentevoet blijven daarbij geldig.

### 4.1.1.4 Vervroegde terugbetaling






U kunt op elk ogenblik het geleende kapitaal volledig vervroegd terugbetalen. In dit geval dient u wel een vergoeding te betalen die gelijk is aan drie maanden intrest op het nog resterende saldo. De vergoeding wordt berekend op basis van de rentevoet die op het ogenblik van de terugbetaling van toepassing is op uw lening.

Het is ook mogelijk om de lening gedeeltelijk vervroegd terug te betalen. U mag één keer per kalenderjaar een vrij te kiezen bedrag terugbetalen. Ook bij een gedeeltelijke terugbetaling wordt een vergoeding gevraagd. Deze wordt op dezelfde manier berekend zoals bij een volledige vervroegde terugbetaling.

#### 4.1.1.5 Verzekeringscontracten verbonden aan de lening

-  **Brandverzekering:** De ontlener is verplicht zich te verzekeren voor schade veroorzaakt door brand, bliksem en ontploffing. Indien dit niet gebeurt, kan geëist worden de volledige lening in één keer terug te betalen.
-  **Schuldsaldoverzekering:** Om een partner of erfgenaam te beschermen wanneer op het moment van overlijden de lening nog niet volledig is afbetaald, moet een schuldsaldoverzekering afgesloten worden. Bij het aangaan van een sociale lening is deze verzekering verplicht, behalve voor alleenstaanden of gezinnen die geconfronteerd worden met een onredelijk hoge premie. De kredietverstrekker evalueert zelf of een premie al dan niet onredelijk hoog is.
-  **Verzekering gewaarborgd wonen:** Verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid is niet verplicht, maar wel sterk aanbevolen. De Vlaamse overheid biedt onder voorwaarden een gratis 'verzekering gewaarborgd wonen' aan.

#### 4.1.1.6 Documenten nodig bij de aanvraag van de lening

-  Identiteitskaart;
-  Laatste beschikbare aanslagbiljet van alle gezinsleden;
-  Alle bewijsstukken in verband met het huidig inkomen van alle gezinsleden (inkomensfiches, attesten van uitkeringen en tegemoetkomingen,...);
-  Attest van gezinssamenstelling;
-  Attest van handicap (indien van toepassing).

#### 4.1.1.7 Dossierkosten

De dossierkosten bedragen 100 euro. Indien u, om welke reden dan ook, niet ingaat op het leningsaanbod, worden deze kosten terugbetaald. Op de dag waarop u de dossierkost betaalt, worden meteen alle voorwaarden vastgelegd. Deze dag wordt dan de zogenaamde referentiedatum. Men kijkt dus naar uw gezinstoestand van die dag, naar de marktrentevoet van die dag en naar het recentste belastbaar inkomen op die dag.

#### Nuttige adressen:

Vlaams Woningfonds  
Provinciaal kantoor Oost-Vlaanderen  
Sint-Pietersaalstraat 177  
9000 Gent  
09 222 03 94  
[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)  
[ddlovl@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlovl@vlaamswoningfonds.be)

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen  
Meetjeslandse bouwmaatschappij voor Volkswoningen  
Stationsstraat 58  
9900 Eeklo  
09 376 90 40  
[www.mbv-sociaalwonen.be](http://www.mbv-sociaalwonen.be)  
[info@mbv.woonnet.be](mailto:info@mbv.woonnet.be)

CVBA 'Het Volk'  
Ravensteinstraat 12  
9000 Gent  
09 223 50 45  
[www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) of [www.klehetvolk.be](http://www.klehetvolk.be)  
[info@volk.woonnet.be](mailto:info@volk.woonnet.be)

CVBA 'Wonen'  
Maarcel Mollelaan 17  
9060 Zelzate  
09 34 54 59  
[www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)  
[info@wonen.woonnet.be](mailto:info@wonen.woonnet.be)







VMSW Regionaal kantoor West  
Virginie Lovelinggebouw  
Koningin Maria Hendrikaplein 70  
9000 Gent  
09 220 20 22  
[info@vlaamsewoonlening.be](mailto:info@vlaamsewoonlening.be)

#### **4.1.2 Het sociaal woonkrediet**



Het sociaal woonkrediet kan afgesloten worden bij specifieke erkende kredietmaatschappijen. Zonder vereisten over eigen inbreng, hoog inkomen, financiële reserves of het afsluiten van bijkomende producten, kan aan een behoorlijke en vaste rentevoet geleend worden. Tegelijk worden geen dossierkosten aangerekend en wordt het ereloon van de notaris gehalveerd. De onmiddellijke kosten bij het afsluiten van een krediet zijn dus lager.

##### **4.1.2.1 Leningsmogelijkheden**

#### **1. Waarvoor kan je de lening aanvragen?**

-  De aankoop van een woning;
-  De bouw van een woning;
-  De aankoop en renovatie, verbetering of aanpassing van een woning;
-  De renovatie, verbetering of aanpassing van de eigen woning;
-  Het behoud van de eigen woning;
-  De herfinanciering van een krediet.

#### **2. Hoeveel kan je lenen?**

-  Tot 100% van de aankoopprijs, maar nooit meer dan de geschatte verkoopprijs;
-  Tot 100% van de kostprijs werkzaamheden.

#### **3. Terugbetalingstermijn**

De terugbetalingstermijn bedraagt maximaal 25 jaar.

- #### **4. Wederopneembaar:** Het bedrag dat reeds aan kapitaal terug betaald werd, kan opnieuw geleend worden zonder notariële kosten. Het totale ontleende bedrag kan de waarde van de beleende woning of werken niet overstijgen.



#### 4.1.2.2 Voorwaarden

##### 1. Ontlener

- De ontlener moet meerderjarig en in staat zijn om zich contractueel te verbinden.
- Er mogen geen gezinsleden over een andere woning of bouwgrond in volle eigendom of volledig vruchtgebruik beschikken.
- De woning dient als hoofdverblijfplaats en is in volle eigendom van de ontlener.

##### 2. Woning

De woning:

- Moet gelegen zijn in Vlaams Gewest,
- Moet hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning,
- Betreft een sociale koopwoning of een bescheiden woning. Verkoopwaarde van de woning – incl. grond en na uitvoering van de werken; geschat door onafhankelijke expert – mag bepaalde bedragen niet overstijgen (In de Vlaamse rand (Vlabinvest gebied) en Brussel gelden andere grenzen):

	Maximale verkoopwaarde
0 personen ten laste	€ 236.000
1 persoon ten laste	€ 248.000
2 personen ten laste	€ 260.000
3 personen ten laste	€ 271.000
4 personen ten laste	€ 283.000
5 personen ten laste	€ 295.000

#### 4.1.2.3 Voordelen

- Behoorlijke en vaste rentevoeten zonder vereisten van eigen inbreng, hoog inkomen, afsluiten van komende producten ...,
- Geen inkomensgrenzen,
- Geen dossierkosten,
- Beperkte schattingskosten,
- Gehalveerd ereloon van de notaris voor de leningsakte,
- Bijkomende vermindering van 250 euro op ereloon van de notaris voor de aankoopakte bij aankoop van woning met klein beschrijf.

#### 4.1.2.4 Vervroegde terugbetaling

U kant op elk ogenblik het geleende kapitaal volledig vervroegd terugbetalen. In dit geval dient u wel een vergoeding te betalen die gelijk is aan drie maanden intrest op het nog resterende saldo. De vergoeding wordt berekend aan de rentevoet die op het ogenblik van de terugbetaling van toepassing is op uw lening.

Het is ook mogelijk om de lening gedeeltelijk vervroegd terug te betalen. U mag één keer per kalenderjaar een vrij te kiezen bedrag terugbetalen. Ook bij een gedeeltelijke terugbetaling wordt een vergoeding gevraagd. Deze wordt op dezelfde manier berekend zoals bij een volledige vervroegde terugbetaling.

#### 4.1.2.5 Verzekeringscontracten verbonden aan de lening

- Brandverzekering:** De ontlener is verplicht zich te verzekeren voor schade veroorzaakt door brand, bliksem en ontploffing. Indien dit niet gebeurt, kan geëist worden de volledige lening in één keer terug te betalen.

- 📄 **Schuldsaldoverzekering:** Om een partner of erfgenaam te beschermen wanneer op het moment van overlijden de lening nog niet volledig is afbetaald, is een schuldsaldoverzekering aangewezen. Bij het aangaan van een sociaal woonkrediet is deze verzekering sterk aanbevolen.
- 📄 **Verzekering gewaarborgd wonen:** Verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid is niet verplicht, maar wel sterk aanbevolen. De Vlaamse overheid biedt onder voorwaarden een gratis 'verzekering gewaarborgd wonen' aan.

#### 4.1.2.6 Documenten nodig bij de aanvraag

- 📄 Identiteitskaart;
- 📄 Alle bewijsstukken in verband met het huidig inkomen van alle gezinsleden (inkomensfiches, attesten van uitkeringen en tegemoetkomingen ...);
- 📄 Attest van gezinssamenstelling;
- 📄 Attest van handicap (indien van toepassing).

#### 4.1.2.7 Dossierkosten

Bij deze lening komen geen dossierkosten kijken.

