

Het jaar 2023 is gestart en wij wensen aan iedereen een gelukkig jaar met een goede gezondheid . Dat er jaarlijks veranderingen zitten aan te komen in het vastgoedgebeuren is ook een feit. Daarom hierbij een summiere opsomming:

- **Capaciteitstarief** : Het capaciteitstarief is geen bijkomende tarief, maar een nieuwe berekening die vanaf 1 januari 2023 wordt toegepast voor de berekening van een deel van de nettarieven. Dat zijn de kosten die je betaalt voor de aanleg en het onderhoud van het elektriciteitsnet. De berekening van het capaciteitstarief verschilt indien je over een analoge of digitale meter beschikt. Het capaciteitstarief geldt voor elektriciteit, niet voor aardgas.
- **Renovatieverplichting**: Koop je vanaf 2023 een energievoordelende woning, dan zal je die woning verplicht moeten renoveren. Concreet gaat het over woningen met een energielabel met EPC-score E of slechter. In dit geval moet je de woning binnen de vijf jaar na de notariële akte zo renoveren dat ze een energielabel van minstens niveau D of beter haalt.
- **Overstromingsgevoeligheid**: Het risico op overstroming wordt vanaf 1 januari 2023 verduidelijkt met een nieuwe score: **een P-score** voor percelen zoals een (bouw)grond, weiland, natuurgebied, bos ..., en **een G-score** voor het gebouw of de gebouwen op een bebouwd perceel. Beide scores zal je moeten vermelden wanneer je een woning verkoopt.
- **GEOPUNT** : Op 23/1/2023 stappen we over op het vernieuwde Geopunt. Meer info hierover vind je op de [Geopunt-pagina](#).

Een ander heikel punt dat door onze collega's is aangehaald is de mogelijke impact van het asbestattest op de waarde van een Onroerend Goed. Kan men u hiervoor aansprakelijk stellen?? Wat met VLABEL taxaties?? Hierbij een klein voorbeeld.

Wij maken een waardebepaling voor een OG met als resultaat 450.000 €. We hebben geen OVAM attest of asbestattest voor handen.

Pand wordt te koop gesteld.

Potentiële koper daagt op en wenst te kopen. Compromis kan pas opgesteld na ASBESTATTEST.

Nu blijkt er redelijk wat asbest te zitten in de woning, kostprijs saneren 85.000 €.

Koper wil dit voor groot deel verhalen op de verkoper uiteraard. Dan is deze woning in principe geen 450.000 € waard maar slechts 365.000 €.

FEBEVEX heeft hierover een melding aan VLABEL gemaakt en we wachten op antwoord.

Indien je geen attesten ter beschikking krijgt zou je eventueel een clause kunnen op nemen in uw verslag: Je vermeldt dat er met eventuele aanwezigheid van asbest geen rekening werd gehouden. Hetzelfde voor de (slechte) EPC score die een verplichting tot renovatie zou inhouden.