

SCHATTEN VAN WONINGEN, APPARTEMENTEN???

Schatten van vastgoed, door de
bomen het bos zien

HANDLEIDING



Eddy Gaethofs
VASTGOEDEXPERT

INSPRAAK

ZONDER

INZICHT

LEIDT

TOT

UITSPRAAK

ZONDER

UITZICHT

VOORWOORD

Beste lezer,

Het "schatten" van de waarde van een woning is iets waar bijna elke Vlaming in zijn leven mee te maken krijgt.

Is het uw eigen woning die je wil verkopen, wil je een woning/appartement aankopen, sterft er iemand in uw naaste omgeving en moet de waarde van het Onroerend Goed aangegeven worden in de aangifte nalatenschap, erf of krijg je een woning/appartement geschonken, bouw je zelf een woning, zit je in een echtscheidingsprocedure, moet je uw woning verzekeren wens je een lening van de bank..... noem maar op, steeds moet er een waarde van het Onroerend Goed gemaakt worden.

Verskillende personen komen in aanmerking om de waarde te "ramen" zoals beroepsmensen landmeters, architecten, vastgoedexperten, vastgoedmakelaars maar ook personen in dienstverband bij de staat zoals de Registratie, FOD (kadaster) gemeenten, dienst onteigeningen

Ik schrijf bewust het woord "Ramen" want de waarde van een Onroerend Goed bepalen is geen exacte wetenschap. We hebben wel wiskundige formules om de waarde te berekenen maar deze waarde hangt van zo veel verschillende factoren af dat je enkel een "RAMING" kan krijgen van de potentiële prijs die je kan krijgen voor dit onroerend Goed.

In dit boek heb ik getracht om op een zo veelzijdig mogelijke manier berekeningsmodules mee te geven om tot een vrij correcte waarde van uw Onroerend Goed te kunnen komen.

Dit boek wil ook een inzicht geven aan Particulieren om via de gestelde berekeningen te kunnen komen tot een vrij correcte waarde.

Ik moet wel mee geven dat uw eigen Onroerend Goed taxeren moeilijker is omdat je steeds een emotionele waarde gaat laten mee tellen, die dan wellicht een vertekend beeld gaat geven.

Ik wens U veel leesplezier en hoop dat U na evaluatie van de gegevens tot een vrij correcte waarde van uw onroerend goed kan komen.

Ik wens hierbij ook mijn dank te betuigen aan de personen die het mogelijk gemaakt hebben dit boek te realiseren met name mijn naaste familie Vandorpe Martine en Gaethofs Kevin maar ook de personen die het manuscript hebben gelezen en verbeterd hebben met name, Verheyen Dirk, Beckers Marc, Franco Jo., Vloeberghs Guy, Vanvelk Kristof en Neeskens Elke

Met Vriendelijke en collegiale groeten

Eddy Gaethofs

OBSERVEREN EN DAN RELATIVEREN IS EEN MUST

**Een man schrijft een nota voor zijn
liefhebbende echtgenote:**
SCHATJE, ben even naar het café.

Ben binnen 2 uur terug

Indien niet

Lees dit even opnieuw.

Wanneer men de overheid als beheerder van de Sahara aanstelt is er binnen de vijf jaar een tekort aan zand.'

'Overheden leren niet, alleen mensen leren.'

'Er bestaat niet zoiets als een gratis lunch.'

De discussie is vergelijkbaar met die voor en tegen de invoering van het zomertijd. Er zijn veel manieren om de positieve gevolgen van het zomertijd te bereiken -bijvoorbeeld door te vragen dat iedereen een uurtje later opstaat en gaat slapen. Maar het is gemakkelijker om de klok vooruit te zetten dan om in te grijpen in al die individuele gedragspatronen

MILTON FRIEDMAN (Amerikaans econoom en Nobelprijswinnaar)

Inleidende begrippen:

WAT IS SCHATTEN,

Het schatten is een handeling en momentopname waarbij men een opinie geeft over de aard, het karakter, de kwaliteit van de gebruikte materialen, het nut, eventueel van nog andere specifieke belangen en eigenschappen en daaraan koppelt men het onderzoek over de waarde van een Onroerend Goed.

Het onderzoek begint bij de vraag en eindigt met een verslag met de eventuele berekeningen.

Bijvoorbeeld

Schat de leeftijd van deze man of vrouw. Je ziet hem of haar voor U en doet een gissing naar de leeftijd.

Je onderzoekt nu verder en je krijgt het geboortjaar. Nu kan je al preciezer zijn in de schatting. Je onderzoekt verder en je krijgt de geboortemaand, nog exacter wordt de raming. Als je nu ook nog de geboortedag opzoekt kan je via een "Berekening" de juiste leeftijd bepalen.

Besluit:

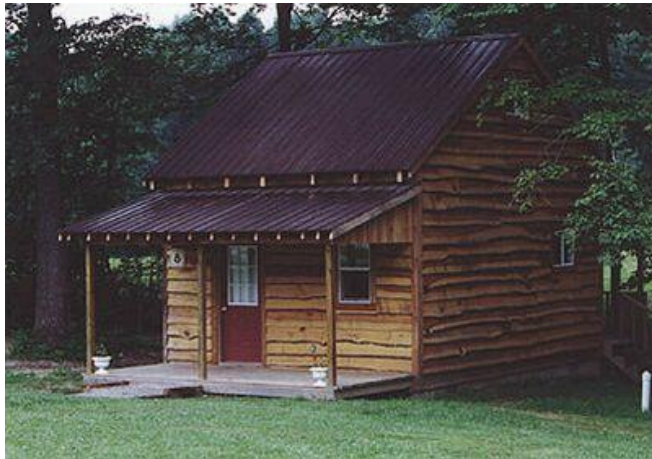
hoe meer je opzoekt en hoe meer info je kan verzamelen, hoe correcter uw schatting/raming wordt via de bijhorende berekeningen.

DE WAARDE VAN UW WONING GEZIEN DOOR:

UZELF



DE KOPER



DE BANK



DE SCHATTER VAN DE BANK



DE FISCUS



WAT VERSTAAT MEN ONDER WAARDE?

Het begrip waarde hangt af van het standpunt van de eigenaar of van de koper.

Water en lucht hebben over het algemeen geen waarde maar toch zijn we er steeds mee bezig in onder andere de klimaatregeling.

Ijzer is voor de mens nuttiger dan goud, maar toch is dat laatste veel duurder.

Het woord " waarde" is een zelfstandig naamwoord en moet steeds gekoppeld worden aan een bijvoeglijk naamwoord dat het nader omschrijft, zoals

- marktwaarde

- gekapitaliseerde waarde

- intrinsieke waarde

- billijke waarde

-.....

De Waarde is ook niet altijd hetzelfde als de prijs voor een bepaald Goed, roerend of onroerend.. Zie later, maar hier enkele voorbeelden.

De waarde en prijs zijn gelijk als vraag en aanbod op de markt in volstrekt evenwicht zijn.

1) onze petroleumproducten schommelen steeds in prijs; onder andere onder invloed van de waarde van de dollar, terwijl de waarde van het product steeds hetzelfde blijft

2) Iemand koopt een wasmachine voor 620€ en na een periode van inflatie kost deze wasmachine bijvoorbeeld 900 €. Dit is omdat de koopkracht van de euro gedaald is maar de waarde van het wasmachine is onveranderd

VOOR DE PROFESSIONELEN

BEROEP VAN VASTGOEDEXPART EN GERECHTSEXPERT STEUNT OP ENKELE PIJLERS:
1) VERTROUWEN KRIJGEN EN ZEKER NIET BESCHAMEN
2) VERTROUWEN GEVEN, TER BESCHIKKING GESTELDE GEGEVENS NIET MISBRUIKEN
3) ONAFHANKELIJKHEID TEN OPZICHTE VAN UW OPDRACHTGEVER EN HUN EVENTUELE VERTEGENWOORDIGERS
4) ONPARTIJDIGHEID TEN OPZICHTE VAN UW KLIENTEEL

Beroepskennis

Zijn er vestigingsvoorwaarden?

Voorlopig niet, maar in de toekomst zal de titel van vastgoedexpert beschermd worden. (verzoekschrift werd in 2008 voor de eerste keer ingediend)

Is er een vestigingswet?

NEEN

Zijn bepaalde attesten vereist?

Voorlopig nog niet, maar in de toekomst zal wellicht een bijzonder attest vereist zijn voor de experts die taxaties verrichten binnen het kader van de IAS/IFRS - normen. (International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards)

De **International Financial Reporting Standards (IFRS)** zijn een boekhoudkundige standaard voor jaarverslagen van bedrijven. Sinds 1 januari 2005 zijn beursgenoteerde bedrijven in de EU verplicht op deze wijze te rapporteren. IFRS omvat de oudere IAS (International Accounting Standards). De oudere IAS-standaarden zijn niet komen te vervallen maar zijn uitgebreid en verder uitgewerkt. Daarnaast zijn een aantal IFRS-normen toegevoegd. Basis voor IFRS is het rapporteren op basis van "fair value", wat inhoudt dat er gerapporteerd moet worden op basis van de actuele waarden (dit in tegenstelling tot de oude verslagleggingsregels, waarbij de aankoopwaarde de basis kon vormen). Van aandelen in het bezit van het bedrijf kan de actuele waarde aanzienlijk variëren, wat duidelijk waarneembaar is als ze beursgenoteerd zijn. Deze veranderingen in de waarde beïnvloeden het vermogen en de winst, ook als het resultaat van de bedrijfsactiviteiten zelf niet is veranderd. Het gevolg van deze wijziging is dat veel bedrijven (met name de verzekeraars en de banken) hun bezittingen gaan "hedgen", om de waarde ervan te stabiliseren en te voorkomen dat er grote schommelingen ontstaan in de waarde van het bedrijf en in de waarde van een aandeel op de beurs.

Er zijn momenteel al regelgevingen in verband met de werking van een expert voor de rechtbanken. De voorlopige lijst is opgesteld. De definitieve lijst wordt verwacht tegen einde 2021

Omschrijving van het beroep

Het beroep wordt omschreven op basis van het ontwerp van verzoekschrift tot reglementering van de beroepstitel van de vastgoedexpert.

Omschrijving beroepsactiviteiten

Volgens de definitie van het beroep kunnen volgende vijf activiteiten worden uitgeoefend door een vastgoedexpert:

- 1) het uitvoeren van waardebepalingen van onroerende goederen en rechten met inbegrip van handelszaken en daarmee samenhangende roerende goederen en waarden;
- 2) het opstellen van plaatsbeschrijvingen en inventarissen
- 3) het opmaken van bevindingstaten;
- 4) het optreden als deskundige inzake het beheer van een appartementsmede-eigendom;
- 5) het optreden als deskundige inzake het beheer van private onroerende goederen.

Samengevat valt het beroep van vastgoedexpert uiteen in drie grote blokken.

A De **VASTGOEDEXPERT-TAXATEUR** maakt waardebepalingen, plaatsbeschrijvingen, bevindingstaten, schaderegelingen op basis van professionele maatstaven en motiveringen. Taxatie is echter geen exacte wetenschap, maar wijkt af van de waardebepaling op basis van de gehanteerde maatstaven, berekeningen, methoden en motiveringen.

A1 WAARDEBEPALINGEN

A2 PLAATSBESCHRIJVINGEN

A3 BEVINDINGSSTATEN

A4 SCHADEREGELING - SCHADEBEHEER

B De **VASTGOEDEXPERT-SYNDICUS** is een deskundige inzake het administratief, bouwkundig en technisch beheer van onroerende goederen.

C De **VASTGOEDEXPERT-RENTMEESTER** is een deskundige inzake beheer van private onroerende goederen.

Afhankelijk of de vastgoedexpert fungeert als rechtsfiguur of werd aangesteld door de rechter werkt de expert in een andere hoedanigheid. Dit wordt weergegeven in onderstaand schema.

	<i>rechtsfiguren</i>	<i>aanstellingen door rechter</i>
<i>vastgoedexpert - taxateur</i>	huur van diensten - adviseur	gerechtelijk deskundige
<i>vastgoedexpert – syndicus</i>	orgaan van de vereniging van mede-eigenaar - orgaan	syndicus – ad hoc
<i>vastgoedexpert - rentmeester</i>	mandataris: treedt op in naam van iets anders– is lastgever	gerechtelijk mandataris

Kennis, vaardigheden en attitudes

De vastgoedexpert is degene die beroepshalve belast is met het uitvoeren van **deskundige onderzoeken in de vastgoedsector** en dit volgens de **deontologische** voorschriften.

Het uitoefenen van het beroep vergt heel wat **commerciële marktkennis** (i.f.v. waardebepalingen), **algemene technische bagage** (i.f.v. beschrijvingen en schadegevallen) en **juridische kennis** met inbegrip van **wettelijke en administratieve regelgeving** van toepassing op het domein waarop men als vastgoedexpert optreedt (i.f.v. gerechtelijke expertises, huurgeschillen, attesten, ... alsook een **algemeen boekhoudkundige kennis** (balans kunnen lezen met oog op waardering handelszaken).

Sinds enkele jaren is daar nog EPC (Energie Prestatie Certificaat) bij gekomen en binnenkort ook nog asbestinventarisatie. Bijscholen is dus onontbeerlijk.

Bij een gedwongen openbare verkoop gaat het initiatief meestal uit van de schuldeisers.

TER INLEIDING :

Het “ Schatten “ van Onroerende Goederen is geen exacte wetenschap .

Het woord schatten is ook niet helemaal correct .

Liever spreken we over de “ WAARDE “ om een Onroerend Goed uit te drukken in “ GELD “

Volgens Van Daele is het begrip waarde als volgt te omschrijven :
Waarde : *de betekenis die iets heeft als bezit of ruilobject.*

We moeten dus een ruilwaarde vast stellen GEEN SINECURE .

Ruilwaarde wordt in onze economie bepaald door :

- a) Voldoet het goed aan mijn verlangen of behoefte.
- b) Kan ik mij dit wel aanschaffen.

Wie iets in bezit heeft, wil zoveel mogelijk in de plaats krijgen.

Wie iets wil verwerven wil zo weinig mogelijk geven.

Hier krijgen we al ons eerste conflict.

De waarde is ook afhankelijk van de persoon zelf..

Een bos heeft voor de houthandelaar een andere waarde dan voor de eigenaar.

Een woonhuis heeft bij een (v)chtscheiding een andere waarde voor de persoon die het wil verwerven uit de scheiding dan voor de persoon die het te gelde wil maken.

Met “Waarde” geeft de expert/taxateur aan zijn opdrachtgever informatie. Het is dus noodzakelijk om dit in een omstandig verslag (met al dan niet de berekeningen erbij) aan de opdrachtgever te overhandigen voor een juiste interpretatie. Er is ook een duidelijk verschil tussen de waarde en de prijs (zie later)

**AAN U DE UITDAGING AAN TE GAAN OM EEN CORRECTE
WAARDEBEPALING TRACHTEN WEER TE GEVEN.**

IETS WAT DE MOEITE WAARD IS, MOET JE MOEITE VOOR DOEN.
(Hendrik Leurs)

DEEL 1: TERMINOLOGIE EN WETGEVING

Vastgoed, ook onroerend goed genoemd, omvat de grond en de gebouwen (opstal) op deze grond. De term vastgoed of onroerend goed verwijst naar het niet-verplaatsbare karakter van deze goederen. De term 'goed' of 'zaak' verwijst naar het materiële karakter. Vastgoed betreft dus niet-verplaatsbare materiële zaken. De term immobiliën is een synoniem voor vastgoed, en wordt vooral in Vlaanderen gebruikt. Ook deze term verwijst naar het immobiele, niet-verplaatsbare karakter van vastgoed.

Onderscheid tussen Roerende en Onroerende goederen :

Onroerende Goederen :

- a) Van nature : goederen die zich niet verplaatsen of moeilijk te verplaatsen zijn.
- 1) De grond erven (art. 518 BW) = ieder begrepsd deel van de aardoppervlakte
Bevattend zowel opp. Als de ondergrond (speciaal statuut voor mijnen en Groeven.
 - 2) De gebouwen : dit wordt zeer ruim opgevat en is sterk geëvolueerd sedert de Opstelling van het BW in 1804, door de nieuwe bouwtechnieken en de wet Op de Stedenbouw. Volgens de traditionele wet moet het gebouw niet alleen Op de grond gevestigd zijn, maar dienen de fundamente in de grond te zitten. Nieuwe opvatting is : er wordt ook gebouwd zonder fundamente en zelfs zonder metselwerk. Bv. Een houten zomerhuisje zonder fundering en zonder vaste vereniging met de grond, maar rustend op stenen is nu een bouw werk. Het inzicht van de bouwer is zonder belang. Bv. Ik verhuur mijn huis, de huurder maakt een garage dan is deze garage een OG.
 - 3) De buizen en alles wat vast in de grond zit (art. 523 BW)
 - 4) De wortel en takvaste vruchten (art. 520 BW) uitzondering. Eigenaar der vruchten is pachter, vruchten zijn roerend, vruchten die wortelvast verkocht worden, bomen en bossen die verkocht worden om afgehakt te worden zijn roerend, ook wortel en takvaste vruchten in de 6 weken voor hun rijpheid worden als roerend aanzien.
 - 5) Bomen en planten (art. 521) Bv. Kweker plant boompjes voor de verkoop, is OG als het met de grond verbonden is, niet in een pot, het is van geen belang Wie het plantte.
- b) Onroerend door bestemming : Regel : “ de bijzaak moet de hoofdzaak volgen “
- 1) Eigenaar van het OG is ook eigenaar van het RG waarbij het behoort (gecombineerde (art. 524 en 525 BW) Vb een landbouwer is eigenaar van Een hofstede, alles wat door hem is aangebracht voor de exploitatie is OG. Is De landbouwer een pachter dan is het RG.
 - 2) Er moet een bindteken zijn, hetzij ideël (goederen aangebracht voor de Exploitatie waarmee economische winst wordt nagestreefd) hetzij materieel,verbonden door gips, kalk of metselwerk.
- c) Onroerend door het voorwerp waarop de betrekking hebben, bv. Opstalrecht en erfdiens- baarheid. Zie later.

Roerende goederen : goederen die kunnen verplaatst worden. De wetgever geeft in de (art. 528, 531 en 532 BW) heel veel voorbeelden : dieren, meubels; gas en elektriciteit enz. Ook Vaartuigen en vliegtuigen (hoewel voor de belangrijkheid ervan de mogelijk geschapen werd om er een hypotheek op te vestigen zoals op een OG)

NOTA HIERBIJ:

Degene die een Roerend Goed in zijn bezit heeft, wordt ook beschouwd als de eigenaar van dit Roerend Goed.

Een voorbeeld:

Een echtpaar heeft hun huis bemeubeld.
Er komt een relatiebreuk.

De heer des huizes is gaan werken en de dame maakt gebruik van zijn afwezigheid om het huis leeg te halen en te verhuizen naar een appartement/woning die zij op haar naam gehuurd heeft.

's avonds kom de heer naar huis en vind een lege woning. Hij achterhaalt het adres van zijn ex partner, maar mag haar appartement NIET gaan leeg maken. De dame wordt als eigenares van de Roerende Goederen beschouwd.

De heer des huizes bewijst via facturen dat hij de eigenaar is want deze facturen staan op zijn naam.

Dan wordt er nagegaan of ze betaald zijn door zijn eigen persoonlijke rekening of betaald zijn door een gezamenlijke rekening.

Discussies laaien uiteraard op.