#### Nuttige adressen:

Volkskrediet De Toren (Eeklo)  
Kerkplein 1  
9900 Eeklo  
09 377 13 15  
0473 81 58 93  
[meh@de-toren.be](mailto:meh@de-toren.be)

Eigen Heerd is Goud Weerd  
Burgstraat 148  
9000 Gent  
09 225 80 62

[eigenheerdisgoudweerd@skynet.be](mailto:eigenheerdisgoudweerd@skynet.be)

Volkskrediet De Toren (Aalst)  
Stationsstraat 18  
9300 Aalst  
053 78 01 80  
[info@de-toren.be](mailto:info@de-toren.be)

## 4.2 Lenen bij de bank

Er zijn veel verschillende soorten leningen. Het is niet altijd gemakkelijk om uit de verschillende soorten leningen dé formule te kiezen die het beste bij uw persoonlijke situatie en voorkeuren aansluit. Deskundig advies is zeer belangrijk als u gaat lenen. Ga dus zeker langs bij verschillende banken om u te informeren en te vergelijken, want dat kan u veel voordeel doen!

### 4.2.1 Rentevoet

Bij het aangaan van een lening heeft u keuze tussen twee soorten rentevoeten

1. **Vaste Rentevoet:** de rentevoet, overeengekomen bij de ondertekening van de kredietovereenkomst, blijft van toepassing zolang het krediet loopt. Een vaste rentevoet kan een goed idee zijn als de rente laag staat. U heeft de zekerheid dat u vooraf het bedrag kent dat u maandelijks moet afbetalen zolang de lening loopt.

**2. Variabele rentevoet:** de basisrentevoet die bij de ondertekening van de kredietovereenkomst vastgelegd is, wordt op contractueel bepaalde tijdstippen aangepast in functie van de evolutie van een referentie-index. Die index is gebaseerd op de schommelingen van de intrestvoeten op de markt. Wie kiest voor een variabele rentevoet loopt dus meer risico, maar kan er voordeel uit halen omdat de rentevoet in het begin van de afbetalingen meestal lager is.





De rentevoet kan, afhankelijk van de gekozen formule, tijdens de hele looptijd van uw lening verschillende keren worden aangepast (jaarlijks, om de 5 jaar ...). Het maandelijks terug te betalen bedrag kan dus stijgen of dalen.

Binnen deze twee types van leningen (vast en variabel) zijn er per bank nog opdelingen mogelijk.

#### **4.2.2 Duurtijd van de lening**

Bij het aangaan van een hypothecaire lening of woonkrediet, moet je een keuze maken voor de duurtijd van de woonlening. De ideale looptijd bestaat niet. Om te bepalen welke afbetalingstermijn u het beste kiest voor uw hypothecaire krediet, moet u rekening houden met verschillende factoren, zoals uw leeftijd, het bedrag dat u wilt lenen, het renteniveau, uw financiële ruimte en uw fiscale situatie. Ook het psychologische aspect is belangrijk: hoe voelt u zich erbij dat u zich bijvoorbeeld voor 30 jaar verbindt aan uw bank?

Nuttig hierbij om te weten is het volgende:

-  Bij de meeste banken ligt de duurtijd van de lening tussen de 10 en 30 jaar. Maar wist u dat u ook perfect kan kiezen voor een lening van bijvoorbeeld 17 jaar (bijvoorbeeld omdat u dan op pensioen gaat)?
-  Voor eenzelfde bedrag van de lening betaal je minder terug per maand indien de duur van de lening langer is.
-  Wat u in elk geval moet weten is: hoe langer de looptijd, hoe meer interesten u dient te betalen. Enerzijds omdat de rentetarieven op langere kredieten hoger zijn, anderzijds door de samenstelling van de mensualiteiten. Die bestaan namelijk uit twee stukken: een gedeelte kapitaal en een gedeelte interesten. In het begin van de looptijd betaalt u vooral rente en lost u nauwelijks kapitaal af. Naarmate de tijd vordert, neemt het aandeel van de kapitaalaflossing toe, terwijl het renteaandeel krimpt. Conclusie: hoe langer de looptijd van uw lening, hoe trager het interestgedeelte afneemt en hoe meer rente u dus zult betalen.
-  Neem je een variabele intrestvoet en een lange looptijd voor je lening? Dan is de kans je maandelijks budget te zien wijzigen uiteraard groter dan bij een korte duurtijd.

#### **Nuttige links:**

<https://www.immothekerfinotheker.be/N/simulatie/hoeveel-kan-ik-lenen> (Bereken hoeveel je kan lenen)

<https://www.immothekerfinotheker.be/N/rentebarometer> (Vergelijk kredietformulies met de rentebarometer)

<http://www.rodv.be/> (Vergelijk rentevoeten)

<http://www.spaargids.be/sparen/vergelijk/hypothecaire-leningen.html> (Vergelijk kredietformules)

#### **4.2.3 Herfinanciering van een woning of bouwgrond**

De laatste jaren is de hypothecaire rente fors gezakt. Heel wat mensen wensen dan ook na te gaan of het interessant is om de huidige lening vervroegd af te sluiten en de hypotheek aan gunstige voorwaarden te herfinancieren. Hierbij moet u opletten want een herfinanciering is niet gratis. De kosten die u zal maken,

zijn afhankelijk of u bij uw huidige bank dan niet bij een andere bank wenst over te gaan tot een herfinanciering. Wij lijsten de kosten hieronder voor u op:

#### 1. Herfinanciering bij eigen bank:

- 📌 **Wederbeleggingsvergoeding:** bij een herfinanciering wordt de huidige lening vervroegd afgesloten. U dient hiervoor een wederbeleggingsvergoeding te betalen. Deze vergoeding is wettelijk beperkt tot 3 maanden interest op het terugbetaalde gedeelte.
- 📌 **Dossierkosten:** voor het afsluiten van de huidige lening

#### 2. Herfinanciering bij een andere bank:

- 📌 **Wederbeleggingsvergoeding** bij de huidige bank (zie hierboven)
- 📌 **Schrappen van de hypotheek** bij de huidige bank. Deze schrapping gebeurt via een notariële akte.
- 📌 **Nieuwe hypotheek** bij de nieuwe bank. Het inschrijven van de hypotheek gebeurt ook via een notariële akte.
- 📌 **Dossierkosten** voor een nieuwe hypotheek.
- 📌 Het herbekijken van de **woonverzekering, schuldsaldoverzekering ...**

#### Nuttige link:

<https://www.immothekerfinotheker.be/N/simulatie/mijn-woonkrediet-herfinancieren> (Ga na of het voor u voordeliger is om te herfinancieren bij uw eigen of een andere bank)

### 4.3 Verzekering gewaarborgd wonen

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Dat betekent dat wanneer u volledig én onvrijwillig werkloos wordt en een werkloosheidsuitkering krijgt van de RVA of dat u een tegemoetkoming krijgt van het RIZIV wegens arbeidsongeschiktheid. U mag daarnaast geen andere beroepsinkomsten hebben.

#### 4.3.1 *Kostprijs*

De verzekering is volledig gratis. De Vlaamse overheid draagt de verzekeringskosten, dus als aanvrager betaalt u geen premie.

#### 4.3.2 *Duurtijd*

De verzekering loopt over tien jaar. Als u in die periode onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt, kunt u na een wachttijd van drie maanden en voor maximaal drie jaar een tegemoetkoming krijgen in de aflossing van uw hypothecaire lening.




#### 4.3.3 *Tegemoetkoming*

De tegemoetkoming bedraagt maximaal 600 euro per maand. Bij arbeidsongeschiktheid zal de verzekeringsmaatschappij gedurende maximaal 36 maanden aan één stuk tussenkomen. Bij onvrijwillige werkloosheid is dat maximaal 18 opeenvolgende maanden. Voor een nieuwe tussenkomst moet u aantonen dat u tussenin minstens drie maanden opnieuw hebt gewerkt.




#### 4.3.4 Voorwaarden

Er zijn verschillende voorwaarden waaraan voldaan moet worden:







##### 1. Op vlak van lening:

-  U hebt minstens 50.000 euro geleend om een woning te bouwen of kopen (al dan niet met renovatie) of 25.000 euro voor louter renovatiewerken.
-  U moet uw aanvraag voor de verzekering indienen ten laatste één jaar na de eerste kapitaalsopname van uw lening.
-  Leningen voor herfinanciering en overbruggingskredieten komen niet in aanmerking.





##### 2. Op vlak van de woning:

-  De woning waarvoor u leent ligt in het Vlaamse Gewest en is uw enige woning.
-  De waarde van de woning mag door de kredietinstelling niet hoger geschat worden dan 320.000 euro.
-  U hebt voor dezelfde woning nog geen eerdere verzekering gewaarborgd wonen gehad.

##### 3. Op vlak van werk:

-  Op het tijdstip van de aanvraag moet u volledig arbeidsgeschikt zijn en ook een beroepsactiviteit uitoefenen, hetzij:
  -  Als werknemer met een contract van onbepaalde duur (minstens deeltijds) waarvan de proefperiode al voltooid is (voor arbeidsovereenkomsten afgesloten voor 1 januari 2014).
  -  Als werknemer met een tijdelijk contract, waarvan minstens een jaar bij uw huidige werkgever (contracten voor uitzendarbeid komen niet in aanmerking).
  -  Als zelfstandige in hoofdberoep sedert minstens een jaar.
-  Op het ogenblik van de aanvraag mag u geen arbeid verrichten met toestemming van de medisch adviseur van het ziekenfonds.
-  De twaalf maanden voor uw verzekeringsaanvraag moet u ononderbroken hebben gewerkt (met uitzondering van ziekteverlof van beperkte duur en/of het wettelijke zwangerschapsverlof)

##### 4. Op vlak van inkomen:

-  Er zijn geen inkomensgrenzen tenzij 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 niet hoger zijn dan
  -  41.440 euro voor een alleenstaande;
  -  59.200 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 3.320 euro per persoon ten laste;
  -  59.200 euro voor een alleenstaande persoon met een persoon te laste, te verhogen met 3.320 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 één persoon werd afgesloten, telt het belastbaar inkomen van alle bewoners van de woning.

#### 4.3.5 Aanvraag

Vraag de verzekering gewaarborgd wonen aan, binnen het jaar na de eerste kapitaalsopname van uw lening (poststempel geldt als bewijs). Gebruik hiervoor het aanvraagformulier en de toelichtingsbrochure, bestel ze beide op Vlaanderen.be of via het gratis nummer 1700. Als u een partner (medeontlener) hebt, moet u slechts één aanvraagformulier invullen.

**Nuttige link:**






<https://www.wonenvlaanderen.be/premies/de-gratis-verzekering-gewaarborgd-wonen-helpt-uw-hypotheek-betalen-wanneer-u-ziek-wordt-uw> (Aanvraagformulier en toelichtingsbrochure verzekering gewaarborgd wonen.)

#### 4.4 Vlaamse energielening






Met een energielening kan u werken financieren waardoor u energie zal besparen in uw woning. Iedereen kan een energielening krijgen voor een woning die hij/zij bewoont of verhuurt, maar het moet steeds over een hoofdverblijfplaats gaan.

U kan tot maximaal 10.000 euro lenen, waarbij dit bedrag over een periode van maximaal 5 jaar terugbetaald moet worden. De intrest voor deze lening bedraagt 0% (voor bepaalde kwetsbare doelgroepen) of 2% (voor niet kwetsbare doelgroepen).













Volgende doelgroepen hebben recht op een rente van 0%

-  Personen die recht hebben op een verhoogde tegemoetkoming van het ziekenfonds (klevertje eindigt op 1).
-  Personen met een jaarlijks bruto belastbaar inkomen van het huishouden lager of gelijk aan € 17.649,88 verhoogd met € 3.267,47 per persoon ten laste.
-  Personen die in schuldbemiddeling zitten en die hun verwarmingsfactuur niet kunnen betalen.
-  Personen die het OCMW begeleidt omdat ze de facturen voor gas en elektriciteit niet kunnen betalen.
-  Eigenaars die hun woning verhuren via een Sociaal Verhuurkantoor aan mensen uit deze doelgroep.

Deze doelgroep kan gratis hulp krijgen om:

-  Te bepalen welke werken moeten worden uitgevoerd;
-  Prijsoffertes aan te vragen;
-  Een aannemer te kiezen;
-  De werken op te volgen;
-  Premies en subsidies aan te vragen.

Deze lening geldt voor volgende werken:

-  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 (pv) op voorwaarde dat het dak goed geïsoleerd is, er geen enkel glas meer is en al over een hoogrendementsverwarming beschikt;
-  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).





Alle werken komen ook in aanmerking voor aanvraag bij nieuwbouwwoningen en bij sloop-wederopbouw maar op voorwaarde dat een E-peil van 30 gehaald wordt.

### **Nuttige link:**

[www.woonwijzermeetjesland.be](http://www.woonwijzermeetjesland.be) (voor meer informatie en de aanvraag kan u terecht bij Woonwijzer Meetjesland.)

#### **4.4.1 Wijzigingen onder voorbehoud**

Eind juni 2016 keurde de Vlaamse Regering de aanpassing van de Energielening goed. De voorwaarden van de energielening worden in de toekomst aangepast, vermoedelijk nog in het najaar 2016. Deze zijn echter nog niet definitief goedgekeurd!

-  Ook vzw's zullen een energielening kunnen afsluiten (aan 1%).
-  De looptijd van de lening zal verlengd worden naar 8 jaar (96 maanden) voor een particulier en naar 10 jaar voor vzw's en sociale doelgroepen.
-  Het maximumbedrag zal verhoogd worden naar 15.000 euro.
-  Ook iedereen die het sociaal tarief voor gas en elektriciteit krijgt, zal aan 0% kunnen lenen.

## **5 Voordelen en steunmaatregelen**











### **5.1 Woonbonus**

#### **5.1.1 Woonbonus vóór 1 januari 2016**

Als u een hypothecaire lening afsloot vóór 1 januari 2016, voor de aankoop van een enige en eigen woning, dan kon u genieten van de woonbonus. Dit is een belastingvermindering gedurende de looptijd van de lening. De eerste tien jaar kan u zelfs een verhoging van die belastingvermindering krijgen. We overlopen nog kort even de voorwaarden en de procedure van deze woonbonus.

##### **5.1.1.1 Voorwaarden**

Om voor de woonbonus in aanmerking te komen moet de lening:

-  Afgesloten zijn na 31 december 2004 en vóór 1 januari 2016;
-  Gewaarborgd zijn door een hypothecaire inschrijving;
-  Afgesloten zijn bij een instelling die gevestigd is in de Europese Economische Ruimte (EER);
-  Afgesloten zijn voor een looptijd van minstens 10 jaar;
-  Dienen om de 'enige' en 'eigen' woning, gelegen in een land van de Europese Economische Ruimte (EER), te verwerven of te behouden. Dat kan betekenen:
  -  Aankopen van de woning;
  -  Bouwen van de woning;
  -  Vernieuwen van de woning;
  -  Betalen van de successierechten/erfbelasting voor die woning;
  -  Betalen van schenkingsrechten/schenkingsbelasting voor die woning (mogelijk vanaf aanslagjaar 2015).

##### **5.1.1.2 Procedure**







Om recht te hebben op de belastingvermindering dient u op uw belastingaangifte onder de juiste rubriek het bedrag te vermelden van de door u betaalde interesten en kapitaalaflossingen. De bestedingen van een hypothecaire lening geven maar recht op de belastingvermindering voor de enige en eigen woning als u beschikt over de noodzakelijke fiscale attesten die door de kredietverstrekker worden uitgereikt.

#### **5.1.2 Geïntegreerde woonbonus vanaf 1 januari 2016**

Bij hypothecaire leningsovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2016, is de geïntegreerde woonbonus van toepassing. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen de eerste, tweede ... (eigen) woning.

### 5.1.2.1 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.

### 5.1.2.2 Procedure

Om recht te hebben op de belastingvermindering vermeldt u op uw belastingaangifte onder de juiste rubriek het bedrag van de door u betaalde interesten en kapitaalaflossingen. U hebt hiervoor wel de noodzakelijke fiscale attesten van uw kredietverstrekker nodig.

### 5.1.2.3 Bedrag

De uitgaven voor uw 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 een tarief van 40% worden toegepast om de concrete belastingvermindering te kunnen berekenen. De belastingvermindering bedraagt maximaal  $1.520 \text{ euro} \times 40\% = 608 \text{ euro}$

Als de woning tevens uw enige woning is op het ogenblik dat u de hypothecaire lening aangaat, zal u ook kunnen genieten van een verhoging van het basisbedrag met 760 euro en dit gedurende 10 jaar, te rekenen vanaf het jaar waarin u de lening bent aangegaan. De belastingvermindering bedraagt hier maximaal  $(1.520 \text{ euro} + 760 \text{ euro}) \times 40\% = 912 \text{ euro}$

Als u op 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin u de hypothecaire lening bent aangegaan drie kinderen ten laste heeft, kan u genieten van een bijkomende verhoging van 80 euro. Dit zowel bij de enige als niet-enige woning en tot zolang er 3 kinderen ten laste zijn. De belastingvermindering bedraagt maximaal  $(1.520 \text{ euro} + 760 \text{ euro} + 80 \text{ euro}) \times 40\% = 944 \text{ euro}$ .

Een kind dat op 31 december van 2016 wordt geboren is bij de aangifte volgend jaar, een volledig jaar ten laste (ook al was hij nog maar één dag oud). Een kind daarentegen dat op 2 januari 2017 wordt geboren, is volgend jaar niet ten laste en wordt pas ten laste bij de aangifte in 2018.

Wat de nieuwe fiscaliteit betreft, is het nog niet zeker of deze bijkomende verhoging van 80 euro ook van toepassing zal zijn bij de niet-enige woning. Deze nieuwe regelingen zijn nog onder voorbehoud.

De verhoging van zowel de 760 euro als de 80 euro zijn niet aan de orde of vervallen definitief vanaf het jaar waarin men volle eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker wordt van een tweede woning. Later een blote eigendom verwerven is echter geen probleem.

Indien u een hypothecaire lening wil herfinancieren, blijft deze lening de fiscale gevolgen ondergaan van de oorspronkelijke lening. Of anders gezegd, een hypothecaire lening van 2015 herfinancieren in 2016 zal de fiscale kenmerken blijven ondergaan van de regelgeving van 2015.