Hierover is voldoende rechtspraak

WAAROM EEN WAARDEBEPALING

- Het bepalen van de waarde OG wordt gedaan om verschillende redenen, o.a.
 - a) Aankoop Verkoop
 - b) Successie
 - c) Echtscheiding, vereffening/verdeling bij relatiebreuk.....
 - d) Bank, voor bekomen van krediet.....
 - e) Rechtbank, bijvoorbeeld bij vereffening falend.....
 - f)
- Schatten van OG is geen exacte wetenschap, en het bepalen van de waarde is dikwijls subjectief. Men mag geen voorkeur geven, maar gebeurt, is bv afhankelijk van :
 - a) Ligging
 - b) Staat van onderhoud
 - c) Affectie
- Schatten van specifieke waarden bv. Fruitbomen en dergelijke is afhankelijk van de marktprijzen en vergt specialistenwerk.
- Iedere 100 jaar worden alle OG herverkocht, dus men kan stellen dat de wereld om de 100 jaar van eigenaar veranderd. Er is dus nog genoeg werk aan de winkel.

Kleine toelichtingen bij een aanvraag tot schatting

a) Verkoop

Op verzoek en ter inlichting van de koper of verkoper zal een waardebepaling opgesteld worden. Voor de koper zal hierbij normaal een lijst bijgevoegd worden van de potentiële gebreken en de vermoedelijke raming voor herstel zodat hij een eventueel bod kan uitbrengen.

b) Verdeling

Mede-eigendom betekent dat er meerdere eigenaars zijn van één onroerend goed (zakelijke rechten, Vruchtgebruik, Naakte eigendom, opstalrecht, erfpacht.....)

De eigendom kent geen Fysische splitsing.

Een typisch geval is bijvoorbeeld de onverdeeldheid tussen een overblijvende partner en kinderen bij het overlijden van een partner.

Hier moeten we wel een onderscheid maken tussen de gezinswoning en andere eigendommen. (gezinswoning is beschermd)

Een notaris kan U hierbij verder helpen.

c) Echtscheiding of relatiebreuk

Bij een relatiebreuk heeft elke partij het recht om een waardebepaling te vragen. Indien ze dit gezamenlijk doen wordt deze schatting tegenstelbaar voor de partijen en kan ze eventueel bindend zijn.

Als één partij niet akkoord is met de schatting kan hij of zij een waardebepaling aanvragen bij de bevoegde rechtbank.

d) Bank - Hypotheek

Een hypotheek is een zakelijk en bijkomend recht dat ondeelbaar op een Onroerend Goed rust.

Een hypotheek kan gevestigd worden op:

- gronderven en gebouwen
- op alle verbeteringen en toebehoren die als onroerend kunnen worden beschouwd
- vliegtuigen en boten ondanks dat ze roerend zijn

Een hypotheek kan niet gevestigd worden op:

- goederen buiten de handel
- goederen die roerend zijn
- andermans eigendom
- een hypotheek zelf

De hypotheek moet een gespecificeerde opgave bevatten van:

- aard en ligging van de bezwaarde goederen
- het bedrag dat door de hypotheek wordt gewaarborgd
- de hoofdsom en bijhorigheden met vermelding van de becijfering

Opdrachtgevers voor schattingen. (niet limitatief)

A) PARTICULIERE SECTOR

- Eigenaar
- Eigenaar – verkoper
- Notaris, makelaar
- Mede eigenaar
- Kandidaat – koper
- Krediet- of verzekeringsinstelling
- Vennootschap

B) OPENBARE SECTOR

- Gemeenten, provincie, huisvestingsmaatschappijen, intercommunales
- Registratie (bv meerwaarde, discussie)
- Kadaster
- B.T.W.
- Rechtbank
 - a) Geen akkoord tussen partijen
 - b) Onteigening
 - c) Scheidingen
 - d) Gerechtelijke verdelingen bij minderjarigen
 - e) Benadeling 7/12
 - f) Gemeen maken muren
 - g) Voorlopige inbezitstelling (vermiste of afwezige personen)

C) Wetgever

In de komende jaren zullen in Europa de IAS/IFRS – richtlijnen op grote schaal moeten toegepast worden. Hierin is bepaald dat alle activa op basis van de huidige waarde in de balans moeten opgenomen worden.

JUISTE WAARDE BEPALEN IS EEN "MUST"

We kunnen dit best uitdrukken met een voorbeeld.

Een vastgoedmakelaar bepaalt via de berekeningen die we hier achteraf aanhalen een waarde voor een Onroerend Goed van 200.000 €. Hij zit ter plaatse met de eigenaars-Verkopers want zij willen stante pede een waarde kennen.

Je ziet aan het gezicht van de verkopers dat ze meer verwacht hadden.

Je hebt nu 2 mogelijkheden. Of je houdt voet bij stuk en zegt dat dit de berekende waarde is en dat het hier aan wenst te koop te zetten, eventueel met een marge van 10% voor onderhandelings mogelijkheid (dus te koop stellen aan 220.000 €) of je vraagt wat zij in gedachten hadden en dan krijg je een prijs te horen van 240.000 € .

De verkopers laten U weten dat ze er even over willen nadenken en dat ze U gaan verwittigen.

Na deze serieuze makelaar komt er een andere makelaar die het niet zo nauw neemt met de realistische waarden, maar enkel wil "binnen" halen.

Hij vraagt aan hen de vraagprijs die ze in hun hoofd hadden en krijgt dus te horen: 240.000 €. Wat vertelt deze makelaar. Maar madam, uw huis is veel meer waard. Ik schat dit op zeker op 270.000 €.

BIJ WIE TEKENEN ZE DE VERKOOPSOPDRACHT;

YEP BIJ DEZE MAKELAAR

Het pand wordt te koop gesteld aan 270.000 € op verschillende sites. Uiteraard weinig of geen reactie van potentiële kopers.

Kopers kijken ook op het internet en kunnen vergelijkingen maken.

De volgende weken en maanden gaat er regelmatig contact zijn tussen makelaar en verkopers met de vraag om prijsverlagingen door te voeren. Op het net verschijnt "Nieuwe Voorwaarden"....."In prijs verlaagd"..... en noem maar op.

We gaan het positief bekijken en de makelaar krijgt een kandidaat koper voor de prijs van 230.000 €.

Opschortende voorwaarde, krijgen van een lening.

De bank stuurt een "Schatter"

Hij of zij komt op een venale waarde van 200.000 € (zoals de eerste makelaar correct had ingeschat)

Procedure van de bank. 80 % van de venale waarde maw lening van 160.000 €

Eigen inbreng van de kopers:

230.000 € - 160.000 € = 70.000 €

Notaris en Registratiekosten 30.000 €

TOTAAL 100.000 €

Dit hebben ze uiteraard niet

resultaat: VERKOOP GAAT NIET DOOR.

Heel uw energie heb je gestoken in een project dat gedoemd was om te mislukken

CONCLUSIE: een juiste waardebeoordeling is een MUST

Toch nog even deze kanttekening. Krijg ik ook deze PRIJS, mijn Onroerend Goed heeft weliswaar deze berekende waarde, maar.....

Hier worden we ook geconfronteerd met de begrippen Vraagprijs, Biedprijs en laatprijs.

Vraagprijs: vastgesteld door de verkoper

Biedprijs: vastgesteld door de potentiële koper

Laatprijs: wellicht tussen Vraagprijs en biedprijs , in overeenstemming met verkoper en koper

(zie later bij definitie van Marktprijs)

VERSCHIL TUSSEN WAARDE en PRIJS

Een goed verzorgde woning gaat wellicht de prijs krijgen die je bij de waardeberekening hebt mogen vast stellen.

Een niet verzorgde woning (schimmelvlekken, lang gras, rommelig.....) gaat wellicht niet de prijs bij de verkoop halen die we berekend hebben, ondanks het feit dat we hier al een hogere sleetwaarde (vetusteit) aan gekoppeld hebben.

Een verstandig persoon gaat zijn onroerend Goed dan HOME STAGEN. (Opruimen, een likje verf..... doen vaak wonderen.)

WAARDE:

Bij vastgoed moeten we een Onroerend Goed omzetten in Roerend (geld)
Dit is zo wie zo geen sinecure.

Wat is iets waard?

Voor een blikje cola dat we omstoten en laten leeg lopen is de waarde de vervanging van dit blikje gevuld met Cola.

Het schilderij "De Schreeuw" dat we beschadigen kunnen we niet vervangen door een ander schilderij. Dus de schade moet bepaald worden.

Een boom die voor uw huis staat wil je weg, want hij houdt warmte buiten, geeft beestjes, bladeren die je moet opruimen in de herfstWaarde van die boom voor U: NIHIL

Een houtkoopman komt kijken naar die boom en zegt, OK, ik kan er 4 planken uit halen en stookhout, ik geef U 200 € voor deze boom en ik kom hem kappen. Waarde voor de houthandelaar dus 200 €

Een groene jongen komen naar uw boom kijken en zegt , prachtig, inlands, 100 jaar oud
Onschatbare waarde.....

Conclusie: 3 verschillende waarden voor eenzelfde boom

Werkelijke waarde en gelegenheidswaarde

Van eenzelfde voorwerp kan er zowel een **werkelijke waarde** zijn als een **gelegenheidswaarde**. De werkelijke waarde is die waarde welke het voorwerp heeft op een bepaald moment als er evenwicht is tussen vraag en aanbod.

De gelegenheidswaarde is iets gans anders. De persoon die ten aanzien van die eigendom een bijzondere benaderingswijze heeft kan de werkelijke waarde van dat eigendom negeren en afhankelijk van het tijdstip een ander (aan)bod doen; (dit kan zowel in positieve als in negatieve zin begrepen worden).

Bijvoorbeeld een stuk grond in een groot domein heeft voor iedereen dezelfde waarde. Voor de eigenaar echter ligt dit gans anders: zijn perceel is groter, of door het in bezit hebben van dit stuk grond vermijdt hij de onaangename erfdienstbaarheid van doorgang enz.... Bijvoorbeeld een aanpalende eigenaar krijgt niet vaak de kans om het perceel naast het zijne te kopen en is dan ook bereid meer te betalen.

DEFINITIE VAN (MARKT)PRIJS

De **marktprijs** kan als volgt worden gedefinieerd:

'Marktprijs is het bedrag waarop het onderhandelingsresultaat tussen biedprijs en laatprijs wordt bereikt.'

De prijzen komen tot stand door een interactie tussen vraag en aanbod. De koper zal uitgaan van een biedprijs, terwijl de verkoper een laatprijs als uitgangspunt neemt. De transactie komt tot stand nadat het onderhandelingsresultaat tussen de biedprijs en laatprijs wordt bereikt. Dat punt wordt de marktprijs genoemd. Hierbij zal normaliter de koper een hogere waarde toekennen aan de zaak dan de verkoper. Want als de koper een lagere waarde toekent aan de onroerende zaak dan de verkoper zal de koper niet bereid zijn tot kopen waardoor geen transactie tot stand kan komen.

De exacte ligging van dit punt tussen de bied- en laatprijs zal variëren en is onder meer afhankelijk van de marktomstandigheden alsook de positie en onderhandelingskwaliteiten van zowel koper als verkoper.

Voordat een marktprijs tot stand komt, zullen zowel de koper als de verkoper zich (laten) oriënteren door de op dat moment geldende marktverhoudingen. De heterogeniteit van vastgoedobjecten, de beperkte transparantie en individuele omstandigheden van een koper, maar ook van een verkoper, maken het partijen niet gemakkelijk volledig geïnformeerd te zijn en bemoeilijken het objectief vaststellen van een koopprijs. Daarnaast zijn ook de financierbaarheid, de financieringswijze en overheidsoptreden factoren die een marktprijs kunnen verstoren.

De marktprijs wordt dan ook vaak gerealiseerd onder de grilligheid, zorgeloosheid, vertwijfeling, egoïsme, onwetendheid, druk, sentiment en vele andere persoonlijke factoren van koper en verkoper.

Deze omstandigheden zijn verre van ideaal

De getaxeerde waarde (als marktwaarde) is dus de verwachting van de taxateur over de mogelijke marktprijs die tot stand kan komen, waarbij van de veronderstelling wordt uitgegaan dat de marktpartijen volledig over alle relevante marktinformatie beschikken. Een taxatierapport op basis van marktwaarde is daarbij de meest concrete informatie die aan één of beide partijen kan worden verstrekt, ervan uitgaande dat het taxatierapport een beschrijving bevat van alle relevante gegevens en informatie.

In een markt met volkomen mededinging, waar iedere persoon volledig toegang heeft tot dezelfde informatie, zouden prijs en waarde gelijk moeten zijn. (Dit zoals bijvoorbeeld in de aandelenmarkt op de aandelenbeurzen.) In een markt waartoe niet iedereen gelijke toegang heeft, dan wel niet kan beschikken over volledige informatie zoals in de vastgoedmarkt, is de kans op een verschil tussen marktwaarde en marktprijs opmerkelijk groter. Bovendien is de marktprijs van een onroerende zaak ook sterk afhankelijk van het doel waarvoor de onroerende zaak zal worden gebruikt.

Als er bijvoorbeeld voor een bepaalde onroerende zaak vanuit de gebruikerszijde geen belangstelling meer is, kan door (ver)nieuwbouw een andere onroerende zaak ontstaan waarvoor marktpartijen wel geïnteresseerd kunnen zijn. Hiermee ontstaan bij het bepalen van een verkoopprijs subjectieve aspecten van waaruit verschillende financiële scenario's kunnen ontstaan die de kans op eenduidige waardering verkleinen.

Vrijwel de meeste aangeboden onroerende zaken onderscheiden zich qua eigenschappen van de onroerende zaken van andere aanbieders, waarmee de vastgoedmarkt als heterogeen kan worden bestempeld. Veelal zijn er weinig aanbieders, maar ook weinig vragers naar een bepaalde onroerende zaak, zodat de marktvorm voor vastgoed een oligopolie wordt genoemd, waarbij de aanbieders de markt bepalen. Bij verruiming van het aanbod (nieuwbouw) en teruglopen van de vraag naar vastgoed (economische omstandigheden) slaat de marktvorm

om naar een oligopsonie (weinig vragers, veel aanbieders). Afhankelijk van het aantal vragers en aanbieders zal de marktwaaarde kunnen verschillen.

Het prijsconcept is een verzamelnaam, daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen diverse prijsbegrippen. Begrippen zoals de laatprijs, de biedprijs en de marktprijs, onderhandse verkoopprijs, openbare verkoop en gedwongen verkoop. Deze prijzen worden gebruikt in een marktomgeving zoals die in de moderne prijsstheorie wordt opgebouwd. Hiermee nemen we dus afstand van de historische opvatting omtrent de prijsvorming.

Binnen het kader van het prijsconcept komen prijzen tot stand door een interactie tussen vraag en aanbod. Diverse factoren beïnvloeden daarbij de prijs, zoals de druk op en/of het verlangen van de koper om te kopen, de beschikbaarheid van alternatieven, de beschikbaarheid van andere investeringsmogelijkheden, de beschikbaarheid van geld en interesten. Een potentiële koper gaat daarbij uit van een biedprijs, daar waar de verkoper een laatprijs als uitgangspunt neemt.

□ **Vraagprijs:** het bedrag dat de verkoper vraagt om het onroerend goed te verkopen.

□ **Biedprijs:** het bedrag dat een koper als bod uitbrengt op een onroerend goed. Voor deze prijs wil de koper het onroerend goed kopen.

□ **Marktprijs:** de prijzen komen tot stand door een interactie tussen vraag en aanbod. De koper zal uitgaan van een biedprijs, en de verkoper zal uitgaan van een laatprijs. De verkoop komt tot stand nadat het onderhandelingsresultaat tussen de biedprijs en laatprijs wordt bereikt.

De marktprijs is dus het bedrag waarop de balans wordt bereikt en een verkoop tot stand komt.

Kenmerkend voor de definitie van de marktprijs is dat beide partijen een zaak hebben gedaan. De balans is bereikt en een transactie is tot stand gekomen. Die transactie komt tot stand bij het betalen van de overeengekomen prijs en het leveren van het verkochte goed. De marktprijs wordt in het hoofdstuk 'soorten prijzen' uitgebreider besproken.

Er mag geen verwarring ontstaan tussen de vraagprijs en de laatprijs. Hoeveel deze prijzen uit elkaar liggen is afhankelijk van verkoop tot verkoop. Om even duidelijkheid te scheppen een voorbeeld uit de vastgoedmarkt.

Bijvoorbeeld:

De eigenaar van een onroerend goed stelt zijn woning te koop. Hij stelt zijn vraagprijs in op € 200 000.

Op voorhand heeft hij een laatprijs in zijn hoofd en die bedraagt € 185 000.

Een potentiële koper doet een bod van € 180 000. Gezien de biedprijs niet overeenstemt met de laatprijs, zal er geen verkoop tot stand komen. Tenzij de eigenaar zijn laatprijs van € 185 000 aanpast naar € 180 000.

Of als die zelfde potentiële koper of een andere potentiële koper een bod uitbrengt van € 185 000, dan zal de eigenaar de woning verkopen omdat de biedprijs overeenstemt met de laatprijs. Hier ontstaat dus een verkoop. De huidige prijs die tot stand is gekomen wordt dan de marktprijs genoemd voor dit specifieke onroerend goed.

Noot: de transactie komt tot stand bij de ondertekening van de compromis of bij het aanvaarden van een bod. Dit is het eigenlijke verkoopmoment.

Betaling en levering zijn slechts gevolgacties van de transactie.

BEGRIIP WAARDE EN PRIJS

Waarde en prijs

Bij onderzoeken naar waardebepaling nauwkeurigheid is het verschil tussen de begrippen prijs en waarde van belang. Deze begrippen worden onderstaand verklaard om daarna in te zoomen op de kenmerken van de vastgoedmarkt en de verschillende methoden van waardebepaling van onroerende zaken.

Vele herkenbare algemene economische principes zijn ingesloten in de waarde van onroerende zaken. Hieronder kunnen onder meer in ieder geval worden begrepen vraag en aanbod, competitie, in de plaatsstelling, vooruitzien, verwachtingen en veranderingen.

Prijs is de terminologie voor het gevraagde, geboden of betaalde bedrag voor een zaak of goed. Verkoopprijs is een historisch feit, of het nu publiekelijk bekend gemaakt is of geheim gehouden.

Door onder meer financiële- en/of fiscale mogelijkheden, extra voordelen door aankoop dan wel speciale belangstelling van een zekere koper of verkoper, behoeft de prijs geen relatie te hebben met de waarde van de zaken of goederen.

Desondanks wordt de prijs in zijn algemeenheid beschouwd als een indicatie van de relatieve waarde voor de koper of verkoper onder zekere omstandigheden.

De prijs verandert in de tijd door specifieke en algemene effecten in de economische- en sociale samenleving.

Onder kosten wordt verstaan de betaalde prijs voor zaken of goederen of het gevraagde bedrag voor de productie van zaken of goederen. Na uitvoering zijn de kosten een historisch feit. De betaalde prijs zijn dan de kosten voor de koper.

Waarde is een algemeen economisch concept refererend aan de meest waarschijnlijke prijs die zal worden geconcludeerd tussen kopers en verkopers voor een zaak of goed welke beschikbaar is voor verkoop. Waarde is geen feit maar een schatting van de te verwachte prijs die betaald zal gaan worden.

Het economisch concept van waarde reflecteert een marktvisie van de opbrengsten voor de toekomstige eigenaar op de datum van waardebepaling. Dé waarde bestaat niet, aangezien deze berust op de subjectieve mening van de taxateur, koper of verkoper. Subjectiviteit is daarbij niet erg, als deze maar inzichtelijk is en wordt onderbouwd.

De marktwaarde van vastgoed is daarmee meer een weerspiegeling van de markterkenning van gebruiksmogelijkheden dan een indicatie van zijn pure fysieke kwaliteiten. Het gebruik van het vastgoed door een individu kan echter significant afwijken van het gemiddelde in de markt waardoor het ene individu meer waarde kan toekennen aan een specifieke onroerende zaak dan een ander. Het begrip marktwaarde reflecteert daarmee slechts de algemene verwachtingen en beweging van een markt en is de basis voor een waardering in een open markteconomie. Definities van marktwaarde kunnen variëren maar het begrip als zodanig wordt algemeen erkend en gebruikt.

De onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde) is algemeen het meest gebruikte waardebegrip voor vastgoedwaarderingen, waarvan diverse waardebegrippen zijn afgeleid. Het waardebegrip brengt een geldbedrag in relatie tot een transactieopbrengst, maar daadwerkelijke verkoop is geen vereiste. Bij de definitie van deze marktwaarde moeten daarom ook de voorwaarden en omstandigheden worden opgenomen waaronder de waardering heeft plaatsgevonden.

SOORTEN WAARDEN

Nemen wij bijvoorbeeld een oude eik. De houthandelaar zal deze boom bekijken vanuit zijn standpunt: hoeveel planken haal ik eruit. Veronderstel dat dezelfde boom in een park van een kasteel staat, dan zal de eigenaar ervan de boom zeker niet verkopen, al biedt de handelaar hem het viervoudige. Deze eik heeft dus twee totaal verschillende waarden, enerzijds deze die de houthandelaar ervoor geeft en anderzijds de waarde die de eigenaar eraan hecht. Elke waardebepaling is dan ook een momentopname.

Venale waarde of ook marktwaarde (market value) genoemd

Market Value (I.V.S.): "The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Het begrip verkoopwaarde is de prijs tegen hetwelk het redelijk is een verkoop van hand tot hand te overwegen en die elk redelijk mens zou willen betalen voor dat goed, als dit aangeboden wordt met een voldoende marketingondersteuning en er rekening wordt gehouden met de aard en bestemming van het goed, de strekking van de vastgoedmarkt in die bepaalde omgeving op dat moment en er geen bijzondere aanbieding uitgaat van een koper die bereid is een gelegenheidswaarde te betalen. M.a.w. wat wil men betalen voor dit goed op dit ogenblik.

Waarde bij openbare verkoop

De waarde bij een openbare verkoop is de opbrengst van het pand die normalerwijze mag verwacht worden indien de eigendom openbaar verkocht wordt na voldoende openbaarmaking en na het volgen van de normale procedure.

Wij moeten een onderscheid maken tussen een **vrijwillige** en een **gedwongen** openbare verkoop.

Een vrijwillige openbare verkoop gaat door als de verkopers er vrijwillig toe besluiten hun eigendom volgens de procedure van de openbare verkoop op de markt te brengen. Het eventuele voordeel hierbij is dat er verschillende gegadigden kunnen zijn die tegen elkaar kunnen opbieden. De nadelen van dit systeem zijn evenwel de hogere beschrijvingskosten, de eerder beperkte commerciële acties om het goed in de aandacht te brengen, de datumstelling en de drempelvrees van de eventuele kopers.

De prijs dat een goed bij een openbare verkoop haalt kan onder andere beïnvloed worden door:

- De wijze waarop het goed wordt voorgedragen, (verkoop via BIDDIT of via een horecazaak)
- Een goede publiciteit,
- Een handige notaris,
- De persoonlijkheid van de verkopers,
- De gemoedsstemming van de potentiële kopers die soms hun verlangen tot kopen niet kunnen verbergen en mekaar opzweepen,
- De eventuele tussenpersonen,
- De vrees voor bepaalde machtige personen,
- De praktijken van grondspeculanten

Het is duidelijk dat het onmogelijk is de gelegenheidswaarde volgens vaste regels te schatten.

VOORBEELDJE

Er werd een braakliggend stuk grond verkocht gelegen tussen 2 aanpalende woningen, woning links een netjes onderhouden bungalow met mooi aangelegde en onderhouden tuin, woning rechts een oudijzerboer. De oudijzerboer wilde het stuk grond om zijn activiteiten uit te bouwen, woning links wilde dit kost wat kost vermijden.

Geschatte waarde volgens methode van vergelijkingspunten 137.000€ - openbare verkoopwaarde 270.000€ (!)

--- wat dan op zijn beurt de gemiddelde prijs van bouwgronden aanzienlijk deed stijgen (statbel 2014)

Ruilwaarde

Ruilwaarde is een gelegenheidswaarde die twee partijen onderling overeenkomen. Dit wordt veelal gehanteerd bij nieuwbouwpromoties, waarbij de eigenaar van een bouwgrond of een te optimaliseren gebouw een gedeelte van het nieuwe project in ruil krijgt voor het ter beschikking stellen van zijn eigendom. Een veelvuldig gehanteerde formule is het verlenen van een recht van opstal aan de vastgoedpromotor of projectontwikkelaar met een verzaking aan het recht van natrekking.

Toekomstwaarde

Sommige zaken kunnen een waarde hebben die mettertijd verhoogt. De toekomstwaarde is meestal een meerwaarde waarbij de oorspronkelijke toestand in verband staat met vooruitzichten (lees: verwachtingen) die zich dusdanig presenteren zodat de liefhebbers ze nu reeds voor waar aannemen of minstens als een ernstig vermoeden inschatten en daarop hun prijs berekenen. In uitzonderlijke gevallen kan het een minwaarde betekenen, bijvoorbeeld de inplanting van een industrieel complex in de omgeving van een residentiële buurt.

Nieuwbouwwaarde

Nieuwbouwwaarde is de eerste instelwaarde die bekomen wordt door het bepalen van de kosten van wedersamenstelling van het onroerend goed aan de hand van de werkelijke kostprijs van het gebouw, inbegrepen de erelonen van architecten en ingenieurs, alsook de diverse nutsaansluitingen, verf- en behangwerk, afsluitingen, de roerende zaken die, door hun gebruik onroerend door bestemming worden en de te voorziene taken.

Dagwaarde of werkelijke waarde

Is de nieuwbouwwaarde verminderd met de vetustiteit of bouwfysische sleet. Hierbij is het van essentieel belang inzicht te hebben in de constructie, de inrichtings- en afwerkingsraad van de eigendom. De vragen die men zich hierbij moet stellen: aan welke prijs kan ik dit volume met een vergelijkbaar comfort en vergelijkbare afwerking heden ten dage opnieuw bouwen en wat is het coëfficiënt dat we moeten aftrekken voor de ouderdom of door het gebruik?

In sommige gevallen spreekt men ook van **residuwaarde** of **restwaarde** (bijvoorbeeld bij magazijnen of bedrijfsgebouwen, die specifiek voor bepaalde doeleinden zijn gebouwd, zoals gebouwen met koelcellen, speciale donkere ruimtes enz.)

Intrinsieke waarde

Intrinsieke waarde is de dagwaarde, vermeerderd met de waarde van de grond. Dit is dan ook de waarde die het meest gehanteerd wordt in schattingsverslagen en die voor de financiële instelling en / of waarborgstellers het meest relevant is. Met andere woorden wat mag men betalen voor deze eigendom op dit ogenblik.

Grondwaarde

Deze waarde is meestal gelijk aan deze van de naakte grond. Indien er zich evenwel gebouwen op bevinden dan dient bij de toepassing van de schattingsmethoden (zie verder) deze waarde herleid te worden in functie van deze bestaande gebouwen.

Exploitatiewaarde

De exploitatiewaarde (ook soms economische waarde genoemd) is de waarde die het goed heeft voor de uitbater of degene die er een inkomen van geniet. Deze waarde wordt vastgesteld op basis van de nieuwbouwwaarde waarop een sleetpercentage, gebaseerd op enerzijds de fysieke sleet van de gebouwen en anderzijds op de economische sleet ervan, toegepast wordt.

Deze waarde kan gebruikt worden voor:

- Het vaststellen van de balans
- Samenstellen of verlengen van een vennootschap
- De kapitaalsverhoging
- Fusie van vennootschappen
- Inbreng in ondernemingen
- Begroten van aandelen of acties

Kritische waarde

Is de laagste waarde die het gebouw kan bereiken tijdens het uitvoeren van verbouwingswerken. Deze waarde wordt bepaald op de dag van het plaatsbezoek. Deze waardebepaling is hoofdzakelijk van toepassing bij falingen en conflicten, waarbij de finale toestand vastgelegd wordt bij het afsluiten van de rekeningen of de werken.

Culturele, historische of monumentale waarde

Deze meestal zeer subjectieve waarde ten gevolge van een link naar een belangrijke persoon (bijvoorbeeld architect, componist, kunstenaar), gebeurtenis (bijvoorbeeld geboortehuis van ..., ondertekening van belangrijk verdrag) of tijdperk (bijvoorbeeld art deco, renaissance) kan een aanzienlijke meerwaarde betekenen en soms zelfs leiden tot “onbetaalbaar” en niet verhandelbaar. De wettelijke verplichtingen wegen dan ook vaak door bij deze verhandelbaarheid. Vandaar dat er zeer deskundige experts ter zake geconsulteerd worden om de waarde te bepalen.

Emotionele waarde

Deze ook zeer subjectieve waarde kan zowel vanuit het standpunt van de verkoper als dit van de koper een meerwaarde betekenen, niet altijd even gefundeerd en gemotiveerd. Het feit dat vader zeer hard gewerkt heeft bij de verbouwingen en daar ernstige rugklachten aan overgehouden heeft, betekent nog niet dat men meer mag vragen voor die eigendom. Daartegenover wil iemand meer betalen voor het geboortehuis van zijn vader, zuiver en alleen omwille van emotionele redenen. Dit is dan ook niet altijd in bedragen te vatten.

Morele waarde

De morele waarde is eerder een bezwarende factor voor een eigendom, wegens de emotionele geladenheid. Bijvoorbeeld een woning waarin een moord (bijvoorbeeld huis Dutroux in Marcinelles) of een zelfmoord gepleegd is, zal vaak kandidaat-kopers afschrikken. Dergelijke bezwarende factoren dienen ook vermeld te worden bij de voorstelling.

Zeer zelden kan dit enigszins leiden tot een meerwaarde wanneer bijvoorbeeld een heldhaftige daad (in de oorlog) aan het pand gekoppeld wordt. Doch, dit is uiteraard een zeer subjectieve factor.

Referentiewaarde

De veel gehanteerde referentiewaarde is gebaseerd op vergelijkingspunten van soortgelijke panden in de directe omgeving of in vergelijkbare buurten. Deze waardes kunnen opgevraagd worden bij notarissen, vastgoedmakelaars en de databank van Stadim (www.stadim.be). Wij moeten echter zeer voorzichtig zijn met het hanteren van de vergelijkingspunten omdat de aanvullende beschrijvingen vaak ontbreken (afwerkings-, inrichtings- en onderhoudsgraad), alleen de officieel geregistreerde waardes bekend zijn en ook de transactievoorwaarden niet bekend zijn (is er een woonrecht voor bepaalde tijd voor de verkopers, is er inboedel inbegrepen).

Boekhoudkundige waarde

Wat is de waarde van het onroerend goed vanuit boekhoudkundig of fiscaal oogpunt? Voor hoeveel staat het goed in de boeken? Is het goed in de loop der tijd geherwaardeerd? Welk is de waarde van het grondaandeel, daar dit niet afschrijfbaar is in de boekhouding?

Allemaal vragen, die voer zijn voor accountants, fiscalisten en bedrijfsrevisoren en die van wezenlijk belang zijn bij het bepalen van de waarde van de onderneming. Vastgoedmakelaars en – promotoren doen er dus goed aan fiscale specialisten ter zake te consulteren bij eventuele transacties. De fiscale materie is erg omvangrijk, ingewikkeld en niet zonder angsts.

Protectiewaarde

Dit is meestal een additionele waarde door bepaalde belangengroepen en overheden aan eigendommen toegekend met de uitsluitende bedoeling het goed te beschermen. De belangrijkste voorbeelden hiervan zijn de natuurgebieden (bijvoorbeeld voor een natuurvereniging of jachtvereniging), dorpspleintjes en directe omgeving, groene en landschappelijk waardevolle gebieden.

Verzekerbare Waarde

Waarde van de opstallen, ZONDER de grondwaarde



[Kopen en verkopen](#)

Onteigening door de overheid

Een overheid kan een eigenaar verplichten om een eigendom of een zakelijk recht op een onroerend goed over te dragen aan het openbaar bestuur. Dat heet een onteigening.

[Voorwaarden](#)

[Machtiging tot onteigening](#)

[Onteigeningsvergoeding](#)

[Het Vlaamse onteigeningsdec](#)



Brochure • november 2019

Summiere uitleg/ Indien U in deze situatie terecht komt, best contact op nemen met personen die in deze markt thuis zijn.

- **Onteigeningsvergoeding**

Onteigent de overheid uw grond, huis of pand? Dan hebt u recht op een onteigeningsvergoeding. Lees hier hoe die berekend wordt en wat de voorwaarden zijn.

- **De onteigeningsvergoeding**

Bij onteigening wordt de overheid de eigenaar van een gebouw, pand of grond. Ze gaat soms over tot die procedure om werken van openbaar nut of algemeen belang uit te voeren. De overheid respecteert bij elke onteigening de principes die daarover in de Belgische grondwet staan.

Schade vergoed

De overheid vergoedt de schade die het rechtstreekse gevolg is van de onteigening. Dat gebeurt billijk en objectief. Hoeveel de vergoeding precies bedraagt, is afhankelijk van uw situatie en de impact van de onteigening. U hebt dus niet altijd recht op alle onderdelen van de vergoeding die hieronder beschreven staan.

Hieronder leest u hoe de vergoeding wordt bepaald en uit welke delen ze kan bestaan.

- Wie bepaalt uw onteigeningsvergoeding?

De commissaris van de afdeling vastgoedtransacties van de Vlaamse overheid berekent uw onteigeningsvergoeding. Daarvoor baseert hij zich op de inschatting van de huidige marktwaarde van uw eigendom: de venale waarde.

Daarna gaat hij als volgt te werk: de commissaris komt bij u langs om op basis van zijn inschatting te onderhandelen over uw vergoeding. Dan zijn er 2 mogelijkheden:

- minnelijke verkoop: jullie komen tot een akkoord en de commissaris handelt de aankoop verder af.
- gerechtelijke onteigening: jullie raken het niet eens en het dossier komt voor de rechtbank.
- Wat wordt er vergoed?
-

De onteigeningsvergoeding bestaat uit 2 delen:

1. compensatie voor het verlies van uw eigendom en andere zakelijke rechten
 - een vergoeding voor de huidige venale waarde van de eigendom
 - een wederbeleggingsvergoeding
 - *optioneel*: een vergoeding voor waardevermindering bij gedeeltelijke onteigening
2. compensatie voor het verlies van het gebruik van het eigendom
 - een vergoeding voor het gebruik als woning
 - en / of een vergoeding voor beroepsgebruik
 - en / of een vergoeding voor landbouwgebruik.

1. Vergoeding voor verlies van eigendom

Deze vergoeding bestaat uit een bedrag voor de huidige venale waarde van uw eigendom en een voor de administratieve kosten die u maakte bij uw aankoop ervan. Gaat het om een gedeeltelijke onteigening? Dan hebt u mogelijk nog recht op een vergoeding voor de waardevermindering van de delen die niet onteigend worden.

- Vergoeding voor huidige waarde eigendom

De commissaris van de afdeling vastgoedtransacties baseert uw vergoeding op de huidige marktwaarde van uw eigendom. Dat is de venale waarde.

Hij gebruikt daarvoor een vergelijkende schattingsmethode. Dat betekent dat hij uw eigendom vergelijkt met de verkoopwaarde van gelijkwaardige gebouwen of gronden die recent werden verkocht. Die liggen in de buurt of bevinden zich in een vergelijkbare omgeving.

Bij zijn inschatting houdt de commissaris ook rekening met deze factoren:

- staat van het gebouw
- oppervlakte van de grond
- eventuele recente renovaties

De commissaris houdt geen rekening met de eventuele meer- of minderwaarde die ontstaat door de onteigeningsdreiging of door het doel van de onteigening.

De vergoeding die u krijgt, is gebaseerd op de huidige waarde van uw eigendom – niet op de waarde van de woning die u eventueel wilt kopen.

- Wederbeleggingsvergoeding

Bovenop de vergoeding voor de huidige waarde van uw eigendom, krijgt u een wederbeleggingsvergoeding. Dit compenseert de kosten die u maakte bij uw aankoop:

- notariskosten
- registratiebelasting
- overschrijvingskosten

De vergoeding bestaat uit een vastgelegd percentage van de venale waarde (en eventueel de minwaarde van het restant). Dat percentage schommelt, net zoals de notariële tarieven, tussen 13,5 en 24,5 procent.

- Gedeeltelijke onteigening

Onteigent de overheid maar een deel van uw eigendom? Is uw achtertuin bijvoorbeeld 6 meter diep, en onteigent de overheid er 5 meter van? Dan krijgt u ook een compensatie voor de waardevermindering van de overblijvende delen.

Soms krijgt u daar nog extra vergoedingen bovenop, bijvoorbeeld voor een bestaande afsluiting op uw terrein.

2 . Vergoeding voor verlies van gebruik

Uw eigendom kan gebruikers hebben: bijvoorbeeld omdat u er woont, u er huurders laat wonen, of omdat u er uw zaak uitbaat. De onteigening heeft invloed op dat gebruik. Daarom krijgt u daarvoor een vergoeding. Het bedrag is afhankelijk van:

- de omvang van het gebruik
- de duur van het gebruik
- de activiteit waarvoor uw eigendom gebruikt wordt

Verhuurt u uw huis? Dan hebben ook de bepalingen en de voorwaarden van het huurcontract invloed op de berekening. Soms is het mogelijk om de rechten van de huurder te beëindigen door de huurtermijn te laten verstrijken of door de wettelijke voorziene opzegmogelijkheid toe te passen.

Uw vergoeding is afhankelijk van uw situatie:

- U of uw huurders gebruiken uw eigendom als woning

U of uw huurders krijgen een vergoeding voor de verhuiskosten. U gebruikt die bijvoorbeeld om een verhuiskosten in te huren.

Soms krijgt u daarbovenop nog extra vergoedingen. Bijvoorbeeld een dubbele verhuisvergoeding als u of uw huurders het huis op korte tijd moeten verlaten.

- U gebruikt de eigendom voor uw beroepsactiviteit, handelszaak of onderneming
- Daarbij gaat de commissaris ervan uit dat u uw onderneming of activiteit voortzet op een andere locatie. Hij berekent en vergoedt de verplaatsings- en aanpassingskosten die het resultaat zijn van de onteigening.

- U gebruikt uw eigendom voor landbouw

Daarvoor passen we een algemeen aanvaard schema van vergoedingselementen toe.

WAARDE VRUCHTGEBRUIK EN NAAKTE EIGENDOM:

Als naakte eigenaar van een goed zijn uw mogelijkheden al bij al beperkt en toch is het verkrijgen van een naakte eigendom geen vergiftigd geschenk. U hebt wel degelijk een aantal rechten, ook tegenover de vruchtgebruiker. Wat u daarbij echter vooral nodig hebt, is... veel geduld.

Bij een overlijden is het een klassiek scenario dat de langstlevende echtgenoot het vruchtgebruik van een aantal goederen erft en de kinderen de naakte eigendom. Ook in het kader van schenkingen is het gebruikelijk om aan de begunstigde de naakte eigendom te schenken, terwijl de schenker het vruchtgebruik voor zichzelf houdt. En bij het aanschaffen van een nieuw onroerend goed (een tweede verblijf of een opbrengsteigendom) kiezen ouders almaar vaker voor een zogenaamde gesplitste aankoop: de kinderen kopen de naakte eigendom, de ouders het vruchtgebruik. De reden is eenvoudig: op die manier zullen de kinderen bij het overlijden van de ouders veel minder successierechten moeten betalen.

Maar stel dat u zelf naakte eigenaar wordt. Wat krijgt u dan in handen? Wat zijn uw rechten en uw plichten? En kunt u de vruchtgebruiker uitkopen als u dat nuttig vindt, om zo de volledige eigendom van het goed te verkrijgen?

Wat is een naakte eigendom?

Rekenkundig uitgedrukt is de naakte eigendom wat overblijft als u van de volle eigendom het vruchtgebruik aftrekt. Om te begrijpen wat de naakte eigendom precies inhoudt, is het daarom nodig eerst goed te begrijpen wat het begrip *vruchtgebruik* *precies inhoudt*.

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de vruchtgebruiker het recht om de vruchten te plukken van een zaak waarvan iemand anders de eigenaar is. Dit betekent dat het eigendomsrecht als het ware verdeeld is tussen twee personen: de ene is eigenaar maar kan niet genieten van de opbrengst, de andere geniet van de opbrengst maar is geen eigenaar.

Het vruchtgebruik kan zowel betrekking hebben op onroerende goederen (een huis, een appartement, een stuk grond,...) als op roerende goederen. En deze laatste kunnen zowel lichamelijk van aard zijn (een wagen, meubels,...) als onlichamelijk (bijv. geld op een rekening).

De vruchten plukken kan heel letterlijk zijn: de vruchtgebruiker heeft immers recht op de vruchten van de bomen die hij geplant heeft op een grond waarvan hij het vruchtgebruik heeft. Maar het kan ook figuurlijk bedoeld zijn: het huis of de geldsom is van de naakte eigenaar, maar de opbrengst van deze goederen (huuropbrengst of intresten) is voor de vruchtgebruiker.

Het vruchtgebruik kan zelfs betrekking hebben op verbruikbare goederen (bijvoorbeeld een wijnkelder). In dat geval mag de vruchtgebruiker de goederen opgebruiken (lees: de wijn uitdrinken). Alleen dient hij op het einde van het vruchtgebruik aan de naakte eigenaar goederen van gelijke hoeveelheid en waarde terug te geven of een schadevergoeding betalen.

WEETJE Op het vlak van de registratierechten doet de naakte eigenaar geen voordeel: of hij de naakte eigendom geschonken krijgt of zelf koopt, hij zal registratierechten betalen op de waarde van de volle eigendom. Op het ogenblik dat de vruchtgebruiker overlijdt, wordt de naakte eigenaar volle eigenaar. Hij moet dan geen registratierechten meer betalen.

Het bewoningsrecht: een mini-vruchtgebruik

Het gebeurt wel eens dat iemand een onroerend goed koopt van een familielid, maar dat overeengekomen wordt dat de verkoper in het goed mag blijven wonen. Dit is het zogenaamde bewoningsrecht.

In tegenstelling tot de vruchtgebruiker heeft de bewoner geen recht op de vruchten van het goed. Hij mag het dus bijv. niet verhuren, hij moet het zelf bewonen. De grenzen van het bewoningsrecht worden opgenomen in een akte. Zo kan het beperkt worden in de tijd (bijv. tot de bewoner een bepaalde leeftijd bereikt), qua ruimtes (volledige woning, enkele kamers) of het kan aan voorwaarden gekoppeld zijn. Als er niets anders in de akte bepaald is, eindigt het bewoningsrecht ten laatste bij het overlijden van de bewoner. Het kan ook vroeger, als hij afstand doet van zijn recht of als hij er misbruik van maakt. Dan kan de naakte eigenaar het laten schrappen door de rechter.

LET OP! Het loutere feit dat de bewoner in een rusthuis is opgenomen doet het bewoningsrecht niet uitdoven (tenzij anders is overeengekomen). Het is namelijk niet uit te sluiten dat de bewoner nog naar het huis terugkeert.

Net zoals bij vruchtgebruik, kan de eigenaar het onroerend goed verkopen. Maar ook hier zal de koper het bewoningsrecht moeten respecteren, wat een negatieve invloed zal hebben op de vraagprijs.

Wat mag u als naakte eigenaar doen?

Als naakte eigenaar hebt u niet het recht van genot en gebruik. Maar u bent wél de eigenaar en die titel geeft u toch bepaalde mogelijkheden en rechten.

U hebt het recht om te verkopen. Als naakte eigenaar hebt u het recht de naakte eigendom te verkopen, ook tijdens de duur van het vruchtgebruik. U hoeft dus niet te wachten tot het vruchtgebruik is uitgedoofd. Alleen zal de nieuwe eigenaar het vruchtgebruik moeten respecteren. Hij zal dus geduldig moeten wachten op het uitdoven van het vruchtgebruik om de volle eigendom van het goed in kwestie te krijgen. Dat de nieuwe eigenaar het vruchtgebruik moet respecteren, heeft uiteraard tot gevolg dat er meestal weinig gegadigden zijn om een naakte eigendom te kopen. De prijs die u kunt vragen is dan ook beperkt.

Ook een gedwongen verkoop is denkbaar. Bijvoorbeeld wanneer een naakte eigenaar schulden maakt en één van zijn schuldeisers (een bank, een leverancier,...) overgaat tot beslag en ge-dwongen tenuitvoerlegging.

Als de vruchtgebruiker het daarmee eens is, kunt u samen de volle eigendom verkopen. Maar ook dat zal zijn prijskaartje hebben. De vruchtgebruiker zal een deel van de verkoopprijs opeisen.

U hebt een controlerecht. De vruchtgebruiker beschikt over heel wat rechten. Hij heeft immers het recht van gebruik en genot van de goederen. Toch zijn er bepaalde grenzen die u als naakte eigenaar kunt laten respecteren.

- De vruchtgebruiker mag de zaak gebruiken. Hij moet dit echter wel doen conform de bestemming die de eigenaar aan de zaak gaf. Zo mag de vruchtgebruiker aan een gewone woning niet de bestemming geven van een handelszaak en omgekeerd.
- Hij heeft het recht van genot. Maar hij moet u het goed waarop hij het vruchtgebruik heeft wel in stand houden of - in geval van verbruikbare goederen - een gelijkwaardig goed teruggeven.
- Hij heeft het recht van beheer. Als het om een onroerend goed gaat, wil dit concreet zeggen dat hij het mag verhuren. Gaat het om een roerend goed, dan betekent dit dat hij mag herbeleggen. In elk geval is hij verplicht de zaak als een goede huisvader te beheren en in goede staat te houden.

TIP Bent u naakte eigenaar van een roerend goed, stel dan bij het begin van het vruchtgebruik een inventaris op waarin u precies beschrijft wat de vruchtgebruiker mag doen en wat niet. Het is een kleine moeite, die ernstige problemen nadien kan voorkomen!

LET OP! De vruchtgebruiker mag geen verbintenissen aangaan die de duur van het vruchtgebruik overschrijden. Zo mag hij een hypotheek nemen op zijn vruchtgebruik, maar die mag maar lopen zolang het vruchtgebruik loopt. Een uitzondering hierop is de verhuur van een onroerend goed. Hij mag verhuren voor een termijn van maximaal negen jaar, die termijn kan zelfs na zijn overlijden doorlopen.

Hij mag (zonder uw akkoord) zijn vruchtgebruik verkopen of wegschenken. In dat geval wordt de overnemer de nieuwe vruchtgebruiker. Het vruchtgebruik zal echter ook in dit geval een einde nemen op het moment van het overlijden van de oorspronkelijke vruchtgebruiker.

U kunt de omzetting vragen. Stel dat u na een overlijden naakte eigenaar wordt van bepaalde goederen en dat de langstlevende echtgenoot van de overledene het vruchtgebruik erft. De langstlevende echtgenoot kan dan eisen dat zijn vruchtgebruik wordt omgezet in een kapitaal of in een lijfrente, die u hem moet betalen. Hij kan dit eisen voor alle goederen waarvan hij het vruchtgebruik heeft of voor welbepaalde goederen. Zo eindigt het vruchtgebruik en wordt u van naakte eigenaar volle eigenaar. Maar ook u kunt als naakte eigenaar de omzetting eisen. Ten minste, als aan volgende voorwaarden voldaan is:

- u bent een kind van de overledene. Is dat niet zo, dan kan de omzetting enkel worden toegestaan als de rechtbank dat billijk acht wegens bijzondere omstandigheden.
- u vraagt de omzetting voor een ander goed dan de gezinswoning of de huisraad. U kunt bijvoorbeeld uw (stief)vader of (stief)moeder nooit tegen zijn of haar zin uit de gezins-woning zetten.

Hoe gaat u concreet te werk om de omzetting te vragen? Eerst moet de waarde van de omzetting berekend worden en daarvoor stapt u het best naar een notaris. De vruchtgebruiker moet immers een som geld krijgen die hem levenslang het inkomen oplevert waarover hij zou beschikken als zijn vruchtgebruik niet was omgezet. Dit is een delicate kwestie, in die zin dat er veel parameters meespelen: de levensverwachting van de vruchtgebruiker bijvoorbeeld (hoe jonger hij is, hoe hoger de waarde van het vruchtgebruik zal zijn), het toekomstige rendement van de goederen waarvan hij het vruchtgebruik heeft,...

In de praktijk werden diverse tabellen ontwikkeld waarop men zich baseert om de waarde van het vruchtgebruik te bepalen. De methode Ledoux zet het vruchtgebruik om in een percentage van de waarde van het goed in volle eigendom, gebaseerd op sterftetabellen 2002-2004 en rekening houdend met een actualiseringsindex en een rendement dat varieert tussen 2,25 % en 3,25 %. In de tabel *Omzettingsswaarde van het vruchtgebruik* (hieronder) vindt u een uittreksel uit deze tabellen, gebaseerd op een gemiddeld percentage van 2,75 %.

Leeftijd van de vruchtgebruiker	Coëfficiënt mannen	Coëfficiënt vrouwen
50	52,21	58,42
55	46,60	53,15
60	40,70	47,40
65	34,51	41,14
70	28,26	34,41
75	22,22	27,48
80	16,79	20,79
85	12,16	14,97
90	8,54	10,43

Volgens de tabel Ledoux, gepubliceerd in La revue du Notariat belge (april 2007). Voor meer info en de volledige tabel mailt u naar: neda@ledoux-hugard-foubert.be

LET OP! Voor de berekening van de successierechten gebruikt de fiscus een andere methode om de waarde van het vruchtgebruik te bepalen, gebaseerd op (oudere) sterftetabellen. De actualisering van de coëfficiënten heeft in dit geval voor de fiscus niet zoveel belang omdat de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker elk successierechten betalen op hun deel. Of de naakte eigendom in een bepaald geval 60 of 55 % bedraagt (en het vruchtgebruik bijgevolg 40 of 45 %) heeft niet veel invloed op het totale bedrag van de te betalen successierechten. De situatie is dus heel anders dan wanneer een vruchtgebruiker vergoed moet worden in ruil voor de omzetting van zijn vruchtgebruik.

De fiscus gebruikt de tabel onderaan deze kolom om te berekenen hoeveel successierechten de naakte eigenaar moet betalen, en hoeveel de vruchtgebruiker. Als een huis bijvoorbeeld € 150.000 waard is en de vruchtgebruiker is 72 jaar wanneer hij overlijdt, is de waarde van de naakte eigendom 76% van de waarde van de volle eigendom (zie tabel hieronder), en het vruchtgebruik 24%. De successierechten die de vruchtgebruiker moet betalen, zullen worden berekend op basis van € 36.000, deze van de naakte eigenaar op € 114.000.

Leeftijd vruchtgebruiker	Waarde naakte eigendom (% van de volle eigendom)
20 jaar of jonger	28 %
van 20 tot 30	32 %
van 30 tot 40	36 %
van 40 tot 50	44 %
van 50 tot 55	48 %
van 55 tot 60	56 %
van 60 tot 65	62 %
van 65 tot 70	68 %
van 70 tot 75	76 %
van 75 tot 80	84 %
ouder dan 80 jaar	92 %

Een andere methode gebruikt voor aangifte suessierechten

De waarde van het vruchtgebruik, het recht van gebruik, het recht van bewoning, het recht van de vruchten, inkomsten en opbrengsten gevestigd op het hoofd van een derde is gelijk aan:

4% van de waarde van de volle eigendom vermenigvuldigd met na vermelde coëfficiënt (naargelang de ouderdom)

(Wetboek suessierechten art. 21 V)

17	20 tot 30 jaar
16	30 tot 40 jaar
14	40 tot 50 jaar
13	50 tot 55 jaar
11	55 tot 60 jaar
9,5	60 tot 65 jaar
8	65 tot 70 jaar
6	70 tot 75 jaar
4	75 tot 80 jaar
2	Meer dan 80 jaar

Welke kosten zijn voor uw rekening?

Vooraf bij onroerende goederen kunnen er tijdens de duurtijd van het vruchtgebruik herstellingen nodig zijn. Wie draait op voor de kosten?

De naakte eigenaar betaalt de grote vernieuwings- en verbouwingswerken met het oog op de stevigheid en instandhouding van het gebouw. Dat zijn herstellingen die betrekking hebben op zware muren of gewelven, het vernieuwen van gehele daken, van de centrale verwarming, enz... Let wel, als deze herstellingen noodzakelijk geworden zijn omdat de vruchtgebruiker zijn verplichtingen niet is nagekomen, dan hoeft de naakte eigenaar deze kosten niet te dragen.

LET OP! Er zijn gerechtelijke uitspraken die stellen dat het herstellen of vervangen van een verwarmingsketel of een waterontharder, het herstellen van terrassen of brandtrappen of het vervangen van vensters in garages geen grote herstellingen zijn. De vergelijking van de verplichtingen van de huurder met deze van de verhuurder gaat dus niet altijd en volledig op.

De vruchtgebruiker moet het onroerend goed gebruiken als een goede huisvader. Doet hij dat niet en ontstaat daardoor schade, dan zijn de noodzakelijke herstellingen ter zijner laste. Dat zal bijvoorbeeld het geval zijn als hij nalaat de woonst te verwarmen bij vriesweer en er daardoor buizen springen.

Bovendien moet de vruchtgebruiker op zijn kosten de kleine herstellingen uitvoeren. En die term wordt zeer ruim ingevuld. Tot de kleine herstellingen hoort bijvoorbeeld het leggen van een nieuwe vloer, het herstellen van de oprit, het herstellen van deuren, trappen en de waterleiding, het schilderen van de woning, herstellen van parket, het onderhoud van de schoorsteen,... De vruchtgebruiker moet verder ook de brandverzekeringspremies en de onroerende voorheffing betalen.

TIP Bent u naakte eigenaar, controleer dan of de vruchtgebruiker uw onroerend goed wel verzekerde en vraag gerust aan de verzekeringsmakelaar of het wel voldoende verzekerd is. In principe is het weliswaar de vruchtgebruiker die het onroerend goed moet verzekeren, maar doet hij dit niet dan riskeert u zelf uiteindelijk de klos te worden. Bij twijfel neemt u het best zelf een verzekering ten belope van de volle eigendom.

Wanneer wordt u volle eigenaar?

U hebt het al begrepen. De voordelen van de naakte eigendom laten zich vooral op termijn voelen, wanneer het vruchtgebruik verdwijnt. Dan wordt u volle eigenaar, met alle rechten (en plichten) vanden. Maar wanneer eindigt het vruchtgebruik precies?

- In de meeste gevallen eindigt het vruchtgebruik door het overlijden van de vruchtgebruiker. De vruchtgebruiker kan zijn vruchtgebruik niet doorgeven via testament.
- Het vruchtgebruik kan ook eindigen doordat de vruchtgebruiker eraan verzaakt (bij notariële akte) of omdat u het eens raakt om het te laten eindigen.

- Verder kan het ook eindigen door afloop van de termijn waarvoor het werd afgesproken. Het kan namelijk perfect gebeuren dat aan het vruchtgebruik een bepaalde duurtijd is gekoppeld. Bijvoorbeeld in een schenkings-akte waarbij de schenker de naakte eigendom schenkt en zichzelf het vruchtgebruik voor een aantal jaren voorbehoudt.
- Als naakte eigenaar kunt u een einde maken aan het vruchtgebruik als misbruik werd vastgesteld of als de vruchtgebruiker het goed zo slecht onderhoudt dat het in waarde vermindert.

JAARLIJKS GEEFT HET MINISTERIE EEN BEREKENING VAN DE WAARDE VAN HET VRUCHTGEBRUIK VIA HET STAATSBLAD.

Meestal ergens in de maand juli.

In deze tabellen wordt een onderscheid gemaakt tussen mannen en vrouwen (vrouwen leven meestal langer dan de mannen) en staat de coëfficiënt van het Vruchtgebruik er bij per jaar. Deze lijst kan gebruikt worden bij particuliere berekening van de naakte eigendom en Vruchtgebruik

WAARDEBEPALENDE FACTOREN

WIE BEPAALT DE WAARDE VAN EEN OG?

De KOPER, de VERKOPER of de TAXATEUR?

Is het de koper en verkoper die in al hun wijsheid een transactie tot stand brengen of is het de taxateur die dagelijks professioneel bezig is met het berekenen van een waarde.
Het is een vicieuze cirkel.

Koper en verkoper bepalen een prijs, de taxateur gaat uit van de prijs om andere onroerende goederen te taxeren;

De volgende kopers en verkopers gaan uit van de bevindingen van de taxateur

In principe moet de taxateur de markt volgen, maar dan wel met het volgen van de regels van de taxatieleer en de invloedsfactoren trachten te bepalen?

Hij moet trachten de factoren te bepalen waarop de vergelijkingspunten tot stand zijn gekomen.

Koper en verkoper laten zich leiden zonder de markt goed te kennen met alle gevolgen van dien.

Er kan een tijdelijke gekte of psychose ontstaan. De taxateur moet dit trachten uit te sluiten.

Je moet rekening houden met het consumentengedrag., met vraag en aanbod, met “grensnut”

1) GRENSNUT begrip:

De wet van het afnemend grensnut volgt uit de zienswijze dat ieder te consumeren goed, van dezelfde aard bij achtereenvolgende eenheden, ieder volgende eenheid een lager nut heeft omdat ze een minder dringende behoefte bevredigt.

Voorbeeld.

Je kan een stuk grond kopen bij je woning zodat je tuin groter wordt of je kan met het geld een badkamer bouwen omdat je nog geen badkamer hebt. Je kunt het geld maar één keer gebruiken.

Indien de koper beslist dat grond belangrijker is voor hem zal hij dit kopen, indien hij zegt, ik heb genoeg grond en ik wil mij kunnen wassen dan kiest hij voor de badkamer. Indien hij al een badkamer had dan is geen primaire behoefte meer. Deze zaken zullen zijn gedrag voor aankoop bepalen.

2) CONSUMENTENGEDRAG

Dit is in de praktijk grilliger dan men we zouden willen.

Hij zal soms afwegen wat hij kan kopen voor een bepaalde prijs maar ook dat hij voor die prijs eventueel andere zaken kan kopen.

We gaan er van uit dat het kopersgedrag onverzadigbaar is maar je bent beperkt in de mogelijkheden doordat je een bepaalde prijs moet betalen en je deze som ook ter hand moet kunnen hebben.

De consument moet dus voortdurend keuzes maken.

Hier gaat dan ook weer het grensnut mee spelen.

3) VRAAG EN AANBOD

No comment.

4) AARD VAN HET ONROEREND GOED EN DE VERBOUWINGSMOGELIJKHEDEN

Hier gaan we weer even met een voorbeeld werken.

Je hebt een typisch Vlaams Onroerend Goed, huis met tuin uit de jaren 50-60, , 2- stock met zadeldak, met typische indeling, inkom met trap naar de verdieping, de voorste kamer, de achterste kamer , keuken, en dan kotje achter kotje achter kotje. Op de verdieping 3 slaapkamers, gang en zolderruimte.