Voor kredieten tot eind 2015 is het beoordelingsmoment éénmalig, namelijk op 31 december van het leningsjaar. Ook dit is gewijzigd. Voor kredieten, afgesloten vanaf 1 januari 2016, zal onderzocht dienen te worden of de woning voldoet aan het karakter van 'eigen' woning telkens op datum van de gemaakte uitgaven (dat zijn de interesten, het kapitaal en de schuldsaldoverzekerings). Met andere woorden het éénmalige beoordelingsmoment is geschrapt.

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



#### 5.1.2.4 Fiscale ficties

Door de wijziging kwamen ook enkele problemen naar boven. Er werd hierbij voorzien in “fiscale ficties”:

De eerste fictie betreft een niet-onbelangrijke wijziging wat de hypotheekoverdracht betreft. Wie een oude lening via de techniek van hypotheekoverdracht (pandwissel) overzet van de verkochte woning naar een andere woning (die wordt aangekocht), blijft alle fiscale gevolgen van de oude lening ondergaan. De lening wordt immers behouden, enkel de waarborg wijzigt. Maar alle gemaakte uitgaven van deze oude lening hebben echter niet langer betrekking hebben op deze eerste eigen woning. De woning waarvoor die lening oorspronkelijk werd afgesloten is immers verkocht. Het gevolg is dan ook dat de voortaan gemaakte uitgaven dan ook niet langer in aanmerking komen voor de Vlaamse woonbonus maar wel voor de federale fiscale voordelen.

Op zich gaf dit geen probleem behalve bij kredieten afgesloten vanaf 1 januari 2016. Dit euvel werd aangepakt. De oude lening, die overgezet wordt door middel van de techniek van de hypotheekoverdracht, zal fiscaal geacht worden te zijn afgesloten voor de nieuwe woning. Het gevolg is dan ook dat de oorspronkelijke lening in aanmerking zal blijven komen voor de Vlaamse woonbonus.

De tweede fiscale fictie dient een zekerheid te bieden wat de zogenaamde zorgwoningen betreft. Bij het omvormen van de woning tot een zorgwoning worden de personen die zich in die zorgwoning vestigen geacht deel uit te maken van het gezin. Dat heeft als gevolg dat de betaalde uitgaven (intresten, kapitalen schuldsaldoverzekering) niet dienen opgesplitst te worden in een Vlaams en federaal gedeelte (wat nu wel het geval is). Voor kredieten afgesloten vanaf 1 januari 2016 zal de totaliteit van de gemaakte uitgaven in aanmerking komen voor de Vlaamse woonbonus. Maar opgelet, deze tweede fiscale fictie zal evenzeer gelden voor de leningen die eerder reeds werden afgesloten nl. dus ook voor de leningen afgesloten van vóór 1 januari 2016. Een verschil dus met de eerste fiscale fictie.

Ook wat de combinatiemogelijkheden betreft, wijzigt er bijkomend iets. Wie vanaf 1 januari 2016 een lening afsluit voor zijn eigen woning (die in aanmerking komt voor de nieuwe Vlaamse geïntegreerde woonbonus) terwijl er nog een lening loopt, afgesloten voor 1 januari 2016, die fiscaal in aanmerking komt voor de Vlaamse Woonbonus, de gewone intrestvermindering, de bijkomende intrestvermindering, het langetermijnsparen of het bouwsparen, zal een definitieve onherroepelijke en bindende keuze moeten maken tussen hetzij de fiscale regeling van vóór 1 januari 2016 hetzij de nieuwe fiscale regeling van vanaf 2016. Wie in het jaar van de nieuwe lening de keuze maakt de ‘oude’ fiscale voordelen te willen blijven genieten, behoudt wel de mogelijkheid later alsnog over te stappen naar de ‘nieuwe’ woonbonus. Maar het jaar van de overstap zijn wel enkel de verminderingen van het ‘nieuwe’ stelsel van toepassing.

#### **Enkele voorbeelden:**

Een vrouw met 2 kinderen koopt met haar nieuwe vriend een woning en hebben ook samen nog een kind. Beide kunnen genieten van 1.520 euro + 760 euro. De vrouw heeft in totaal 3 kinderen ten laste dus bij haar deel zal nog de bijkomende verhoging van 80 euro gerekend worden. De man heeft maar 1 kind ten laste waardoor hij niet van deze bijkomende verhoging kan genieten.

Een koppel gaat een lening aan in april 2016 en hebben een zoon en 2 dochters. Op 1 september 2016 beslist de oudste dochter om een appartement te huren. De fiscus kijkt telkens op 1 januari van het aanslagjaar hun dossier. Hij ziet dat er op 1 januari 2017 maar 2 kinderen ten laste zijn en kan dus geen rekening houden met de bijkomende verhoging van 80 euro.

Stel dat het koppel samen een kindje krijgt in 2017, zullen ze het volgende jaar opnieuw recht hebben op de bijkomende verhoging gezien er dan opnieuw 3 kinderen ten laste zijn

Een koppel gaat een lening aan in april 2016 en hebben een zoon en 2 dochters. De oudste dochter beslist op 4 januari 2017 de woning te verlaten. Op 1 januari 2017 is zij nog ten laste en wordt de bijkomende verhoging van 80 euro wel in rekening gebracht.

Bij de oude woonbonus (die afliep op 31/12/2014) is het zo dat er gekeken wordt naar de kinderlast op 1 januari van het jaar volgend op het aangaan van de lening (in de periode 2005 - 2014). Er wordt dus gekeken op één bepaald moment en niet meer daarna. Als u die extra 80 euro eenmaal hebt verworven, kunt u ze achteraf niet meer kwijt geraken.

### Bijvoorbeeld

Een koppel ging een krediet aan op 25/10/2014 en had toen twee kinderen maar de vrouw was hoogzwanger. Het laatste kind wordt geboren op 27 /12/2014. Ze krijgen, zolang je lening loopt, die 80 euro extra (zowel de man als de vrouw) omdat er drie kinderen ten laste waren op 01/01/2015. Dus op 1 januari van het jaar volgend op de lening.

Het laatste kind wordt echter geboren op 2 januari 2015 en hebben dus tegenslag want op 1 januari 2015 is het kind er nog niet. Het koppel zal dan nooit die 80 euro extra krijgen.

Stel dat op 5 januari 2015 twee van die drie kinderen de deur uitgaan, blijven zij die 80 euro behouden. Gaat er echter één kind van die drie op 31 december 2014 alleen gaan wonen, dan is hij op 1 januari niet meer ten laste en zijn ze die 80 euro extra kwijt.

Voor leningen afgesloten in 2015 (onder de nieuwe woonbonus), wordt de vraag niet meer gesteld hoeveel kinderen er ten laste waren, het jaar na het aangaan van de lening (op 01/01/2016). Er wordt dan elk jaar gekeken naar de persoonlijke gegevens in de aangifte. Het eerste jaar kan je die niet hebben (nog maar max. 2 kinderen ten laste), maar het tweede en de volgende 10 jaar wél (door geboorte van een 3<sup>e</sup> kind). En daarna kan je ze opnieuw kwijt raken als er kinderen ten laste wegvallen door verhuis, eigen inkomen,...

Vanaf 2016 blijven deze zaken maar zoals al eerder vermeld, onder voorbehoud.  
Hieronder vindt u nog een schematisch overzicht.

	Leningen gesloten voor 1/1/2015	Leningen gesloten vanaf 1/1/2015 - 31/12/2015	Leningen aangegaan vanaf 1/1/2016
<b>Basisbedrag</b>	2.280 EUR	1.520 EUR	1.520 EUR
<b>Verhoging eerste 10 jaar indien het de enige woning blijft</b>	760 EUR	760 EUR	760 EUR
<b>Bijkomende verhoging vanaf 3 knd ten laste, bij aangaan van de lening</b>	80 EUR	80 EUR	80 EUR
<b>Indexatie</b>	Basisbedragen niet meer geïndexeerd	Basisbedragen niet meer geïndexeerd	
<b>Hoeveel bedraagt mijn belastingvermindering effectief? (welk percentage wordt toegepast op de uitgaven die in aanmerking komen)</b>	Marginaal tarief: dit is het hoogste belastingpercentage dat u betaalt op uw inkomsten en ligt tussen 30% en 50%	40%	40%

## 5.2 Vermindering onroerende voorheffing

**Opgelet:** De bedragen onder deze titel zijn nog niet geïndexeerd voor het jaar 2017. Deze informatie komt elk moment beschikbaar op [www.belastingen.vlaanderen.be/onroerende-voorheffing](http://www.belastingen.vlaanderen.be/onroerende-voorheffing)

### 5.2.1 Algemene regeling

De onroerende voorheffing is een jaarlijkse belasting die geheven wordt op onroerende goederen, zoals bijvoorbeeld een woning. De belasting moet betaald worden door diegene die op 1 januari van het aanslagjaar het zakelijk recht heeft op een woning.

De onroerende voorheffing bestaat uit drie delen:

- 📄 Een basisheffing van de Vlaamse overheid: 2,5% van het geïndexeerd kadastraal inkomen.
- 📄 Provinciale opcentiemen (Oost-Vlaanderen: 295 opcentiemen in 2016).
- 📄 Gemeentelijke opcentiemen (werkingsgebied Woonwijzer: gemiddeld 1464 opcentiemen in 2016).

De onroerende voorheffing in het werkingsgebied van Woonwijzer bedraagt in 2016 gemiddeld 46,5% van het geïndexeerd kadastraal inkomen van een woning.

#### **Bijvoorbeeld:**

Voor een woning met een geïndexeerd kadastraal inkomen van 800 euro betaalt u in het werkingsgebied van Woonwijzer in 2016 gemiddeld 371,8 euro:

- 📄 Vlaamse basisheffing: 20 euro (2,5% van 800 euro);
- 📄 Provinciale opcentiemen (een bijkomende belasting van een lagere overheid op een basisbelasting van een hogere overheid. De bijkomende belasting is een percentage van de hogere belasting): 59 euro  $((295/100) \times 20)$ ;
- 📄 Gemeentelijke opcentiemen: 292,8 euro  $((1464/100) \times 20)$ .

### 5.2.2 Verminderingen

In bepaalde situaties wordt particulieren een vermindering toegestaan op de onroerende voorheffing met betrekking tot een woning:

- 📄 Het gezin ontvangt kinderbijslag voor meerdere kinderen,
- 📄 Een gezinslid is erkend als persoon met handicap,
- 📄 Een gezinslid is erkend als groot-oorlogsverminkte,
- 📄 Het betreft een bescheiden woning,
- 📄 Het betreft een energiezuinige (ver)nieuwbouwwoning,
- 📄 Het betreft een woning die sociaal verhuurd wordt,
- 📄 Het betreft een woning die onvrijwillig tijdelijk leeg staat of vernield is.

Onderstaand een vereenvoudigde toelichting van deze verminderingen en hun voorwaarden.

### 1. Gezinnen met kinderen




Gezinnen met twee of meerdere kinderbijslag gerechtigde kinderen (op 1 januari van het aanslagjaar) worden automatisch een vermindering toegekend met betrekking tot de hoofdverblijfplaats. Deze vermindering is niet afhankelijk van het kadastraal inkomen, maar betreft wel een forfaitair basisbedrag:

Aantal kinderen	Basisbedrag vermindering (geïndexeerd voor aanslagjaar 2016)
2	7,66
3	12,13
4	16,99
5	22,27
6	27,93
7	34,02
8	40,53
9	47,43
10	54,78
11 en meer	Geïndexeerd bedrag voor 2 kinderen per bijkomend kind
Kind met handicap	Gelijkgesteld met 2 kinderen

Op deze basisvermindering zijn de provinciale en gemeentelijke opcentiemen van toepassing.

#### Bijvoorbeeld:




Een gezin met 2 kinderen ontvangt in het werkingsgebied van Woonwijzer in 2016 een automatische vermindering van gemiddeld 142,4 euro:

-  Vlaamse basisvermindering: 7,66 euro;
-  Provinciale opcentiemen: 22,6 euro  $((295/100) \times 7,66 \text{ euro})$ ;
-  Gemeentelijke opcentiemen: 112,14 euro  $((1464/100) \times 7,66 \text{ euro})$ .

### 2. Een gezinslid is erkend als een persoon met beperking

Gezinnen met een persoon met beperking (op 1 januari van het aanslagjaar) worden automatisch een vermindering toegekend m.b.t. de hoofdverblijfplaats. Deze vermindering is niet afhankelijk van het kadastraal inkomen, maar betreft wel een forfaitair basisbedrag. De vermindering wordt op dezelfde manier berekend als voor kinderen. Het basisbedrag voor een gehandicapt persoon is dezelfde als voor twee kinderen.


Volgende personen worden beschouwd als personen met een handicap:


-  Er is een invaliditeit vastgesteld van 66% of meer,
-  Er is een vermindering van het verdienvermogen vastgesteld tot één derde of minder,
-  Er is een vermindering van de zelfredzaamheid vastgesteld van minstens 9 punten.

### 3. Een gezinslid is erkend als groot-oorlogsverminkte

Gezinnen met een groot-oorlogsverminkte (op 1 januari van het aanslagjaar) kunnen een vermindering toegekend worden m.b.t. de hoofdverblijfplaats. Deze vermindering bedraagt 20% op de onroerende voorheffing en moet éénmalig aangevraagd worden bij de Vlaamse belastingdienst. Daarbij moet een erkenningsattest voorgelegd worden (te verkrijgen bij FOD Financiën of FOD Sociale Zekerheid). De vermindering is niet cumuleerbaar met de vermindering voor gezinnen met een gehandicapt persoon. De belastingplichtige wordt steeds de voordeligste vermindering toegekend.

Een groot-oorlogsverminkte is een persoon die getroffen is door een invaliditeit van 100% en die een beroep kan doen op:

-  De Wet van 13 mei 1929, d.w.z. Militairen van de oorlog 1914-1918;

 Artikel 13 van de gecoördineerde wetten op de vergoedingspensioenen. Dit zijn militairen én bepaalde burgers, verminkten van de oorlog 1940-1945 of, onder bepaalde voorwaarden, militairen van de oorlog in Korea, of militairen die opdrachten vervulden in het kader van NAVO, de V.N. of die erkend werden door de Ministerraad.

#### 4. Het betreft een bescheiden woning

De belastingplichtige die zijn hoofdverblijfplaats heeft in een bescheiden woning (op 1 januari van het aanslagjaar) kan een procentuele vermindering van de onroerende voorheffing verkrijgen.

Een vermindering van 25% wordt automatisch toegekend als zowel als het kadastraal inkomen van de hoofdverblijfplaats niet groter is dan 745 euro en ook het totaal kadastraal inkomen van alle onroerende goederen van de belastingplichtige niet groter is dan diezelfde 745 euro.

Voor nieuwbouwwoningen die voldoen aan bovenvermelde voorwaarden, wordt de vermindering verhoogt tot 50% gedurende een periode van vijf jaar. Deze verhoogde vermindering wordt niet automatisch toegekend maar moet eenmalig aangevraagd worden bij de Vlaamse Belastingdienst.

#### 5. Het betreft een energiezuinige (ver)nieuwbouwwoning of ingrijpende energetische renovatie

De belastingplichtige die zijn hoofdverblijfplaats heeft in een energiezuinige nieuwbouw, een verbouwde woning die met nieuwbouw wordt gelijkgesteld of een woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd werd, wordt automatisch een vermindering van de onroerende voorheffing toegekend. Een woning is ingrijpend energetisch gerenoveerd als de technische installaties m.b.t. het binnenklimaat (verwarming, koeling, verluchting,...) volledig vervangen is en minstens 75% van de buitenmuren geïsoleerd is. De vermindering bedraagt een percentage van de onroerende voorheffing en is afhankelijk van de aanvraagdatum van de stedenbouwkundige vergunning en van het E-peil op 1 januari van het aanslagjaar.

Energiezuinige nieuwbouw of verbouwde woning die met nieuwbouw gelijkgesteld wordt:

Aanvraag vergunning	E-peil	Vermindering	Duurtijd vermindering
Voor 01/01/2013	≤ E60	20%	10 jaar
	≤ E 40	40%	10 jaar
Tussen 01/01/2013 en 31/12/2013	≤ E 50	50%	5 jaar
	≤ E 30	100%	5 jaar
Tussen 01/01/2014 en 31/12/2015	≤ E 40	50%	5 jaar
	≤ E 30	100%	5 jaar
Vanaf 01/01/2016	≤ E 30	50%	5 jaar
	≤ E 20	100%	5 jaar

Woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd werd

Aanvraag vergunning	E-peil	Vermindering	Duurtijd vermindering
Na 01/10/2016	≤ E 90	50%	5 jaar
	≤ E 60	100%	5 jaar

De vermindering wordt automatisch toegekend vanaf het aanslagjaar dat volgt op het jaar waarin het E-peil werd toegekend. Er wordt enkel rekening gehouden met het oorspronkelijk toegekende E-peil dat betrekking heeft op het volledige gebouw. Als de woning van eigenaar verandert, kan de nieuwe eigenaar voor de rest van de termijn vermindering genieten.





#### 6. Het betreft een woning die sociaal verhuurd wordt

De belastingplichtige die zijn woning verhuurt via een Sociaal Verhuurkantoor wordt een vermindering van de onroerende voorheffing toegekend. De Vlaamse basisheffing verlaagt van 2,5% naar 1,6%. De

belastingplichtige moet elk aanslagjaar uiterlijk op 31 maart bij de Vlaamse belastingdienst melding doen van de sociale verhuring.

### **7. Het betreft een woning die onvrijwillig tijdelijk leeg staat of vernield is**

De belastingplichtige van wie de woning een gedeelte van het jaar onvrijwillig heeft leeggestaan en geen inkomsten heeft opgebracht, kan een proportionele vermindering van de onroerende voorheffing worden toegekend. Daarbij gelden volgende voorwaarden:

-  De woning is niet gemeubeld,
-  De leegstand van de woning heeft tijdens het aanslagjaar minstens 90 dagen geduurd. Deze 90 dagen hoeven niet aaneensluitend te zijn,
-  De leegstand mag niet langer duren dan 12 maanden (ook niet over de aanslagjaren heen), tenzij in het geval van onteigening, ramp, verbouwing of renovatie met sociaal of cultureel doel in opdracht van de overheid, niet-afgehandelde erfenisprocedure of overmacht,
-  De leegstand en de afwezigheid van inkomsten moet gestaafd worden met bewijsstukken (verbruiksfacturen, attest van burgemeester, politie of officiële instantie m.b.t. De leegstand).