Als je deze achterliggende kotjes kan verbouwen tot bijvoorbeeld één geheel, te gebruiken als keuken met zicht op de tuin (zoals de huidige trend is) of je moet dit allemaal afbreken en nieuwbouw zetten dan heeft dit een serieuze invloed op de waarde van dit Onroerend Goed

Daar waar vroeger de keuken één van de kleinste kamers waren (buiten het toilet natuurlijk) met 3 deuren die steeds gesloten waren als moe aan het koken was is de keuken nu een ontmoetingsplaats voor het gezin en de vrienden. Ze kan niet groot genoeg zijn en moet zo veel mogelijk aansluiten bij de leefruimte. Iedereen mag zien hoe de gastvrouw of heer aan het kokerellen is.

5) ORIENTERING

Waar men tot voor enkele jaren geen aandacht schonk aan de oriëntering van de tuin is dit momenteel een factor die van doorslaggevende aard kan zijn.

Onze sociale gebeurtenissen zijn helemaal veranderd ten opzichte van vroeger. Wij nodigen graag vrienden uit, zitten buiten te feesten enz.

6) ENERGETISCHE TOESTAND

Het Energieprestatiecertificaat krijgt steeds meer aandacht. en bepaalt bij de onderhandelingen ook al een gedeelte van de prijs.

7) UIT TE VOEREN WERKEN

Als je een pand hebt dat energetisch niet OK is, als je de gehele elektriciteit moet aanpassen, als je een nieuwe Centrale verwarming moet plaatsen , noem maar op van werken die je ziet dat je moet gaan uitvoeren om het aan te schaffen onroerend goed te laten voldoen aan de huidige comfortnormen, dan moet ik U daar verder geen berekening meer bij voegen

8) EXTERNE INVLOEDSFACTOREN.

Bijvoorbeeld Is er een ERFDIENSTBAARHEID, of zijn er andere zakelijke rechten

Recht van gebruik.

Het recht van gebruik is een BEPERKT vruchtgebruik, dat begrensd is door de behoeften van de gebruiker en zijn gezin.

Onder gezin moet met de personen verstaan die met de gebruiker onder een en hetzelfde dak wonen en die ten zijne laste vallen.

* Men past de regels toe van het vruchtgebruik op het recht van gebruik maar met de volgende uitzonderingen.

- Overdracht van recht van gebruik is niet mogelijk en evenmin verhuring (het recht van gebruik wordt intuitu-personae verleend).
- De gebruiker moet enkel in de onderhoudsbeurten bijdragen en in de gewone lasten naar evenredigheid van zijn recht van gebruik.

Recht van bewoning.

Het recht van bewoning is het recht van gebruik wanneer het op een huis is gevestigd. Hier ook is het recht van gebruik en genot beperkt tot de behoeftigheden van de bewoner en zijn gezin. Als het huis voor deze behoeftigheden te groot is, zal hij recht hebben op een aantal kamers naar evenredigheid met zijn behoeften.

Erfpacht;

- Erfpacht of cijnspacht is een zakelijk en tijdelijk recht om het gebruik, het genot, en het beheer van andermans onroerend goed te hebben, onder verplichtingen om de waarde van het onroerend goed niet te verminderen en om aan de eigenaar jaarlijkse erkenning van zijn eigendomsrecht, in geld of in natura (bv. Vruchten) cijns of canon genaamd, te betalen.

- Erfpacht is geregeld door de wet van 10 januari 1824, en is een overblijfsel van het feodaal stelsel, maar de erfpacht krijgt opnieuw een belangstelling.
- Deze wet heeft louter suppletief karakter, d.w.z. dat al de bepalingen ervan, behalve die de minimum- en maximumduur van de erfpacht vaststellen, maar gelden bij gebrek aan andersluidende overeenkomsten van de partijen.
- De voornaamste kenmerken van erfpacht zijn :
 1. Het is een zakelijk recht op een onroerend goed.
 2. Het is een tijdelijk recht.

Het cijnspachtrecht moet voor minimum 27 jaar toegestaan worden, het mag de duur

van 99 jaar niet overschrijden. Van deze bepaling mag niet afgeweken worden.

3. De erfpachter is verplicht om jaarlijks aan de eigenaar een cijns te betalen. Deze cijns, die meestal buiten elke verhouding staat met de huur- of pachtwaarde van het goed, is enkel een erkenning van het eigendomsrecht van de eigenaar. Doch ook mag een vergoeding bedongen worden die overeenstemt met de waarde van het aan de erfpachter toegekend recht.

Ofschoon de wet handelt over een jaarlijkse vergoeding, worden ook andere betalingsmogelijkheden aanvaard (bv. Maandelijkse of driemaandelijkse vergoedingen)

4. De erfpachter heeft het gebruik, het genot van, en het beheer over het goed, maar met de enige beperking de waarde van het goed niet te verminderen.

5. De erfpachter mag op het goed bouwen en planten. De erfpachter is eigenaar tijdens de duur van de erfpacht van de door hem opgetrokken gebouwen en aangebrachte beplantingen, hij kan deze gebouwen verkopen, verhuren of met een hypotheek bezwaren voor de duur van zijn recht.

6. De erfpachter mag zijn recht van erfpacht vervreemden.

7. Tijdens de erfpacht moet de erfpachter alleen de “ gewone” herstellingen bekostigen (dus niet de grove herstellingen) De erfpachter moet zowel de “gewone” belastingen dragen (diegene die jaarlijks worden geheven) als de “buitengewone” belastingen (diegene die slechts eenmaal moeten worden betaald).

8. De erfpacht vervalt niet met de dood van de erfpachter.

9. Bij het einde van de erfpacht, heeft de erfpachter het recht om de gebouwen, werkzaamheden en de beplantingen door hem aangebracht en waarvan hij eigenaar is, af te breken en weg te nemen (behalve bij strijdige bepalingen in het contract). Als hij dat niet doet, zal hij nooit de eigenaar kunnen dwingen tot overname mits vergoeding.

De eigenaar kan de erfpachter verplichten de gebouwen af te breken.

Wanneer de overeenkomst de erfpachter de verplichting heeft opgelegd tot bebouwing of beplanting, mag de erfpachter deze opstallen niet wegnemen en komen deze aan de erfpachtgever toe zonder vergoeding voor de erfpachter.

Opmerking :

Belang van erfpacht.

De overheid kan haar gronden in erfpacht geven aan bedrijven i.p.v. die te verkopen. Deze bedrijven vestigen daar o.m. industriegebouwen, handelsgebouwen en administratieve gebouwen. Voordeel voor de overheid : de overheid blijft eigenaar

van de gronden. Voordeel voor de bedrijven : minder investeringen doen omdat het aan-koopbedrag van de grond vervangen wordt door een jaarlijkse cijns. Is een vorm van subsidiëring door de overheid-erfpachtgever.

OPSTALRECHT.

- Het opstalrecht is het zakelijke recht om gebouwen beplantingen of anders installaties op andermans grond te hebben.
- Het recht van opstal is geregeld bij de wet van 10 januari 1824 en krijgt opnieuw belangstelling.
- Evenals de wet van dezelfde datum op het cijnspachtrecht, is die op het opstalrecht van suppletieve aard, behalve wat de maximumduur van het opstalrecht aangaat. Het opstalrecht mag enkel voor een termijn van maximum 50 jaren verleend worden, behalve de bevoegdheid om het te vernieuwen. Een recht van opstal dat voor meer dan 50 jaar toegekend werd, zou daarom niet onbestaanbaar zijn, maar moet op 50 jaar teruggebracht worden.
- De voornaamste kenmerken van opstalrecht zijn :
 - 1) De opstaller mag bouwen, planten en andere werkzaamheden verrichten. De opstalhouder is eigenaar tijdens de duur van het opstalrecht van de door hem opgetrokken, verhuren of met hypotheek bezwaren voor de duur van zijn recht en zelfs slopen.
 - 2) Ten gevolge van de toekenning van het opstalrecht wordt de eigendom van het erf door een horizontale lijn in tweeën gesplitst :
 - Wat boven de oppervlakte van de bodem wordt opgericht behoort de opstaller toe.
 - De grondeigenaar behoudt dus zijn recht op de grond (hij kan dus de grond verkopen, wegschenken, hypotheekeren...). In geval van onteigening ten algemene nutte door de overheid moet de onteigeningsprocedure zowel tegen de opstaller als tegen de grondeigenaar ingesteld worden en elk zal dus op een afzonderlijke schadevergoeding recht hebben.
 - 3) In tegenstelling met de erfpachter mag de opstaller bij het einde van zijn recht van de eigenaar van de bodem een vergoeding eisen gelijk aan de actuele waarde van de door hemopgerichte en achtergelaten gebouwen, werken en beplantingen. Hij heeft ook het recht de bouwwerken te slopen en de beplantingen uit te nemen, zo hij zulks verkiest.

Opmerking :

- Opstalrecht is mogelijk zonder vergoeding, bij erfpacht is er een vergoeding noodzakelijk. Deze vergoeding dient echter niet in geld te zijn; ook de jaarlijkse fles jenever met nieuwjaar is een vergoeding
- Zoals bij erfpacht kan de opstalhouder eenzijdig afstand doen van zijn recht van opstal.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Algemeenheden

A. Definitie en kenmerken

- Definitie :

Een erfdienstbaarheid is een last op een erf gelegd tot het gebruik en nut van een erf dat een andere eigenaar toebehoort (art. 637).

- Lijdend of dienstbaar erf en heersend erf :

Het erf waarop de erfdienstbaarheid gevestigd wordt, wordt dienstbaar of lijdend erf genoemd, datgene in wiens voordeel de erfdienstbaarheid bestaat heet heersend erf.

- Kenmerken :

1^e Een erfdienstbaarheid is een last.

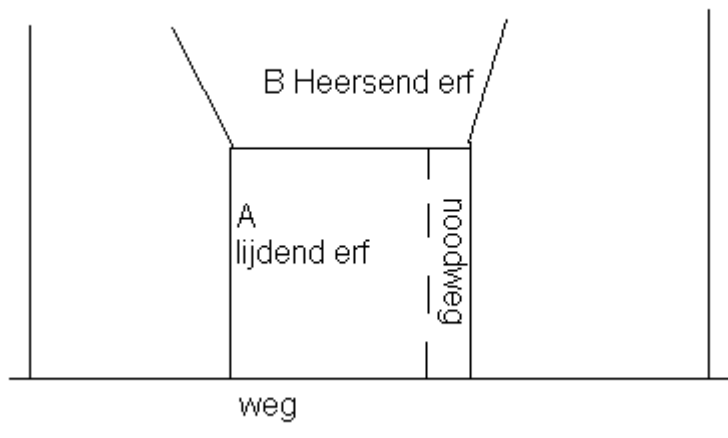
2^e Deze last wordt gelegd op een erf. Het erf, waarop deze last rust, wordt dienstbaar of lijdend erf genoemd. Het lijdend erf moet een onroerend goed van nature zijn (nl. grond of gebouw).

3^e Deze last dient tot gebruik en nut van een ander erf. Het erf in wie z'n voordeel de erfdienstbaarheid bestaat, wordt heersend erf genoemd.

4^e Lijdend en heersend erf behoren aan twee verschillende personen.

- Voorbeeld : erfdienstbaarheid van noodweg.

De wet schrijft voor dat de eigenaar wiens erf ingesloten is doorgang kan eisen vanaf de openbare weg over het erf van de burens langs de minst schadelijke plaats om zijn ingesloten erf te kunnen bereiken.



De erfdienstbaarheid van noodweg is een last gelegd op het lijdend erf A ter exploitatie van het heersend erf B. Dit betekent vb. dat de eigenaar van het heersend erf B overgang krijgt om met een tractor over de lijdend erf A te rijden om aldus zijn erf te kunnen bereiken en te bewerken.

De eigenaar A blijft volledig eigenaar van het lijdend erf, maar hij zal het gedeelte van zijn erf, dat balast is met deze erfdienstbaarheid van noodweg, bv. Niet mogen gebruiken om daar fruitbomen te planten

Gevolgen :

1) Erfdienstbaarheid beperkt het eigendomsrecht op het lijdend erf. Deze beperkingen zijn niet opgelegd aan een bepaald persoon, maar wel aan al wie eigenaar is of wordt van het lijdend erf.

Wanneer vb. het lijdend erf A wordt verkocht of geërfd, dan moet de koper of erfgenaam deze erfdienstbaarheid van noodweg eerbiedigen, want deze laatste kleeft aan het erf A, in wiens handen dit lijdend erf zich ook bevindt of zal bevinden.

2) De erfdienstbaarheid kleeft eveneens aan het heersend erf, ongeacht wie er eigenaar van is of zal worden.

Wanneer ik vb. het heersend erf B koop, koop ik eveneens de erfdienstbaarheid van noodweg mee.

3) Hieruit volgt dat :

a. De last niet aan de persoon wordt opgelegd, maar wel op een erf (lijdend erf) wordt gevestigd.

Voorbeeld : A verkoopt zijn winkel aan B. Daar A een nieuwe bloemenwinkel heeft gebouwd in dezelfde straat laat hij in de akte van verkoop een beding inlassen dat B, eveneens bloemist, geen bloemenwinkel mag openen in het gekochte pand. Dat is geen erfdienstbaarheid, maar een persoonlijke verbintenis. Want A vreest concurrentie van B

b. De last wordt niet opgelegd ten gunste van een persoon, maar wel ten gunste van een erf (heersend erf) gevestigd. De rechtspraak stelt dat art. 686 BW. Niet te letterlijk op-gevat moet worden. Een erfdienstbaarheid komt ten slotte toch steeds personen ten goede, vereist is wel dat de erfdienstbaarheid in rechtstreeks en onmiddellijk verband staat met het gebruik en de exploitatie van het erf.

Rechtskarakter :

- zakelijk recht.
- Onroerend recht : de erfdienstbaarheid kan enkel gevestigd worden op onroerende goederen van natuur.
- Bijkomend recht : de erfdienstbaarheid is onafhankelijk aan het heersend erf verbonden en rust op het lijdend erf.
Vb. Het is niet mogelijk de erfdienstbaarheid van noodweg te verkopen zonder het heersend erf zelf te verkopen.
- Eeuwigdurend : toch is een afwijkende overeenkomst geldig.
- Niet afkoopbaar :
De eigenaar van het lijdend erf kan er zich niet van vrijmaken tegen geld, als de eigenaar van het heersend erf er niet mee instemt.
Vb. De eigenaar van het lijdend erf A kan de eigenaar van het heersend erf B niet dwingen afstand te doen van zijn erfdienstbaarheid van noodweg tegen betaling van een bepaalde som geld.
- Ondeelbaar :
Als het heersend erf lijdend erf aan verschillende eigenaars komt toe te behoren, zal de erfdienstbaarheid in haar geheel blijven bestaan ten laste van het lijdend en ten voordele van het heersend erf.
- Verdeling van het heersend erf :
Onverschillig hoe het heersend erf verdeeld werd (door het uit onverdeeldheid treden of door het vervreemden van een deel of van verschillende delen van het erf aan

verschillende verkrijgers) blijft de erfdienstbaarheid voortbestaan ten voordele van elk van de kavels van het heersend erf.

Vb. : als het heersend erf B verdeeld wordt hebben al de eigenaars van de erven, die vroeger deel uitmaakten van het erf B, recht op doorgang via de noodweg op het lijdend erf A.

Maar wanneer de erfdienstbaarheid slechts strekte tot het voordeel van een WEL GELOKALISEERD deel van het heersend erf, blijft zij na verdeling enkel voortbestaan ten voordele van de kavel die dit deel bevat.

Voorbeeld : wanneer een erfdienstbaarheid bestaat uit een venster en het heersend erf uit een gebouw met venster en een tuin, dan zal na verdeling van gebouw en tuin, de erfdienstbaarheid slechts blijven voortbestaan ten voordele van het gebouw.

- Verdeling van het lijdend erf :

In principe gaat de last van de erfdienstbaarheid bij de verdeling van het lijdend erf, op alle kavels van dit erf over, tenzij de uitoefening van de erfdienstbaarheid.

GELOKALISEERD is op een bepaald deel van het lijdend erf. In dit geval blijft de erfdienstbaarheid integendeel enkel voortbestaan ten laste van de kavel waarin dat deel begrepen is.

Vb. : Wanneer het lijdend erf B in tweeën verdeeld wordt en een deel of allebei de delen worden verkocht, zal alleen dat deel met de erfdienstbaarheid bezwaard zijn waar de noodweg ligt.

- Tegenstelbaarheid aan derden :

Om de erfdienstbaarheid tegenstelbaar te maken aan derden moet de notariële akte, die de erfdienstbaarheid vastlegt, in het hypotheekkantoor overgeschreven worden.

INDELING VAN DE ERFDIENSTBAARHEDEN;

1. Indeling naar de oorsprong :

A. Wettelijke erfdienstbaarheden :

De wettelijke erfdienstbaarheden komen tot stand door de wetgever. Ze kunnen opgericht zijn met het oog op het beschermen van PRIVATE BELANGEN (vb. afstanden opgelegd door de wet voor het aanleggen van beplantingen, hagen,.....) of met het oog op het ALGEMEEN BELANG (vb. erfdienstbaarheden van niet- bouwen rondom vliegvelden). Wanneer de erfdienstbaarheden het algemeen belang tot voorwerp hebben is het onmogelijk zich er aan te onttrekken. Hebben ze daarentegen het privaat belang van de eigenaars tot voorwerp, dan kunnen ze door overeenkomst of verjaring tenietgaan.

B. Erfdienstbaarheden gevestigd door particulieren :

Particulieren kunnen erfdienstbaarheden in het leven roepen door :

- Overeenkomst
- Verjaring
- Bestemming van de huisvader.

2. Indeling naar de kenmerken :

A. Voortdurende en niet- voortdurende erfdienstbaarheden :

De voortdurende erfdienstbaarheden worden uitgeoefend zonder dat een herhaald optreden van de mens vereist is. Als deze erfdienstbaarheid tot stand gebracht is, wordt ze automatisch uitgeoefend.

Vb. : erfdienstbaarheid van waterleiding. Wanneer een erf moerassig is, kan de eigenaar ervan met de eigenaar van het aangrenzende erf overeenkomen om op dit laatste erf buizen te leggen om het overtollige water naar de beek af te laten vloeien. Eens de buizen gelegd zijn, zal de erfdienstbaarheid automatisch uitgeoefend worden zonder tussenkomst van de mens door het water door de buizen te laten lopen. Een ander voorbeeld is de erfdienstbaarheid van uitzicht, waardoor vensters dicht bij het naburige erf gemaakt worden dan de wet toelaat. De niet- voortdurende erfdienstbaarheden zijn die die een handeling van de mens vereisen om uitgeoefend te worden.

Vb. : De Erfdienstbaarheid van noodweg wordt enkel uitgeoefend als de eigenaar van het heersend erf overgang neemt op het lijdend erf.

C. Zichtbare en niet- zichtbare erfdienstbaarheden.

Zichtbare erfdienstbaarheden zijn erfdienstbaarheden die waarneembaar zijn door zichtbare werken of tekens.

Vb. : Een erfdienstbaarheid van uitzicht wordt geopenbaard door een venster.

Niet- zichtbare erfdienstbaarheden worden niet veruitwendigd door zichtbare werken of tekens.

Vb. : Het verbod om op een erf te bouwen of om tot op een bepaalde hoogte te bouwen.

Besluit :

1. Er bestaan bijgevolg 4 categorieën erfdienstbaarheden :

1. Voortdurende + zichtbare erfdienstbaarheden.

Vb. erfdienstbaarheid van uitzicht.

2. Voortdurende + niet – zichtbare erfdienstbaarheden.

Vb. erfdienstbaarheid van bouwverbod, van niet hoger te bouwen.

3. Niet-voortdurende + zichtbare erfdienstbaarheden.

Vb. erfdienstbaarheid van overgang die blijkt door een weg.

4. Niet- voortdurende + niet- zichtbare erfdienstbaarheden

Vb. recht om water te putten.

2. Belang van dit onderscheid :

- Alleen de erfdienstbaarheden die en voortdurend en zichtbaar zijn kunnen door verjaring of bestemming van de huisvader verkregen worden.