Ook als de woning geheel of gedeeltelijk (in verhouding minstens 25% van het kadastraal inkomen) vernield is, wordt een proportionele vermindering toegekend. Deze vernieling moet veroorzaakt zijn door een buitengewone gebeurtenis of ramp onafhankelijk van de wil van de eigenaar. De proportionele vermindering moet aangevraagd worden bij de Vlaamse belastingdienst.

### **8. Huurders**

Huurders met meerdere kinderbijslag gerechtigde kinderen of met een gehandicapt gezinslid kunnen van bovenvermelde voordelen genieten. Daarvoor moet de huurder eenmalig melding doen bij de Vlaamse Belastingdienst. De vermindering van de onroerende voorheffing wordt toegekend op het aanslagbiljet van de eigenaar-verhuurder. De huurder ontvangt hiervan een bevestigingsbrief. De verhuurder is verplicht om dit voordeel ofwel te verrekenen met de huurprijs ofwel uit te betalen aan de huurder. Bij geschillen is het Vredegerecht bevoegd.

#### **5.2.3 Vrijstellingen**




In bepaalde situaties wordt particulieren een vrijstelling toegestaan van de onroerende voorheffing m.b.t. een woning:

-  Een klein handelspand werd verbouwd tot woning,
-  Een verwaarloosde of onbewoonbare woning werd gerenoveerd.

Onderstaand een vereenvoudigde toelichting van deze vrijstellingen en hun voorwaarden.

#### **1. Een klein handelspand werd verbouwd tot woning**

De belastingplichtige die een klein handelspand heeft verbouwd tot woning, kan tijdens een periode van drie jaar een volledige vrijstelling van de onroerende voorheffing verkrijgen. De vrijstellingsperiode gaat in vanaf het aanslagjaar volgend op de effectieve bewoning van de woning. Daarbij gelden volgende voorwaarden:

-  Het handelspand had een maximale vloeroppervlakte van 15 are,
-  Minstens 50% van de deze vloeroppervlakte werd gebruikt voor het voeren van een handelsactiviteit met vereiste inschrijving in het handels- of ambachtenregister. Panden die in gebruik werden genomen in functie van een vrij beroep, komen niet in aanmerking,
-  De verbouwing moet gebeuren conform de stedenbouwkundige voorschriften.

De vrijstelling kan op voorhand aangevraagd worden bij de Vlaamse belastingdienst.

#### **2. Een verwaarloosde of onbewoonbare woning werd gerenoveerd**

De belastingplichtige die eigenaar is van een officieel als verwaarloosd, onbewoonbaar of ongeschikt geregistreerde woning, kan een gedeeltelijke vrijstelling van onroerende voorheffing worden toegekend als hij deze woning gerenoveerd heeft met een geldige bouwvergunning.

Gedurende 5 jaar na de renovatie blijft de onroerende voorheffing berekend worden op basis van het oude (lagere) kadastraal inkomen van voor de verbouwing. De inwerkingtreding van het nieuwe (hogere) kadastraal inkomen wordt dus uitgesteld voor een periode van vijf jaar.

De vrijstelling kan op voorhand aangevraagd worden bij de Vlaamse belastingdienst.

**Nuttig adres:**

Bovenstaande informatie is slechts een vereenvoudigde weergave van de regelgeving. Voor meer gedetailleerde en volledige informatie kunt u terecht bij:

**De Vlaamse Belastingdienst**

Vaartstraat 16

9300 Aalst

1700

[www.belastingen.vlaanderen.be/onroerende-voorheffing](http://www.belastingen.vlaanderen.be/onroerende-voorheffing)

**5.3 Premies**

**5.3.1 Vlaamse renovatiepremie**

**5.3.1.1 Aanvrager**

Enkel eigenaar-bewoners komen in aanmerking. De aanvrager mag in de laatste 3 jaar voorafgaand aan de aanvraag, en op het moment van de aanvraag zelf, geen andere woning volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben. Deze voorwaarde geldt niet voor wie zijn huis of appartement verhuurt via een sociaal verhuurkantoor.

**5.3.1.2 Inkomen**

Het gezamenlijk belastbare inkomen van twee jaar voor de aanvraagdatum mag max. 60.120 euro bedragen voor samenwonenden (+ 3.370 euro per persoon ten laste). Voor alleenstaanden met één persoon ten laste mag dit max. 60.120 euro bedragen (+ 3.370 euro vanaf de 2e persoon ten laste) en max. 42.090 euro voor alleenstaanden zonder persoon ten laste. Wanneer u de woonst verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor gelden er geen inkomensgrenzen. *(Deze bedragen worden elk jaar geïndexeerd.)*

**5.3.1.3 Woning**

De woning moet in het Vlaams gewest liggen en minstens 30 jaar oud zijn.

**5.3.1.4 Werken**

De werken die in aanmerking komen voor de Vlaamse renovatiepremie zijn onderverdeeld in vier categorieën. Het factuurbedrag dat in aanmerking komt moet per categorie minimum 2.500 euro bedragen. Enkel in de vierde categorie gelden er ook maximum bedragen voor de berekening van de premie.

**1. Structurele elementen van de woning**

Het funderen van de muren, de afbraak van bestaande en de bouw van nieuwe binnen- en buitenmuren, aanbrengen gevelsteen, bepleistering of een gevelbekleding, de behandeling van muren tegen optrekkend vocht, de behandeling van ondergrondse muren tegen insijpelend vocht, het voegwerk van de gevel (al dan niet gecombineerd met gevelreiniging), de behandeling van de muren tegen huiszwam, de afbraak van bestaande [draagvloeren](#), de opbouw van draagkrachtige vloerelementen en funderingsplaten, de

behandeling van houten draagvloeren tegen zwammen en insecten, de natte of droge kalkbepoetsing van muren en plafonds, het aanbrengen of vervangen van een of meer vaste trappen in de woning.

## **2. Gehele of gedeeltelijke vernieuwing van het dak**

Het afbreken en vervangen van bestaande dakstructuren, de behandeling van de dakstructuren tegen huiszwam en insecten, de vernieuwing van de waterdichte bedekking, het aanbrengen of vervangen van dakgoten en regenafvoer, het aanbrengen of vernieuwen van dak(vlak)ramen, koepels en schouwen.

## **3. Het buitenschrijnwerk**

Werken aan ramen (Ug-waarde glas max. 1,1 W/M<sup>2</sup>K) en buitendeuren

*Opgelet: Voor schrijnwerk geplaatst vanaf 1 juli 2016 gelden specifieke voorwaarden voor ventilatievoorzieningen (ventilatiestroosters in de ramen ofwel een ventilatiesysteem in de woning van het type B of D).*

## **4. De technische installaties**

Werken aan elektrische installatie (max. 3.750 euro), werken aan sanitaire installatie in badkamer of toilet (max. 3.750 euro), werken aan centrale verwarming (max. 7.500 euro).


### **5.3.1.5 Aanvraagprocedure**


De aanvraag moet worden ingediend na de voltooiing en facturering van de werken uit een bepaalde categorie. U kan een aanvraag indienen voor maximaal twee categorieën tegelijk. Indien u de premie wil aanvragen voor werken uit meer dan twee categorieën moet u dus twee aanvragen indienen. U kunt maximaal twee aanvragen indienen binnen een periode van tien jaar. De tweede aanvraag doet u ten vroegste één jaar en maximaal twee jaar na de eerste aanvraag. De facturen waarvoor u de premie aanvraagt mogen niet ouder zijn dan twee jaar. Om ten volle van de premie te kunnen genieten is een goede renovatieplanning dus belangrijk.

Uitzondering: wanneer u verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor kunt u in één keer de premie aanvragen voor werken uit de vier categorieën.

### **5.3.1.6 Subsidie**

De premie wordt berekend per categorie van werken en bedraagt 20% of 30% van de aanvaarde factuurbedragen exclusief btw. Het maximumbedrag van de premie, voor de twee aanvragen samen, ligt voor iedereen vast op 10.000 euro.

 De 30%-berekening (met een maximumpremie van 3.333 euro per categorie) geldt voor wie als eigenaar-bewoner een inkomen had dat niet meer bedraagt dan 29.600 euro, te verhogen met 1.540 euro per persoon ten laste en voor wie de woning verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor.

 De 20%-berekening (met een maximumpremie van 2.500 euro per categorie) geldt voor alle anderen.

## **5.3.2 Vlaamse verbeteringspremie**

### **5.3.2.1 Voorwaarden**

- 1. Aanvrager:** De bewoner van de woning (eigenaar-bewoner, huurder, vruchtgebruiker), of de eigenaar-verhuurder van een woning of appartement die voor minstens 9 jaar via een Sociaal Verhuurkantoor wordt verhuurd.
- 2. Inkomen:** Het gezamenlijk belastbaar inkomen van 3 jaar terug (inkomsten 2013) op het moment van de aanvraag mag niet hoger zijn dan 30.060 EUR (+ 1.570 EUR per persoon ten laste). Voor verhuurders via een Sociaal Verhuurkantoor geldt een maximum belastbaar inkomen van 60.120 EUR.
- 3. Woning:** De woning moet minstens 25 jaar geleden voor het eerst in gebruik zijn genomen (op het moment van de premieaanvraag). Deze voorwaarde vervalt indien het gaat om verbouwingswerken om overbewoning weg te werken.



### 5.3.2.2 Voor welke werken krijg je subsidie?

Voor deze werken geldt dat het factuurbedrag **inclusief BTW** minstens het dubbele moet bedragen van het premiebedrag

Uitgevoerde werken	Premie	Min. op factuur
Vernieuwen dak	1.250 EUR	2.500 EUR
Nieuwe ramen / deuren / rolluiken	1.250 EUR	2.500 EUR
Installeren van sanitair (WC, badkamer)	750 EUR	1.500 EUR
Vernieuwen van elektriciteit	750 EUR	1.500 EUR
Gevelwerken	1.500 EUR	3.000 EUR
Bestrijden van optrekkend grondvocht	750 EUR	1.500 EUR
Plaatsen (water)verwarmingstoestel met gesloten verbrandingsruimte (type C)	250 EUR	500 EUR
Installatie centrale verwarming	1.000 EUR	2.000 EUR
Bouwen, verbouwen of herstellen rookkanaal	500 EUR	1.000 EUR
Verbouwingswerken voor uitbreiding woon-, slaap- of kookruimte	50% van de kosten Min. 600 EUR Max. 1.250 EUR	1.200 EUR

### 5.3.2.3 Aanvraag

De aanvraag moet ingediend worden NA de werken. Alle kosten moeten zo gedetailleerd mogelijk op de factuur staan, op naam van de aanvrager. De aanvraag mag gebeuren tot één jaar na de factuurdatum. Je mag drie keer op een termijn van tien jaar de premie aanvragen, mits het telkens om andere werken gaat.

### 5.3.3 Eandis, bestaande woning

#### 5.3.3.1 Voorwaarden

- Aanvrager:** Elke natuurlijke persoon die werken die in aanmerking komen voor de premie laat uitvoeren. Behalve eigenaar-bewoners komen dus ook eigenaar-verhuurders en huurders in aanmerking.
- Inkomen:** Er is geen inkomensvoorwaarde.
- Woning:** Woning aangesloten op het elektriciteitsnet van Eandis voor 01/01/2006 (of met bouwaanvraag voor 01/01/2006 voor wat betreft de premies voor isolatie)

Alle werken dienen te worden uitgevoerd door een aannemer behalve bij dak- of zoldervloerisolatie.




### 5.3.3.2 Voor welke werken krijg je welke subsidie

Werk	Voorwaarden	Premie	Beschermde afnemers
Warmtepomp* (vanaf 1/7/2017 gecertificeerd aannemer)		Max. 40% van factuur Geen aardgasnet of vervanging elektr. accumulatie → dubbele premie	
Bodem/water of water/water	Label A++	4.000 EUR	Verhoging premie met 20%
Lucht/water	Label A+	1.500 EUR	
Hybride lucht -/water	Label A+	800 EUR	
Lucht/lucht	Label A+	300 EUR	
Zonneboiler* (vanaf 1/7/2017 gecertificeerd aannemer)		550 EUR/m <sup>2</sup> Max. 2.750 EUR 40% van factuur	Verhoging premie met 20%
Condensatieketel	Beschermde afnemer		1.800 EUR Max. 40% factuur
<b>Dakisolatie</b>			
Doe-het-zelver	R-waarde ≥ 4,5	3 EUR/m <sup>2</sup>	5,25 EUR/m <sup>2</sup>
Aannemer	R-waarde ≥ 4,5	6 EUR/m <sup>2</sup>	10,5 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Muurisolatie</b>			
Buitenmuur	R-waarde ≥ 3	15 EUR/m <sup>2</sup>	Verhoging
Binnenmuur	R-waarde ≥ 2 Met architect of gecertificeerd aannemer	15 EUR/m <sup>2</sup>	premie met 50%
Spouwmuur	Lambda ≤ 0.065 en min. 5 cm dik Conform STS-71	6 EUR/m <sup>2</sup>	
Hoogrendementsbeglazing	U-waarde ≤ 1.1W/m <sup>2</sup> K	10 EUR/m <sup>2</sup>	56 EUR/m <sup>2</sup> max. 40% factuur
Combipremie (ramen – muurisolatie)	<u>Buitenmuur:</u> R-waarde > 2	15 EUR/m <sup>2</sup>	Verhoging premie met 50%
Factuur 1 <sup>e</sup> investering in 2016 eindfactuur 2 <sup>e</sup> investering max. 12 maand na 1 <sup>e</sup> investering!	<u>Spouwmuur:</u> Lambda ≤ 0.065 en min. 5 cm dik	6 EUR/m <sup>2</sup>	
	<u>Enkel nr dubbel:</u> U-waarde ≤ 1.1 U-waarde ≤ 0.8	48 EUR/m <sup>2</sup> 60 EUR/m <sup>2</sup>	
	<u>Dubbel nr dubbel:</u> U-waarde ≤ 0.8	60 EUR/m <sup>2</sup>	

(\*) ook voor nieuwbouwwoningen met bouwaanvraag tot 31/12/2013

## NIEUW!

### Totaalrenovatiebonus

-  1 'beno-pass' per woning of appartement, te activeren vanaf 1/1/2017
-  binnen periode van 5 jaar na activatie, min. 3 nieuwe investeringen uitvoeren
-  geldig voor dak-, muur-, of vloerisolatie (min.  $\geq 30\text{m}^2$ ), HR-glas (min.  $\geq 5\text{m}^2$ ), warmtepomp, zonneboiler en ventilatiesysteem




Bonus na	Woning	Beschermde afnemers	Appartement	Beschermde afnemers
3 investeringen	1.250 EUR	2.500 EUR	625 EUR	1.250 EUR
4 investeringen	1.750 EUR	3.500 EUR	875 EUR	1.750 EUR
5 investeringen + EPC	2.750 EUR	5.500 EUR	1.375 EUR	2.750 EUR
6 investeringen	3.750 EUR	7.500 EUR	1.875 EUR	3.750 EUR
7 investeringen	4.750 EUR	9.500 EUR	2.375 EUR	4.750 EUR

Van zodra Eandis vaststelt dat er 3 investeringen werden uitgevoerd, zal u door Eandis worden gecontacteerd. U hoeft voor deze bonus dus zelf niets te ondernemen.

#### 5.3.3.3 AANVRAAG

De aanvraag moet ingediend worden NA de werken. Alle kosten moeten zo gedetailleerd mogelijk op de factuur staan, op naam van de aanvrager. De aanvraag mag gebeuren tot één jaar na de factuurdatum.

Toe te voegen documenten:

-  Kopie van de gedetailleerde factuur
-  Attest beschermde afnemer (indien van toepassing)
-  Certificaat aannemer (indien van toepassing)












#### 5.3.4 Vlaamse aanpassingspremie

##### 5.3.4.1 Voorwaarden

1. **Aanvrager:** De aanvraag wordt ingediend door een bewoner van de woning. De aanvrager, de partner of een inwonend gezinslid moet ouder zijn dan 65 jaar. De aanvraag kan ook worden ingediend door de eigenaar-verhuurder van een woning of appartement die voor minstens 9 jaar via een Sociaal Verhuurkantoor wordt verhuurd
2. **Inkomen:** Het gezamenlijk belastbaar inkomen van 3 jaar terug (inkomsten 2014) op het moment van de aanvraag mag niet hoger zijn dan 30.060 EUR (+ 1.570 EUR per persoon ten laste)\*. Voor verhuurders via een Sociaal Verhuurkantoor geldt een maximum belastbaar inkomen van 60.120 EUR

*\*Enkel het inkomen van de 65-plusser voor wie de aanpassing uitgevoerd werd (+ het inkomen van de eventuele partner) dient in rekening gebracht te worden*

### 5.3.4.2 Voor welke aanpassingswerken krijg je welke subsidie?

<p>1. Technische installaties en hulpmiddelen</p> <ul style="list-style-type: none"><li> Het maken van een badkamer die aangepast is aan de noden van de bejaarde</li><li> Plaatsen van een toilet of een tweede toilet op een andere verdieping dan het eerste</li><li> Het installeren van een traplift of rolstoelplateaulift</li><li> Het aanbrengen van elektromechanische hulpmiddelen om zich te verplaatsen in de woning voor zover het elementen zijn die vast verankerd zijn aan het gebouw</li><li> Het aanbrengen van handgrepen en steunmiddelen in de sanitaire lokalen</li><li> Het automatiseren van de bestaande toegangsdeur, garagepoort of rolluiken</li></ul>	<p>50% van de aanvaarde kosten, met een minimum premie van 600 EUR en een maximum premie van 1.250 EUR</p>
<p>2. Verbouwingswerkzaamheden met het oog op het creëren van voldoende ruimte en veilig beloopbare vloeren en trappen in de woning</p> <ul style="list-style-type: none"><li> Het toegankelijk maken van de woning door het aanbrengen van hellende vlakken, het verbreden van de toegangsdeur (al dan niet met automatische bediening) en het wegwerken van hinderlijke toegangsdrempels</li><li> Het creëren van voldoende ruimte in de woning door het aanpassen van de gangbreedte en de deuropeningen of het vergroten of functioneel herschikken van woonvertrekken of sanitaire lokalen</li><li> Het overbruggen van niveauverschillen in de woning door het verhogen of verlagen van vloeren zodat er geen niveauverschillen meer zijn op de woonverdieping</li><li> Het overbruggen van de verdiepingshoogte door het plaatsen van veilig beloopbare trappen</li><li> Verbouwing- en inrichtingswerkzaamheden om in de woning een entiteit in te richten waarin de bejaarde zelfstandig en afzonderlijk kan wonen</li></ul>	<p>50% van de aanvaarde kosten, met een minimum premie van 600 EUR en een maximum premie van 1.250 EUR</p>