- De erfdienstbaarheden gaan teniet door onbruik gedurende meer dan 30 jaar. Het aanvangspunt van deze uitdovende verjaringstermijn zal verschillend zijn naargelang het voortdurende of niet- voortdurende erfdienstbaarheden betreft :

* Voor de niet- voortdurende erfdienstbaarheden gaat de uitdovende verjaringstermijn pas in vanaf de laatste daad van uitoefening van de erfdienstbaarheid. Vb. Recht van overgang op andermans eigendom zal pas beginnen te verjaren na de laatste daad van doorgang door de eigenaar van het heersend erf.

* Voor de voortdurende erfdienstbaarheden gaat de verjaringstermijn in op het ogenblik dat een daad wordt gesteld die strijdig is met de erfdienstbaarheid of een stoffelijke hindernis tot het functioneren van de erfdienstbaarheid is verschenen. Vb. Een erfdienstbaarheid van waterleiding wordt door de eigenaar van het lijdend erf onderbroken.. Vanaf dat ogenblik zal de uitdovende verjaring tegen de eigenaar van het heersend erf beginnen te lopen.

Erfdienstbaarheden gevestigd door particulieren.

Onder de dubbele beperking dat de dienst noch ten laste van een persoon noch ten gunste van een persoon wordt opgelegd, kunnen allerhande erfdienstbaarheden worden gevestigd hetzij door overeenkomst, hetzij door verjaring, hetzij door bestemming van de huisvader.

1. Overeenkomst

Door overeenkomst kan onverschillig welke soort erfdienstbaarheid gevestigd worden.

2. Verjaring.

Welke erfdienstbaarheden ?

Enkel erfdienstbaarheden die tegelijk zichtbaar en voortdurend zijn kunnen door de 30-jarige verjaring totstandkomen.

Vb. :

- Iemand brengt op minder dan de wettelijke afstanden een venster dat uitzicht geeft op het erf van zijn buurman en ondanks die last laat de nabuur die toestand gedurende meer dan 30 jaar voortbestaan, na verloop van 30 jaar zal ten voordele van het ene erf een erfdienstbaarheid verkregen worden ten nadele van het andere erf en men zal niet meer kunnen eisen dat het venster verdwijnt.
- Een erfdienstbaarheid van noodweg of van overgang kan niet verworven worden door verjaring, omdat het een niet-voortdurende erfdienstbaarheid treft.

3. Bestemming van de huisvader.

Welke erfdienstbaarheden ?

Enkel erfdienstbaarheden die tegelijk zichtbaar en voortdurend zijn kunnen door bestemming van de huisvader totstandkomen.

- Begrip :

De bestemming van de huisvader is de handeling waardoor iemand tussen twee hem toebehorende erven of tussen twee delen van zijn erf, een feitelijke toestand schept, die een erfdienstbaarheid zou zijn als die twee erven of delen van een erf aan verschillende eigenaars toebehoorden. Want er is een last op een erf en een voordeel voor een ander erf. Daarenboven is deze last of voordeel zichtbaar en voortdurend. Al wat tot de uitoefening van een erfdienstbaarheid vereist is, is aanwezig, maar een juridisch hinderpaal verdwijnt, doordat allebei de erven aan verschillende personen gaan toebehoren en niettemin de inrichting van allebei de erven ten opzichte van elkaar ongewijzigd blijft, dan ontstaat de erfdienstbaarheid door de wil van diegene die eenmaal eigenaar van allebei de erven was, met andere woorden door bestemming van de huisvader.

Vb. :

A is eigenaar van twee aan één palende erven, op een afstand van 50 cm van de scheidingslijn brengt hij een venster aan in het gebouw, zodat dit venster rechtsreeks uitzicht geeft op het andere erf.

Als hij één van de erven verkoopt of als hij overlijdt en de erven aan twee verschillende erfgenamen toevallen, zal dat venster behouden mogen blijven als erfdienstbaarheid van zicht door bestemming van de huisvader (de wet vereist anders een afstand van 1,90 m voor een rechtsreeks zicht).

Voorwaarden (art. 693 B.W.) :

1° Dat de twee erven, die thans van elkaar gescheiden zijn, vroeger aan dezelfde eigenaar toebehoord hebben.

2° Dat deze gemeenschappelijke eigenaar op zijn ene erf een last heeft gevestigd tot voordeel van zijn andere erf².

3° Dat deze last/ dat voordeel zichtbaar is en voortdurend.

4° Dat deze toestand is blijven voortbestaan bij de afscheiding van de erven.

OPMERKING:

HERLEVING van een erfdienstbaarheid die door vermenging werd uitgedoofd (art. 694 B.W.)

Art. 694B.W. veronderstelt dat tussen twee of meer erven, toebehorend aan verschillende eigenaars, een erfdienstbaarheid bestaat. Op een bepaald ogenblik worden alle erven eigendom van een eigenaar met het gevolg dat de erfdienstbaarheid door vermenging uitgedoofd wordt. Als nu deze gemeenschappelijke eigenaar wederom zijn eigendom splitst en aan een of meer derden, vervreemdt met behoud van de vroegere feitelijke toestand van dienstbaarheid, dan herleeft de vroegere erfdienstbaarheid op één voorwaarde namelijk dat ze ZICHTBAAR is.
(Voortdurend is hier dus niet vereist).

Vb. :

Een erfdienstbaarheid van doorgang is gevestigd op een erf ter exploitatie van een ander erf en is geopenbaard door een zichtbaar teken (vb. weg of deur). Wanneer de twee erven eigendom van eenzelfde eigenaar worden, verdwijnt deze erfdienstbaarheid door vermenging. Als deze erven weer in handen komen van twee verschillende eigenaars, dan ontstaat opnieuw deze erfdienstbaarheid van overgang wanneer het zichtbare teken (bv. Weg of deur) was blijven bestaan.

UITOEFENING VAN DE ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Rechten en plichten van eigenaar van het heersend erf.

Principe :

De erfdienstbaarheden, die een beperking betekenen van het eigendomsrecht van de eigenaar van het lijdend erf, moeten zowel in hun omvang als in hun manier van uitoefening op BEPERKENDE WIJZE uitgelegd worden.

Regels :

Eerste regel : de oorsprong van erfdienstbaarheid analyseren.

- Wanneer een erfdienstbaarheid door overeenkomst gevestigd werd, moet de uitgestrektheid en de manier van uitoefening ervan in de overeenkomst ervan nagegaan worden.
De gemeenschappelijke bedoeling van de partijen moet onderzocht worden, veeleer dan zich te houden aan de letterlijke zin van de bewoordingen.

² Doorslaggevend hierbij is de subjectieve wil tot vestiging van de erfdienstbaarheid door de gemeenschappelijke eigenaar, die van de louter objectieve toestand van de erven onderscheiden dient te worden.

Vb. :

Een erfdienstbaarheid van overgang ten voordele van een landbouwbedrijf werd bij overeenkomst gevestigd. In deze jarenlange oude overeenkomst werd gestipuleerd dat de overgang met een gespan mocht gebeuren. In die tijd was er nog geen sprake van een tractor

om de velden te bewerken. In deze overeenkomst moet men dus niet het woord “gespan” letterlijk interpreteren, maar wel nagaan wat de gemeenschappelijke bedoeling was van de partijen bij de vestiging van deze erfdienstbaarheid nl. overgang toestaan voor alle voertuigen nodig voor de uitbating van het landbouwbedrijf.

Wanneer de erfdienstbaarheid door verjaring werd verkregen, wordt de uitgestrektheid en de manier van uitoefening geregeld volgens de bezitsdaden die tot verjaring leidden.

Vb. :

Ik heb door verjaring een erfdienstbaarheid van waterleiding verworven op het erf van mijn buurman. Ik legde op zijn erf buizen van 40 cm doorsnede. Als de verjaring verworven is, zal mijn buurman moeten dulden dat ik mijn water over zijn erf afleid door buizen van 40 cm doorsnede, maar hij zal er zich tegen kunnen verzetten dat ik eentweede buis of een buis van grotere diameter leg.

Wanneer de erfdienstbaarheid werd gevestigd door bestemming van de huisvader, dan zal de uitgestrektheid en de manier van uitoefening van de erfdienstbaarheid geregeld worden volgens de toestand van zaken, zoals die bestond ten tijde van de afscheiding de erven, uitgelegd volgens de inzichten van de gemeenschappelijke eigenaar die deze toestand van zaken in het leven riep.

Tweede regel : Recht op alle rechten of bijkomende erfdienstbaarheden noodzakelijk voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid.

Wie een erfdienstbaarheid toestaat wordt geacht alles toe te staan wat voor de uitoefening ervan NODIG is (art. 696 B.W.).

De wet verleent enkel recht op wat nodig is, de uitoefening van de erfdienstbaarheid vergemakkelijken is niet voldoende.

Vb. :

Her recht om water te putten op een naburig erf brengt het recht van doorgang mede op dit erf.

Derde regel : Recht om alle werkzaamheden te verrichten nodig voor het gebruik en behoud van de erfdienstbaarheid.

De eigenaar van het heersend erf heeft dus het recht om op het lijdend erf alle inrichtings- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren NODIG voor het gebruik en de uitoefening van zijn erfdienstbaarheid, maar op eigen kosten. De wet verleent enkel recht op wat nodig is (art. 697 B.W.) de uitoefening van de erfdienstbaarheid vergemakkelijken is niet voldoende.

Vb. : Wanneer iemand een recht van overgang heeft over het erf van zijn nabuur zal hij een brug kunnen leggen over een gracht of een sloot, als hij anders geen gebruik zou kunnen maken van dat recht van overgang over het dienstbaar erf.

Opmerking : kosten van inrichtings- en onderhoudswerken. Deze kosten zijn ten laste van de eigenaar van het heersend erf.

Uitzonderingen :

1. De Eigenaar van het heersend erf kan met die van het lijdend erf van deze wettelijke regeling afwijken door overeen te komen dat deze kosten ten laste zullen zijn van het

dienstbare erf. Deze bijkomende last gaat, zo hij bedongen werd en overgeschreven in de registers der hypotheeken, zoals de erfdienstbaarheid zelf, over op alle opeenvolgende verkrijgers van het lijdend erf. Ontlasting ervan is slechts mogelijk door afstand van het lijdend erf zelf of door afstand van het deel van het lijdend erf dat door de erfdienstbaarheid is bezwaard (art. 699 B.W.)

Vb. :

Een erf bezit het recht om via een doorgang water te gaan putten in een put die op het naburige erf ligt. Om zich van de last te ontdoen zal de eigenaar afstand moeten doen en van de put en van de doorgang.

2. De eigenaar van het heersend erf zal insgelijks de kosten van onderhoud of herstelling kunnen afwijzen indien ze werden gemaakt door de fout van de eigenaar van het lijdend erf of door een gebrek eigen aan het lijdend erf.

Vierde regel : De erfdienstbaarheid uitoefenen conform de bestemming ervan.

Dit wordt bepaald in art. 702 B.W.

Vb. :

Een erfdienstbaarheid van riool werd toegestaan voor het wegvoeren van het huishoudwater van het heersend erf. De eigenaar van het heersend erf zal langs het riool geen industrieel water af mogen voeren.

Vijfde regel : De erfdienstbaarheid niet verzwaren.

De eigenaar van het heersend erf mag de toestand van het heersend erf of het lijdend erf niet zo veranderen dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid erdoor verzwared zou worden (art. 702 B.W.)

Vb. :

- Door overeenkomst wordt er een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd ten bate van een herenhuis met tuin. Wanneer achteraf het herenhuis veranderd wordt in een discotheek, brengt dit een verzwaring van de erfdienstbaarheid met zich mee.
- Het aanbrengen van meer of grotere vensters dan krachtens de overeenkomst werd toegelaten.

Opmerking : erfdienstbaarheid van noodweg.

De erfdienstbaarheid van noodweg, vanwege insluiting van het heersend erf, is in bepaalde gevallen een verzwaring van de erfdienstbaarheid toegelaten door de eigenaar van het heersend erf (zie verder erfdienstbaarheid van noodweg).

Vb. :

De eigenaar van het heersend erf, dat ingesloten is, zal wanneer hij de exploitatiewijze van zijn erf moderniseert en zelfs wanneer hij de bedrijvigheid uibreedt, tegen betaling van een bijkomende vergoeding, een verbreding van de uitweg kunnen vorderen.

TENIETGAAN VAN DE ERFDIENSTBAARHEDEN.

Alleen de gronden van tenietgaan, die specifiek zijn voor de erfdienstbaarheden, zullen behandeld worden :

nl.

- Vermenging
- Onbruik gedurende dertig jaar
- Verlies van nut voor het heersend erf.

1. Vermenging..

Er bestaat vermenging wanneer het heersend en het lijdend erf in één hand verenigd worden. Deze regel is het gevolg van het principe dat een erfdienstbaarheid maar kan bestaan wanneer heersend en lijdend erf aan verschillende eigenaars toebehoren.

Wanneer de vermenging enkel gedeeltelijk is (vb. het treft maar een deel van het lijdend erf) gaat de erfdienstbaarheid enkel gedeeltelijk teniet, tenzij de erfdienstbaarheid gelokaliseerd was op een welbepaald deel van het heersend of lijdend erf.

2. Onbruik gedurende dertig jaren.

- Principe : volgens art. 706 B.W. vervallen de erfdienstbaarheden als ze gedurende dertig jaar niet werden uitgeoefend door de eigenaar van het heersend erf of door iemand die hem vertegenwoordigt (huurder, pachter, vruchtgebruiker, werklieden...)

- Welke erfdienstbaarheden ?

Voormeld onbruik is niet van toepassing op de wettelijke erfdienstbaarheden tot algemeen nut.

DUS : bovenvermeld onbruik geldt enkel voor erfdienstbaarheden gevestigd door de handeling van de mens en de wettelijke erfdienstbaarheden tot privaat nut.

- Begin van de verjaringstermijn.

Art. 707 B.W. maakt een onderscheid tussen voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden.

1. NIET-VOORTDURENDE ERFDIENSTBAARHEDEN.

Aangezien voor de uitoefening van de niet-voortdurende erfdienstbaarheid steeds een hernieuwd optreden van de mens vereist is, begint de verjaringstermijn VANAF DE DAG WAAROP DE LAATSTE DAAD VAN ERFDIENSTBAARHEID WERD VERRICHT.

Voorbeeld :

Erfdienstbaarheid van doorgang : de verjaring begint vanaf de dag dat men het laatst is doorgegaan.

Toch is deze formulering enkel correct als het gaat om een erfdienstbaarheid die heel frequent (als dagelijks) wordt uitgeoefend. Door de rechtsleer wordt er op gewezen dat de wet niet spreekt over de laatste daad van genot, maar enkel van de dag waarop men op houdt van de erfdienstbaarheid te genieten. Als de niet-voortdurende erfdienstbaarheid maat met aanzienlijke tussenpozen wordt uitgeoefend, zal het onbruik niet dadelijk na de laatste uitoefening beginnen, maar pas op de dag waarop de uitoefening werd verzuimd hoewel zij normaal gesproken moet gebeuren.

Voorbeeld :

Onbruik van een ladderrecht : dit begint op de dag dat onderhouds- en herstellingswerkzaamheden zijn uitgevoerd zonder gebruik te maken van het recht om over buurmans eigendom doortocht te nemen.

2. VOORTDURENDE ERFDIENSTBAARHEDEN.

Voor de voortdurende erfdienstbaarheden is voor de uitoefening ervan geen herhaald optreden van de mens vereist, de erfdienstbaarheden worden automatisch uitgeoefend na de voltooiing van het werk dat tot uitoefening van de erfdienstbaarheden dient.

In geval van een voortdurende erfdienstbaarheid, begint de verjaring vanaf de dag dat een **STOFFELIJKE HINDERNIS** tot werken van de erfdienstbaarheid verschenen is of een **DAAD STRIJDIG MET DE ERFDIENSTBAARHEID** werd gesteld.

Voorbeeld :

Erfdienstbaarheid van waterleiding verworven op het erf van de buur. De buur onderbreekt de buizen door ze vol te storten met steen afval zodat het overtollige water van uw erf er niet meer door kan. Vanaf deze handeling door de gebuur begint de dertigjarige verjaringstermijn.

Gedeeltelijke tenietgaan van de erfdienstbaarheid.

- Niet alleen de erfdienstbaarheid zelf, maar ook zijn manier van uitoefening kan door dertigjarig onbruik tenietgaan of veranderd worden (art. 708 B.W.). De gedeeltelijk aangewende erfdienstbaarheid is na dertig jaar verminderd en beperkt tot het gedeeltelijke gebruik ervan. De wet veronderstelt dat, als een eigenaar zijn erfdienstbaarheid niet volledig aanwendt, die totale aanwending geen uit meer voor hem heeft.
- Ofschoon de wet geen onderscheid maakt, beslist de rechtsspraak voor een NIET-VOORTDURENDE erfdienstbaarheid, dat men niet als beperkt gebruik het enige feit mag beschouwen, dat de eigenaar van het heersend erf alleen nog maar een deel van hetgeen waartoe hij recht heeft op het lijdend erf verricht. Indien de eigenaar zijn recht volgens zijn behoeften en gemak gebruikt heeft, heeft hij het in zijn totaliteit bewaard. Het gedeeltelijke tenietgaan van de erfdienstbaarheid had enkel op een stoffelijk hindernis kunnen volgen.

Voorbeeld : een erfdienstbaarheid van doorgang geeft aan de eigenaar van het heersend erf eveneens het recht om met een auto doorgang te nemen. Gedurende dertig jaar gaat de eigenaar maar te voet door. Daarom verliest hij de oorspronkelijke manier van genot niet. Als de eigenaar van het dienstbaar erf zicht integendeel afgesloten had en voor het uitoefenen van de erfdienstbaarheid een te kleine opening voor auto's gelaten had, zou het recht van doorgang voor auto's na dertig jaar verjaard zijn.

Verlies van nut voor het heersend erf.

Op verzoek van de eigenaar van het lijdend erf kan de rechter de afschaffing van een erfdienstbaarheid bevelen, wanneer deze ieder nut voor het heersend erf heeft verloren (art. 710 bis B.

STUDIE VAN ENKELE ERDIENSTBAARHEDEN

A. Wettelijke erfdienstbaarheid van uitweg bij insluiting (noodweg).

- Erfdienstbaarheid van uitweg (noodweg) – erfdienstbaarheid van overgang.
De erfdienstbaarheid van noodweg, geregeld door de art. 682 tot 685 B.W. verschilt van de erfdienstbaarheid van overgang.
Belangrijke verschilpunten zijn /

Noodweg	Overgang
a. Kan alleen door een vonnis gevestigd worden testament)	a. Kan alleen door een overeenkomst (of gevestigd worden.
b. Vereist een insluiting Van het erf.	b. Insluiting is niet vereist.
c. Houdt de insluiting van het erf op, dan gaat de Noodweg teniet	c. Houdt de insluiting op, dan houdt de overgang niet op.
d. Uitbreiding mogelijk	d. Mag niet verzwaard worden.

Wij zullen hier enkel de wettelijke erfdienstbaarheid van uitweg (noodweg) behandelen.

Rechtvaardiging.

Het algemeen belang eist dat de gronden geëxploiteerd kunnen worden, het kan niet geduld worden dat een erf onbereikbaar wordt omdat het toevallig ingesloten is. Daarom schrijft de wet voor dat de eigenaar wiens erf totaal ingesloten is doorgang kan eisen naar de openbare weg over het erf van één van zijn burens langs de minst schadelijke weg. Omdat het vermogen om bij insluiting noodweg te eisen een wettelijke eigenschap van het eigendomsrecht is, kan het niet door verjaring uitgedoofd worden. Het blijft bestaan zolang er insluiting is en in de mate dat de exploitatie van het ingesloten erf het blijft eisen.