Voor deze werken geldt dat het totale factuurbedrag minimum 1.200 EUR inclusief BTW moet bedragen

### 5.3.4.3 Aanvraag

De aanvraag moet ingediend worden NA de werken. Alle kosten moeten zo gedetailleerd mogelijk op de factuur staan, op naam van de aanvrager. De aanvraag mag gebeuren tot één jaar na de factuurdatum

De aanpassingspremie kan maximum één maal per categorie worden aangevraagd

### **5.3.5 Belastingvermindering voorwerkzaamheden met eindfactuur in 2016**



#### **5.3.5.1 Voorwaarden**

- 1. Aanvrager:** Elke belastingplichtige natuurlijke persoon die dakisolatiewerken laat uitvoeren. Behalve eigenaar-bewoners komen dus ook eigenaar-verhuurders en huurders in aanmerking
- 2. Inkomen:** Er worden geen inkomensgrenzen gesteld. Het gaat echter wel om een belastingvermindering. Dit betekent dat er een belastbaar (beroeps)inkomen moet zijn in België waarop de belastingvermindering kan worden toegepast.
- 3. Woning:** De woning moet minstens vijf jaar oud zijn bij de start van de werken.

#### **5.3.5.2 Voor welke werken krijg je welk voordeel**





Je hebt recht op de belastingvermindering als je dakisolatie (of zoldervloerisolatie) laat leveren en plaatsen door een aannemer. Doe-het-zelvers die zelf dakisolatie aankopen en plaatsen komen dus niet voor de belastingvermindering in aanmerking. De geplaatste dakisolatie moet een Rd-waarde hebben van minstens 2,5m<sup>2</sup>K/W.

De belastingvermindering bedraagt 30% van de uitgaven, met volgende maxima:

-  Investering 2015-aanslagjaar 2016: maximum 3.050 EUR per jaar en per woning.
-  Investering 2016-aanslagjaar 2017: maximum 3.070 EUR per jaar en per woning.

#### **5.3.5.3 Aanvraag**







De belastingplichtige moet:

-  Het desbetreffende vakje invullen op de belastingaangifte;
-  Een kopie van de factuur toevoegen;
-  Het betalingsbewijs toevoegen van de bedragen op de factuur;
-  Een attest van de aannemer toevoegen.

### **5.3.6 Belastingvermindering voor werkzaamheden met voorschotfactuur in 2016**

De belastingvermindering wordt vanaf 2017 afgeschaft. Er is wel een overgangsmaatregel voorzien. De voorwaarden blijven dezelfde als onder punt 5.3.5.1.

Om in aanmerking te komen voor deze overgangsmaatregel dient u:












-  Een aannemingsovereenkomst te hebben gesloten ten laatste op 31 december 2016
  -  Een gehandtekening bestelbon of een schriftelijke bevestiging van een offerte kan als bewijs dienen.
-  En een voorschot te hebben gestort ten laatste op 31 december 2016
  -  Het bedrag van het voorschot is overeen te komen met de aannemer. Er is geen minimumbedrag.
-  De factuur dient betaald te zijn ten laatste op 31 december 2017
-  Materiaal te gebruiken met een Rd-waarde van 4,5m<sup>2</sup>K/W.

Het bedrag van de belastingvermindering als de aanvraagprocedure is hetzelfde als onder punt 5.3.5.

### 5.3.7 Sociale isolatiepremie

#### 5.3.7.1 Voorwaarden

##### 1. Aanvrager:

-  Personen met een (geregistreerde) huurovereenkomst van min. 1 jaar, en een niet-geïndexeerde huurprijs van max. 462,74 EUR per maand
-  De eigenaar-verhuurder van een private woning die op het moment van de aanvraag wordt verhuurd aan een huurder-bewoner die hoort tot een van onderstaande doelgroepen:
  -  Beschermde afnemers (recht hebben op de sociale maximumprijzen voor gas en elektriciteit);
  -  Personen voor wie een verzoek tot afsluiting van gas of elektriciteit bij de Lokale Adviescommissie (LAC) werd ingediend;
  -  Huishoudens met een actieve budgetmeter voor gas of elektriciteit;
  -  Personen die behoren tot de prioritaire doelgroep in het kader van de Energielening (0% lening);
  -  Die recht hebben op de verhoogde tegemoetkoming van het ziekenfonds of het Omnio-statuut bezitten
  -  Die in schuldbemiddeling zitten (bv. bij het OCMW, CAW...) en hun verwarmingsfactuur niet kunnen betalen
  -  Die hulp krijgen van het OCMW voor onbetaalde facturen voor gas of elektriciteit.
  -  Met een bruto gezinsinkomen niet hoger dan 17 649,88 EUR verhoogd met 3 267,47 EUR per persoon ten laste;
-  Personen die huren bij een sociaal verhuurkantoor, een lokaal bestuur of een OCMW.

Opmerking: ook de geïnteresseerde huurder-bewoner kan op eigen initiatief contact opnemen met Woonwijzer Meetjesland met betrekking tot deze premies.




2. **Inkomen:** Er geldt geen inkomensvoorwaarde.



3. **Woning:** Bestaande huurwoning waarvan de eigenaar na uitbetaling van de premie de huurprijs niet mag verhogen ten gevolge van de gefinancierde werkzaamheden, en het (eventuele) restbedrag van de kostprijs van de uitgevoerde werken zelf financiert.

#### 5.3.7.2 Voor welke werken krijg je welk voordeel

Werken	Voorwaarden	Premie
Dakisolatie	R-waarde $\geq 4,5\text{m}^2\text{K/W}$	20 EUR/m <sup>2</sup>
Hoogrendementsbeglazing	U-waarde $\leq 1,1\text{W/m}^2\text{K}$	85 EUR/m <sup>2</sup>
Spouwmuurisolatie	Lambdawaarde $\leq 0,065\text{ W/mk}$ , volledig spouw gevuld en een minimumdikte van 50 mm	12 EUR/m <sup>2</sup>

#### 5.3.7.3 Aanvraag

-  **Stap 1:** Huurders of verhuurders die geïnteresseerd zijn nemen contact op met projectpromotor Woonwijzer Meetjesland
-  **Stap 2:** Woonwijzer gaat na bij huurder en verhuurder of voldaan is aan alle voorwaarden om de premie te krijgen
-  **Stap 3:** Woonwijzer dient voor de aanvang van de werken een premieaanvraag in. De eigenaar wordt op de hoogte gebracht van een goedkeuring of weigering

-  **Stap 4:** Bij goedkeuring worden de werken uitgevoerd onder begeleiding van Woonwijzer
-  **Stap 5:** Na uitvoering betaalt Woonwijzer de premie uit aan de aannemer. De eigenaar betaalt het restbedrag aan de aannemer

## 6 Info en advies

Voor meer informatie en advies omtrent bovenstaande brochure kan u terecht bij Woonwijzer Meetjesland.

Moeie 16a  
9900 Eeklo  
09 378 61 70

[Info@woonwijzermeetjesland.be](mailto:Info@woonwijzermeetjesland.be)

[www.woonwijzermeetjesland.be](http://www.woonwijzermeetjesland.be)

Volg ons op Facebook: <https://www.facebook.com/woonwijzer.meetjesland>

Op volgende momenten kan u gratis en zonder afspraak bij ons terecht in uw eigen gemeente:

### Aalter

Gemeentehuis – 09 374 99 19, dinsdag 16u-19u/woensdag 8u30-10u30

### Assenede

Gemeentehuis Assenede – 0488 452 792, dinsdag 9u-12u

Dorps huis Boekhoute – 0488 452 792, elke eerste vrijdag 10u-11u30

### Eeklo

Sociaal huis – 0488 452 792, maandag 15u30-17u30/dinsdag 15u-18u

De Meerling – 09 378 61 70, donderdag 9u-12u/13u30-17u

### Kaprijke

Administratief centrum – 09 323 90 10, woensdag 10u-12u

### Knesselare

Gemeentehuis Knesselare – 09 325 74 56, donderdag 17u-19u

Bibliotheek Ursel – 0473 64 81 30, woensdag 11u-12u

### Maldegem

Dienstencentrum Oud St. Jozef – 0800 96 524

donderdag 9u-12u/elke 1ste en 3de maandag 18u-20u, elke 1ste zaterdag 10u-12u

### Nevele

Gemeentehuis – 09 321 92 22, dinsdag 16u-19u

### Sint-Laureins

Gemeentehuis Sint-Laureins – 09 218 76 40, woensdag 14u-16u

### Waarschoot

Sociaal Huis – 0488 452 792, woensdag 14u-16u

### Wachtebeke

Gemeentehuis – 09 345 01 35, maandag 16u30-18u30

### Zomergem

OCMW – 09 218 77 00, dinsdag 9u-12u