Voorwaarden.

Om het recht van noodweg op te kunnen eisen, zijn de volgende voorwaarden noodzakelijk (art. 682 B.W.).

a. Het erf, tot wie z'n voordeel men de uitweg eist, moet **INGESLOTEN** zijn.

Dit betekent :

- Ofwel geen enkele toegang tot de openbare weg (zodra het erf een uitweg bezit, al zij het bij wijze van erfdienstbaarheid van overgang of zelfs van gedraagzaamheid van de burens, vervalt het recht van noodweg).
- Ofwel een onvoldoende toegang tot de openbare weg nl. een uitweg die onvoldoende en onaanangepast is aan de noodwendigheden van het normale gebruik van het erf naar de bestemming ervan.

Vb. :

- Overgang die onvoldoende breed is.
- Steile en gevaarlijke weg.
- Uitweg die het grootste gedeelte van het jaar onbruikbaar is. Ook wanneer de toegang tot de openbare weg niet mogelijk is zonder overdreven kosten of ongemakken.

Vb. :

- Overdreven kosten, aanleg van brug
- Ongemakken : steile helling.

b. De noodweg moet dienen voor het normale gebruik van het ingesloten erf naar de bestemming ervan. De noodwendigheden van de exploitatie van het heersend erf is de maatstaf waarnaar de omvang en de uitgebreidheid van het recht van uitweg zal worden bepaald. Alles zal dus afhangen van de exploitatie van het ingesloten erf, vb. landbouw- of nijverheidsexploï-tatie , handel enz.

Voorbeeld : eisers zijn eigenaars van een erf met een toegang tot de openbare weg. Deze toegang was oorspronkelijk bestemd voor privédoeleinden. Vervolgens begint de eiser een handel als garagehouder en repareert personen- en vrachtauto's. De toegang tot de garage van de eisers is onmogelijk voor vrachtwagens, waardoor zij een erfdienstbaarheid van uitweg vorderen (breedte één meter – lengte 10 meter) via de bovenvermelde toegang omdat de bestaande toegangsweg onvoldoende is geworden. Omdat de eisers de bestemming van hun eigendom hebben gewijzigd nl. garage (oorspronkelijke bestemming was woonhuis) heeft de rechtbank de erfdienstbaarheid van noodweg niet toegestaan.

Opmerking : nutsleidingen.

Volgens de rechtspraak kan de eigenaar van een ingesloten erf verkrijgen dat onder het naburig erf leidingen worden aangelegd voor het normale gebruik van zijn eigendom naar de bestemming ervan.

Wie heeft het recht om noodweg te vorderen ?

a. Het recht om noodweg te vorderen behoort toe aan (art. 682 § 1 B.W.) :

- De eigenaar van het ingesloten erf.
- Al wie titularis is van een zakelijk recht op het ingesloten erf (vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder).
- Gebruikers van het ingesloten erf mits zij de eigenaar in de zaak roepen, Vb. pachter, huurder.

b. De vordering tot toewijzing van noodweg is onverjaarbaar (art. 682 § 2 B.W.). Wanneer een erf ingesloten is en er werd gedurende meer dan 30 jaar geen noodweg gevorderd, dan kan dat recht nog steeds opgeëist worden.

Ligging van de noodweg.

a. De ligging van de noodweg wordt door de rechter bepaald op de minst schadelijke plaats (art. 683 eerste lid B.W.)

b. Als de ingeslotenheid evenwel het gevolg is van de splitsing van een erf na verkoop, ruiling, verdeling of enige andere omstandigheid, kan de noodweg enkel verleend worden over de percelen die vóór de splitsing tot dat erf behoorden, tenzij de openbare weg op die manier niet voldoende bereikbaar is. De rechter oordeelt naar billijkheid (art. 683 tweede lid

B.W.). Als daarentegen de toegang tot de openbare weg onmogelijk is geworden door een gebouw, opgetrokken door de ingesloten eigenaar, dan kan de eigenaar volgens de rechtspraak een noodweg vorderen.

Opmerking : verjaring.

a. Men kan zich op geen verjaring beroepen zolang de uitweg ook bestaan mag hebben (art. 684 tweede lid B.W.).

b. De modaliteiten van de erfdienstbaarheid van noodweg kunnen evenmin door verjaring verkregen worden. Praktisch komt de vraagstelling neer op neer : als gedurende meer dan 30 jaar overgang genomen wordt op een andere plaats of op een andere manier (meer frequent, met auto i.p.v. te voet, of over een bredere strook grond nodig vb. voor vrachtwagens) dan vastgelegd in het vonnis, kan men niet zeggen dat deze ruimere of andere modaliteiten door verjaring verworpen worden.

Vergoeding.

a. De eigenaar van het ingesloten erf zal een vergoeding moeten betalen aan de eigenaar van lijdend erf. Die vergoeding zal worden vastgelegd met uitsluitende inachtneming van de schade die het lijdend erf door de noodweg ondervindt (en dus niet met de meerwaarde die het ingesloten erf krijgt door de uitweg, waardoor het bruikbaar en winstgevend wordt) (art. 685 B.W.)

b. De vordering tot vergoeding is vatbaar voor verjaring (de eigenaar van het lijdend erf ziet dus zijn recht op vergoeding vervallen als hij dat niet gedurende 30 jaar opeist).

c. De vergoeding wordt meestal uitbetaald in de vorm van een jaarlijkse rente. Het is ook mogelijk in eenmaal een globaal bedrag te betalen.

Opmerking : afschaffen van de noodweg.

Wanneer de uitweg wordt afgeschaft kan de rechter, met inachtneming van de duur van het recht en de geleden schade, de volledige of gedeeltelijke terugbetaling van de ontvangen vergoeding bevelen (art. 684 vierde lid B.W.);

Teniet gaan van de noodweg.

a. Opheffing van de insluiting (art. 684 eerste lid B.W.).

b. Wanneer hij kan genomen worden op een andere plaats die minder schadelijk is geworden dan de aangewezen ligging (art. 684 eerste lid B.W.).

Opmerking : onbruik gedurende dertig jaar.

Het onbruik gedurende dertig jaar (uitdovende verjaring) brengt slechts bevrijding mede van de bedding en de uitoefeningswijze van de noodweg. Zolang de insluiting blijft bestaan, blijft het recht zelf om noodweg te eisen onaangeroerd.

Procedure.

Voor de vordering tot het recht van uitweg is een voorafgaande verzoeningspoging verplicht gesteld, dit om procedurekosten te vermijden. Als de verzoeningspoging geen resultaat oplevert, kan de uitweg opgevorderd worden, mits de volgende procedure te volgen :

- De eigenaar of gebruiker richt een verzoekschrift aan de vrederechter.
- De vrederechter bepaalt dag en uur van de verschijning ter plaatse. De partijen worden per gerechtsbrief opgeroepen.

Noodweg en openbaar domein.

De rechtsspraak heeft ook moeten antwoorden op de vraag of de noodweg over het openbaar domein mag lopen. Aanvankelijk was het antwoord negatief. Recenter heeft het hof van cassatie evenwel de wettelijke erfdienstbaarheid op het openbaar domein aangenomen op voorwaarde dat die niet onverenigbaar is met de openbare bestemming van dit domein en dat zij het openbaar gebruik ervan niet belet en evenmin het recht voor de administratie verhindert dit gebruik te regelen of te wijzigen volgens de behoeften en het belang van de gemeenschap.

Recht van afsluiting en erfdienstbaarheid van overgang.

Luidens art. 647 B.W. mag iedere eigenaar zijn erf afsluiten, behoudens de bij art. 682 B.W. gestelde uitzondering. Maar het wettelijke recht van noodweg vormt niet de enige uitzondering op het recht van afsluiting. Men neemt aan dat ook een conventionele erfdienstbaarheid van overgang, en zelfs onverschillig welke erfdienstbaarheid, dit recht beperkt. Art. 647 B.W. bevestigt enkel een algemeen principe krachtens welk de eigenaar van het dienstbare erf niets mag doen dat ertoe zou strekken het gebruik van de erfdienstbaarheid te verminderen of ongemakkelijker te maken (art. 701 lid 1 B.W.). In welke mate nu mag de eigenaar, van wie het erf bezwaard is met een erfdienstbaarheid van overgang (wettelijk of conventioneel) zijn terrein nog afsluiten ? Hoe kunnen allebei de rechten het beste met mekaar in overeenstemming gebracht worden ?

Een analyse van de rechtsspraak leert dat in hoofdzaak twee oplossingen worden verdedigd, waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen de wettelijke en de conventionele erfdienstbaarheid. Een gedeelte van de rechtsspraak is van oordeel dat het plaatsen van een beweegbare en niet gesloten poort, deur of hek op zichzelf niet kan worden beschouwd als een hindernis die de uitoefening van de erfdienstbaarheid vermindert of ongemakkelijker maakt. Volgende een andere opvatting mag de afsluiting bestaan uit een gesloten poort, deur of hek, onder voorwaarde dat een sleutel aan de eigenaar van het heersend erf overhandigd wordt, die dan de verplichting heeft om de deur telkens te sluiten.

Deze laatste oplossing, die beter het recht van de eigenaar vrijwaart om zijn erf af te sluiten, geniet blijkbaar de voorkeur in de rechtsleer. Van de eerste oplossing dient te worden gezegd dat die minder hinder bezorgt aan de eigenaar van het heersend erf bij de uitoefening van zijn recht van doorgang, zodat ze meer in overeenstemming is met art. 701 B.W. Op welke manier de beide rechten het best met mekaar verzoend worden is uiteindelijk een feitenkwestie, die door de rechter op een soevereine manier beslecht wordt.

Tegenstelbaarheid aan derden.

Een wettelijke erfdienstbaarheid, zoals noodweg, is tegenstelbaar aan derden zonder overschrijving van het vonnis in de registers van hypotheekbewaarder.

Wettelijke erfdienstbaarheid van afloop van water ten laste van de lager gelegen erven.

Art. 640 B.W. bepaalt : “ de lager liggende erven zijn ertoe gehouden tegenover de hoger liggende, het water te ontvangen, dat van deze natuurlijkerwijze, buiten mensen toedoen, afloopt. De lager liggende eigenaar mag geen dijk opwerpen waardoor die afloop verhinderd wordt. Van zijn kant mag de hoger liggende eigenaar niets doen waardoor de erfdienstbaarheid van het erf kan bezwaard worden ”

ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

WANNEER IS EEN WONING ZONEVREEMD/

Gelegen in een andere zone dan bouwzone of landelijke woonzone met een bewoning NIET eigen aan de zonering.

Bijvoorbeeld

Een woning is gelegen in Agrarische zone.

De bewoners zijn van beroep Landbouwer. Deze woning ligt NIET Zonevremd.

De woning wordt verkocht aan een arbeider of bediende, de woning is ZONEVREEMD.

Zonevremd wil NIET zeggen ILLEGAAL.

Zonevremde woningen kunnen perfect vergund zijn en zijn meestal ook vergund (let wel op bij verbouwingen)

De wetgever zegt ons hierover het volgende:

Een woning, bedrijf of monument is zonevremd als het volgens het geldende plan niet in de juiste bestemming ligt. Voorbeelden: Een woning in recreatiegebied, een industrieel bedrijf in landbouwgebied, een ambachtelijk bedrijf in recreatiegebied, een bedrijf in bufferzone, een omvangrijk milieubelastend bedrijf in woongebied, een winkelbedrijf in industriegebied, een commerciële private onderneming in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, een niet-landbouw woning in landbouwgebied, een niet-bedrijfswoning in industriegebied, een woning in natuurgebied, enz.

Een zonevremde constructie is legaal als ze vergund is of 'vergund geacht wordt'. Voor deze constructies gelden specifieke decretale verbouw- en soms zelfs herbouwmogelijkheden.

Onderhoudswerken en ingrepen die geen betrekking hebben op de stabiliteit zoals

- vervangen van kapotte dakpannen
- vervangen van ramen door identieke ramen
- vervangen van pleisterwerk
- herstellen van kapotte verhardingen
- vervangen van kepers (ongeveer 7 cm x 9 cm), panlatten en leien op het dak door nieuwe kepers, panlatten en leien, zonder vervanging van het dakgebinte (dragende balken)
- plaatsen van een badkamer in het gebouw
- leggen van parket
- plaatsen van een wand in gipskartonplaat....

Dit soort werken kunnen gebeuren zonder stedenbouwkundige vergunning.

- Werken die betrekking hebben op de stabiliteit

zoals

- vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen
- geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen

Hiervoor heeft u een stedenbouwkundige vergunning nodig.

De vergunningverlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan dit soort ingrepen vergunnen op voorwaarde dat het gaat over een niet verkrotte bestaande vergunde woning of gebouw.

Bij het beoordelen van de aanvraag zal de overheid nagaan of de goede ruimtelijke ordening in het gebied door de handelingen niet wordt geschaad. Zij kan de vergunning uiteraard weigeren. Wil u op korte termijn zekerheid of zij een bepaald project zou vergunnen, vraag dan een stedenbouwkundig attest aan.

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

- Verbouwen, herbouwen en uitbreiden

Is de woning zonevreed, dan is herbouwen en uitbreiden niet vergunbaar in ruimtelijk kwetsbare gebieden (uitgezonderd parkgebied) en recreatiegebied. Verbouwen binnen het bestaande bouwvolume is er wel vergunbaar.

Voor verbouwen, herbouwen of uitbreiden heeft u een stedenbouwkundige vergunning nodig. De vergunning verlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan deze handelingen vergunnen op voorwaarde dat:

- het gaat om een hoofdzakelijk vergunde constructie
- het gaat om een zonevreed, niet verkrotte constructie
- de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt
- het huidige aantal woonegelegenheden niet vermeerderd wordt
- bij herbouwen of uitbreiden het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ (bij verbouwen geldt deze eis niet)
- herbouwen op een gewijzigde plaats: zie bijkomende voorwaarden (*)

De vergunning verlenende overheid kan de vergunning uiteraard weigeren. Wil u op korte termijn zekerheid of zij een bepaald project zou vergunnen, vraag dan een stedenbouwkundig attest aan.

(*) Herbouwen op dezelfde/op een gewijzigde plaats

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

Bij herbouwen op een gewijzigde plaats gelden extra voorwaarden:

- voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
 - de woning is getroffen door een rooilijn
 - de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone
 - de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept
- ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:
 - de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie
 - de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen

ENKELE BEGRIPPEN VERKLAARD

'ruimtelijk kwetsbaar gebied'

Hieronder wordt verstaan:

- de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg:
 - agrarische gebieden met ecologisch belang,
 - agrarische gebieden met ecologische waarde,
 - bosgebieden
 - brongebieden
 - groengebieden
 - natuurgebieden
 - natuurgebieden met wetenschappelijke waarde
 - natuurontwikkelingsgebieden
 - natuurreservaten
 - overstromingsgebieden
 - valleigebieden
 - parkgebied
- gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding:
 - bos
 - reservaat en natuur,
- het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu,
- de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud

(Vlaamse Codex RO Art. 1.1.2., 10°)

'verkrot':

'Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit' (Vlaamse codex RO art 4.1.1. 15°).

Of de constructie verkrot is hangt af van de beoordeling van de bevoegde overheid.

Het aanvragen van een stedenbouwkundig attest kan hierover, voor u koopt, uitsluitsel geven.

Zo voorkomt u dat u een zonevrije woning koopt die volgens de overheid verkrot is. Verkrotte zonevrije woningen mogen immers niet meer verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden.

'hoofdzakelijk vergund'

een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- overige constructies : Ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

DEEL 2 :WAARDEBEPALING IN DE PRAKTIJK

MARKTKENNIS, LIGGING , MARKTKENNIS, LIGGING **MARKTKENNIS, LIGGING , MARKTKENNIS, LIGGING** **MARKTKENNIS, LIGGING**

WELKE FACTOREN BEINVLOEDEN EEN WAARDE?

LIGGING en MARKTKENNIS

2 magische woorden die niet weg te denken zijn in een raming van de waarde van een Onroerend Goed.

Een voorbeeld.

U kan momenteel in de regio Gingelom perfect een rijwoning gelegen op 200 m² grond kopen voor de prijs van 140.000 €. Gaan we 20 km verder, richting Tienen dan kost dezelfde rijwoning al gemakkelijk 180.000 € en als we dan nog eens 20 km verder rijden richting Leuven komt deze woning op de markt voor 220.000 tot 240.000 €

Dus op een aslijn van nog geen 50 km betaal je 100.000 € meer. Als taxateur moet je dus na gaan WAAR het Onroerend Goed gelegen is maar ook welke MARKTWAARDE in deze regio moet genomen worden.

A) FYSISCHE OF NATUURLIJKE ELEMENTEN

Hieronder verstaat men de ligging, de oriëntatie, het uitzicht, de vorm, de aard van de bovengrond, de samenstelling van de ondergrond, de drainage, de perceelsbreedte.

Voor de gebouwen komt daar nog bij de samenstelling van de materialen, de indeling, de sleet, het onderhoud, het comfort, de bestemming en het gebruik

B) ECONOMISCHE ELEMENTEN

- huidige of toekomstige opbrengsten
- koopkracht van de bewoners in die wijk
- **rentevoeten**
- **subsidies en/of hypotheek**
- **belastingen en registratie**
- **premies van gemeente, provincie of staat**

Een studie van de vastgoedmarkt is hier dikwijls bij aangewezen

- 1) bevolkingsevolutie: de aangroei, de veroudering, het aantal gezinnen of alleenstaanden
- 2) gezinsevolutie: de gemiddelde gezinslast. De structuur van de familie zal bepalen of er een appartement, rijwoning of iets anders gewild is.
- 3) werkgelegenheid in de omgeving

- 4) de verschuivingen van platteland naar agglomeratie of andersom
- 5) de vastgoedcyclus en vaag en aanbod
- 6) de koopkracht: kan ik in deze omgeving volgens mijn budget iets verwerven?

HIERVOOR VERWIJZEN WE U NAAR "STATBEL"

In dit hoofdthema

CONSUMPTIEPRIJSINDEX ▶ Consumentieprijsindex ▶ Gezondheidsindex ▶ Index search ▶ Huurindexatie ▶ Geharmoniseerde consumentieprijsindex (HICP) MEER TONEN (2) +	BEVOLKING ▶ Structuur van de bevolking ▶ Loop van de bevolking ▶ Geboorten en vruchtbaarheid ▶ Sterfte en levensverwachting ▶ Migraties MEER TONEN (6) +	BOUWEN & WONEN ▶ Vastgoedprijzen ▶ Residentiële vastgoedprijsindex ▶ Bouwvergunningen ▶ Gebouwenpark ▶ Bodembezetting volgens het Kadasterregister ▶ Huurindexatie TOON MINDER -
ONDERNEMINGEN ▶ Demografie van ondernemingen ▶ Faillissementen ▶ Btw-plichtige ondernemingen ▶ Structurele ondernemingsstatistieken ▶ Omzet en investeringen MEER TONEN (5) +	HUISHOUDENS ▶ Huishoudbudget ▶ Armoede en levensomstandigheden ▶ Fiscale inkomens ▶ ICT-gebruik in huishoudens ▶ Onderzoek vakanties en reizen MEER TONEN (1) +	WERK & OPLEIDING ▶ Arbeidsmarkt ▶ Opleidingen en onderwijs ▶ Lonen en arbeidskosten
LANDBOUW & VISSERIJ ▶ Land- en tuinbouwbedrijven ▶ Landbouweconomische rekeningen ▶ Landbouwproducten ▶ Biologische landbouw ▶ Pachten in de landbouw MEER TONEN (4) +	LEEFMILIEU ▶ Grond ▶ Afval en vervuiling ▶ Economie ▶ Biodiversiteit	MOBILITEIT ▶ Vervoer ▶ Verkeer

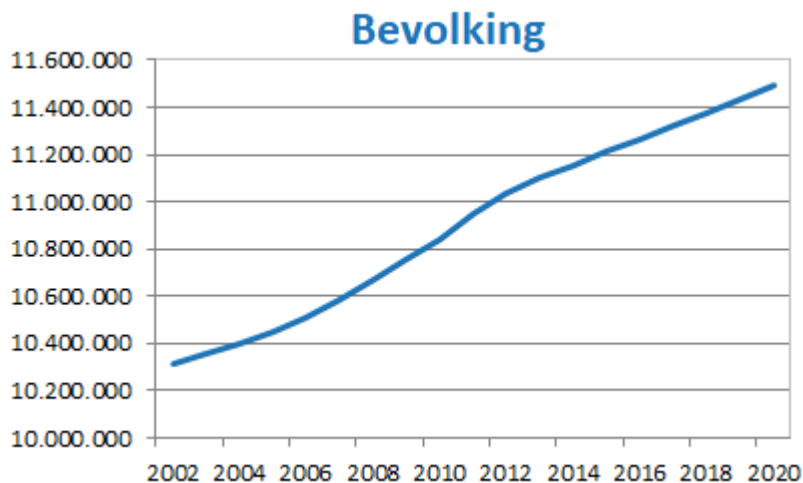
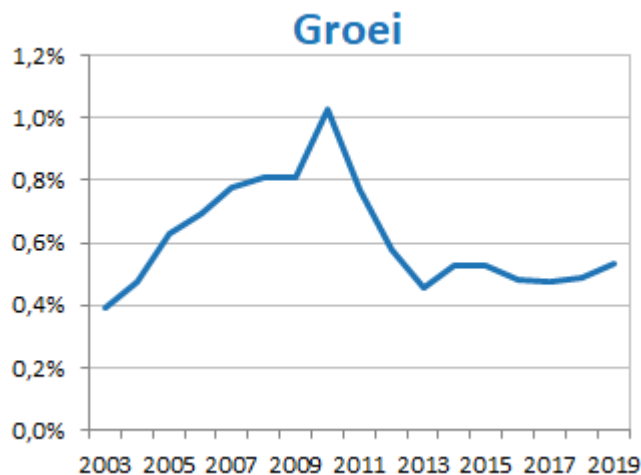
Thema BEVOLKING

- **Structuur van de bevolking**
- **België telde 11.492.641 inwoners op 1 januari 2020**

BEVOLKING

Op 1 januari 2020 telde België 11.492.641 wettelijk geregistreerde inwoners. Dat blijkt uit de officiële cijfers van Statbel, het Belgische statistiekbureau. Daarvan is 51% (of 5.832.577 in absolute cijfers) vrouw, en 49% (of 5.660.064) man, wachtregister^[1] niet meegerekend. De Belgische bevolking groeide op jaarbasis aan met 61.235 personen of 0,54%, een groeicijfer dat volledig in lijn ligt met de groei die we de laatste paar jaar kenden (steeds rond een half procent). Deze publicatie betreft de wettelijke bevolking op 1 januari 2020 en de veranderingen in de bevolking die in de loop van 2019 werden waargenomen. De coronacrisis

en haar impact op de bevolking is dus niet zichtbaar in deze cijfers. Cijfers over COVID19 vindt u op een aparte pagina op onze [website](#).



De nationale bevolkingsgroei wordt hoofdzakelijk gerealiseerd door twee demografische factoren^[2] :

- door een positief 'natuurlijk saldo', meer geboorten dan overlijdens (+6.820 personen in 2019), goed voor 11,0% van de totale bevolkingstoename, maar vooral;
- door het positieve migratiesaldo: meer immigratie dan emigratie (+55.031 personen in 2019). Dit saldo verklaart veruit het grootste deel van het groeicijfer (89,0%).

De meeste parameters liggen in de lijn van de waarneming van de voorbije jaren. Toch is de onderliggende tendens van aanhoudende groei, die we al 30 jaar zien, opvallend.

Het meest in het oog springende fenomeen voor 2019 is de blijvende daling van het aantal geboorten: 115.565 voor 2019. In 2016 leek er zich een vertraging af te tekenen in de dalende geboortecijfers, met slechts 552 geboortes minder dan in 2015. Dat leek te wijzen op een einde van de dalende trend. Maar sinds in 2017 het aantal geboorten onder de 120.000 dook, is de daling opnieuw meer uitgesproken. In 2017 daalde het aantal geboorten met 2.059 tegenover een jaar eerder, in 2018 ging het om 1.302 minder geboorten en in 2019 werden 2.235 minder baby's geboren.

Ondanks die dalende trend in het natuurlijk saldo, blijft de totale bevolking groeien. Het is dan ook vooral de internationale migratie die de drijvende kracht vormt achter de aanhoudende bevolkingsgroei. In 2019 was internationale migratie goed voor 89% van de geobserveerde bevolkingstoename.

De top vijf van nationaliteiten die naar België immigreert bestaat uit:

1. Belgen (die na een verblijf in het buitenland terugkeren naar België)
2. Roemenen
3. Fransen
4. Nederlanders
5. Italianen.

Voor de mensen die vanuit België emigreren wordt nagenoeg dezelfde top vijf waargenomen; alleen staan Italianen dan op plaats 6 en Polen op plaats 5. Het beeld verandert echter wanneer het saldo tussen de internationale immigratie en emigratie per nationaliteit bekeken wordt: de grootste absolute toename wordt vastgesteld bij Roemenen (+10.259), gevolgd door Marokkanen (+4.983), Fransen (+4.067), Bulgaren (+3.743) en Italianen (+2.987).

De cijfers van de gewesten^[3] lopen sterk uiteen, zoals ook de voorgaande jaren al het geval was.

VLAAMS GEWEST

- De bevolking nam toe met 40.074 personen (36.102 personen in 2018): opnieuw een vrij forse stijging van 0,6% op het totaal van de bevolking.
- Die toename is in belangrijke mate te wijten aan internationale migratie (= het verschil tussen immigratie en emigratie naar het buitenland zonder herinschrijvingen en ambtshalve schrappingen in rekening te brengen). 68.044 personen kwamen in het Vlaamse gewest wonen vanuit het buitenland, 31.507 vertrokken (saldo + 36.537 personen).
- Binnen België ‘migreerden’ 34.520 personen naar het Vlaams gewest vanuit een ander gewest. 22.680 personen vertrokken dan weer naar een ander gewest (saldo 11.840 personen) .
- De natuurlijke bevolkingsaangroei (geboorten versus overlijdens) bleef positief (+442 personen).

WAALS GEWEST

- De bevolking nam in de loop van 2019 toe met 11.448 personen. Dat cijfer is hoger dan in 2018 toen er 9.418 personen bijkwamen. Procentueel bedraagt de aangroei 0,3%.
- Opvallend: de natuurlijke loop van de Waalse bevolking is opnieuw licht negatief: er waren 1.341 overlijdens meer dan geboorten in het Waals Gewest, in 2019. Dat saldo is echter minder negatief dan het afgelopen jaar: in 2018 bedroeg dit saldo min 2.242 personen.
- De grootste factor in de bevolkingstoename is net als in het Vlaamse gewest internationale migratie: 30.528 personen kwamen in het Waalse gewest wonen vanuit het buitenland, 18.251 personen vertrokken naar het buitenland (saldo 12.277 personen).
- Ook de interne migratie blijft positief: meer mensen kwamen vanuit andere gewesten in Wallonië wonen dan dat er vertrokken naar die gewesten. Dit saldo bedraagt 3.882.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

- De bevolking nam in de loop van 2019 toe met 9.713 personen, in 2018 bedroeg deze toename 9.816. Dat is een stuk meer dan wat we tijdens 2016 en 2017 waarnamen (3.714 en 7.122 personen) maar nog steeds onder het gemiddelde van de toenames die we waarnamen voor de periode 2011-2015 (gemiddelde aangroei met 13.760 personen).
- Een verklaring voor de wat lagere groeicijfers van dit gewest voor de laatste jaren is complex. Er is niet zozeer één duidelijke verklarende factor.
- Wat mogelijks bijdraagt zijn de ambtshalve schrappingen die op een hoger niveau lagen in 2016 en 2017 (20.397 en 20.234 respectievelijk). In 2018 daalt het aantal ambtshalve schrappingen tot 17.821 en in 2019 neemt dit licht toe naar 18.358. Beide cijfers liggen boven het gemiddelde van 16.252 waargenomen in de periode 2011-2015 .
- De internationale immigratie, personen die vanuit het buitenland in het gewest komen wonen, zit met 46.184 personen iets boven het gemiddelde van de periode 2011-2015 (42.978 personen). 17.921 personen vertrokken naar het buitenland (saldo 28.263 personen).
- Per saldo blijft het hoofdstedelijk gewest wel personen verliezen aan de andere gewesten. In de loop van 2019 kwamen 25.089 personen wonen in het gewest vanuit een ander gewest, 40.811 vertrokken naar een ander gewest. Het saldo van -15.722, ligt in de lijn van wat we zagen voor 2017 en 2018 (respectievelijk -14.301 en -14.908) maar blijft hoger dan het gemiddelde voor de periode 2011-2015 (13.200).
- **Op provinciaal en gemeentelijk niveau zien we de volgende tendensen:**
- Vlaams-Brabant is de snelst groeiende provincie met een groei van 0,84%. In het Vlaams gewest is Oost-Vlaanderen de tweede snelst groeiende provincie met een groei van 0,67%. Limburg is dan weer de traagst groeiende provincie van het Vlaams gewest met een groei van 0,38%. In het Waalse gewest vertoont Luxemburg de sterkste groei met 0,74%, gevolgd door Waals-Brabant met een groei van 0,60%. Henegouwen is de traagst groeiende provincie in het Waals gewest met een groei die al een aantal jaren stabiel blijft rond de 0,2%.
- De bevolking van de grote steden groeit vrij uitgesproken: de Brusselse bevolking (gemeente Brussel) groeide met 1,86%. Voor Gent en Antwerpen zien we respectievelijk groeicijfers van 0,65% en 0,63% in de loop van 2019. Charleroi telde 0,24% meer inwoners. Het bevolkingsaantal van Luik bleef stabiel.
- De sterkst groeiende gemeente in 2019 is Baarle-Hertog in de provincie Antwerpen met een groei van 3,8% (105 inwoners). Somme-Leuze (Namen) en Hélécinne (Waals-Brabant) volgen met respectievelijk 2,8% (158 inwoners) en 2,6% (91 inwoners). Omgekeerd verloor Herstappe (Limburg) relatief gezien de meeste inwoners: min 4 inwoners (-4,8%). Door het kleine aantal inwoners in Herstappe heeft het vertrek van enkele inwoners relatief gezien direct een grote impact. Meseux (West-Vlaanderen) verloor 18 inwoners of 1,7% en La Roche-en-Ardenne (Luxemburg) 61 inwoners of 1,4%.

Woonplaats	Bevolking op 1 januari 2019	Natuurlijk saldo	Saldo van de interne migratie	Saldo van de internationale migratie	Statistische aanpassing	Totale groei	Bevolking op 1 januari 2020
België	11.431.406	6.820	0	55.031	-616	61.235	11.492.641
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	1.208.542	7.719	-15.722	17.799	-83	9.713	1.218.255
Vlaams Gewest	6.589.069	442	11.840	28.511	-719	40.074	6.629.143
Waals Gewest	3.633.795	-1.341	3.882	8.721	186	11.448	3.645.243
Duitstalige Gemeenschap	77.527	45	65	316	-4	422	77.949
Provincie Antwerpen	1.857.986	2.390	-902	10.424	-168	11.744	1.869.730
Provincie Limburg	874.048	-175	660	2.987	-150	3.322	877.370
Provincie Oost-Vlaanderen	1.515.064	-299	3.882	6.739	-131	10.191	1.525.255
Provincie Vlaams-Brabant	1.146.175	610	5.497	3.732	-171	9.668	1.155.843
Provincie West-Vlaanderen	1.195.796	-2.084	2.703	4.629	-99	5.149	1.200.945
Provincie Waals-Brabant	403.599	173	1.716	585	-54	2.420	406.019
Provincie Henegouwen	1.344.241	-1.524	1.244	2.659	220	2.599	1.346.840

Woonplaats	Bevolking op 1 januari 2019	Natuurlijk saldo	Saldo van de interne migratie	Saldo van de internationale migratie	Statistische aanpassing	Totale groei	Bevolking op 1 januari 2020
Provincie Luik	1.106.992	-18	-650	3.395	81	2.808	1.109.800
Provincie Luxemburg	284.638	452	774	930	-42	2.114	286.752
Provincie Namen	494.325	-424	798	1.152	-19	1.507	495.832

^[1] De gegevens komen uit het Rijksregister. Het officiële bevolkingscijfer houdt geen rekening met het wachtregister, dat personen bevat met een asielaanvraag die momenteel in behandeling is (wet van 24 mei 1994 tot oprichting van een wachtregister voor vreemdelingen die zich vluchteling verklaren of die vragen om als vluchteling te worden erkend). De door Eurostat gepubliceerde cijfers bevatten echter wel een schatting van de personen die in het wachtregister ingeschreven zijn.

^[2] Een beperkt aantal registraties in het rijksregister gebeurt laattijdig of niet correct. Hierdoor strookt de waargenomen bevolkingsgroei (verschil tussen de populatie op 1 januari 2020 en 1 januari 2019) niet voor de volle 100% met het saldo dat we bekomen op basis van de geboorten, overlijdens en migraties. De statistische aanpassing bedraagt dit jaar (-616 eenheden). Dit is een indicatie dat de gegevens van een hoge kwaliteit zijn.

^[3] Ook op gewestelijk niveau moeten we rekening houden met de statistische aanpassing. Deze bedraagt voor Vlaanderen -719, voor Wallonië 186 en voor Brussel -83.

C) SOCIALE ELEMENTEN

De buurt zelf. Een villa kan dezelfde nieuwbouwwaarde of kostprijs hebben maargelegen in een sociale buurt gaat niet zo veel opbrengen als diezelfde villa gelegen in een villawijk. Het type van de straat, de groenaanleg de tuinen, de verkeersdrukte.... zijn factoren die de waarde serieus kunnen beïnvloeden.

Uw Onroerend goed gelegen in de Victorialaan gaat meer opbrengen dan in de Victoriasteeg heeft een onderzoek aangewezen.

D) WETTELIJKE ELEMENTEN

Dit zijn onder andere de Stedenbouwkundige voorschriften, de reglementeringen inzake milieu., gezondheid, lawaai...

Ze bepalen welke bestemming je kan geven aan uw Onroerend Goed.

Wat is het doel van uw waardebepaling?

A) NIEUWBOUWWAARDE

De Nieuwbouwwaarde ook "eerste instellingswaarde" genoemd is de waarde bekomen door de schatting van de kosten van de "wedersamenstelling" van het Onroerend Goed aan de hand van de werkelijke kostprijs. Dit wil zeggen niet alleen de prijs betaald aan de verschillende aannemers en bouwmaterialen doch ook de kosten voor verf- en behangwerk, alsmede de kosten van de aansluitingen, nutsvoorzieningen, BTW, architect en de roerende goederen die door hun bestemming onroerend zijn geworden.

Deze waarde is ook meteen de VERZEKERDE WAARDE VAN HET GEBOUW;
Het is logisch dat deze waarde niets meer te maken heeft met de VERKOOPWAARDE van een gebouw, doch wel een hulp kan zijn om de verkoopwaarde te berekenen.

Methode.

We beschikken over 3 methodes om de nieuwbouwwaarde te berekenen:

De nauwkeurige methode.

De methode door vermenigvuldiging met coëfficiënten.

De methode van de vergelijking.

Nauwkeurige methode.

Dit is de meeste juiste en nauwkeurigste methode. Ze is evenwel zeer complex, eist een doorgedreven nauwgezetheid en kennis van de samenstelling van het pand, een juist inzicht van de bouwtechnieken en de gebruikte materialen, alsmede een juiste kennis van de eenheidsprijzen per post.

Deze methode valt zeer duur uit: men moet een volledige beschrijvende meetstaat opmaken, alle gebruikte materialen noteren en deze post per post berekenen om alzo tot hoeveelheden te komen die met de eenheidsprijzen dienen vermenigvuldigd te worden.

De methode door vermenigvuldiging met coëfficiënten.

Deze methode kan gebruikt worden indien men de oorspronkelijke bouwprijs kent zodat men deze kan aanpassen aan de hand van de ABEX-coëfficiënt.

We moeten evenwel beschikken over de totale kostprijs, met inbegrip van afwerking, ereloon, taksen enz...

Indien wij al deze gegevens hebben verzameld moet er nog rekening gehouden worden met bepaalde elementen die een invloed gehad hebben op de globale prijs en dit kan zowel in min als in meer zijn.

Ook moeten we de juiste datum kennen van de oprichting van het bouwwerk en in geval van gespreide bouw, de exacte datum der verschillende bouwfases. Al deze bedragen worden dan op dezelfde ABEX-index gebracht.

Prijsverhogende factoren.

Bouwgeschiktheid van het terrein:

Zijn of waren er wegen?

Werden de nutsvoorzieningen uitgevoerd.

De aard van de ondergrond die een weerslag kan hebben op de kosten der funderingen enz.

Termijn van uitvoering (een langere bouwtermijn kan de prijs doen verhogen).

Sleutel op de deur.

Bij een dergelijk bouwsysteem houden de promotoren de bouwheren voor dat ze zich om niets hoeven te bekommeren. Meestal ligt de prijs hoger dan bij een klassieke bouwwijze gezien de promotor ook winst moet maken, de publiciteitskosten en de commissielonen aan tussenpersonen ook moeten becijferd worden enz..

Prijsverlagende factoren.

Sommige woningen worden door de bouwheer zelf opgericht, al dan niet bijgestaan door kosteloze of betaalde arbeidskrachten.

Gezien hun relatie met aannemers en/of bouwstoffers is het mogelijk dat de bouwheer bepaalde kortingen heeft gekregen.

Woningen in groep opgericht kosten minder dan wanneer elke woning afzonderlijk zou zijn gebouwd.

Om hun werkvolk te behouden of aan het werk te houden zullen aannemers zich soms akkoord verklaren te werken aan een minimumwinst.

Ook om een werk weg te snoepen van een concurrerend bedrijf kunnen de prijzen lager liggen.

Het is uiteraard niet voldoende om het volume van het gebouw te kennen, men moet ook het ganse gebouw doorlopen om de constructie te bekijken, alsmede de kwaliteit, de afwerking en de omvang van het comfort te kennen.

We gaan na welke de gebruikte materialen zijn, hun aard en kwaliteit en de wijze waarop ze verwerkt werden.

Aan de buitenzijde van het gebouw zijn het dak, de goten, de muren en het buiten-schrijnwerk van zeer groot belang, terwijl wij aan de binnenzijde vooral naar het timmerwerk zullen kijken, doch ook naar de plafonds, het schrijnwerk, de beglazing enz.

Ook het comfort zal een grote rol spelen te weten: de installaties van elektriciteit, sanitair, keuken, verwarmingswijze en regeling ervan, de luchtverversing, de isolatie op gebied van warmte en geluid enz.

Ook zou je als expert iets verder moeten kijken. Wij hebben geen glazen bol maar hebben wel de plicht om naar de toekomst te kijken.

Een klein voorbeeld

Investeren in garages en/of autostaanplaatsen

Momenteel nog steeds een item om over na te denken. In stedelijke gebieden zijn er meestal parkings te kort en als je geen eigen parkeerplaats hebt moet je soms nogal rond rijden vooraleer je de wagen kan stallen. Komt erg vervelend over.

Toekomstgericht praat men nu al over AUTODELEN. Je hebt enkel een vervoermiddel ter beschikking als je het zelf wenst op uw gekozen tijdstip.

Wat met de zelfrijdende auto's in de toekomst. Ik wil nu naar de winkel gaan, via mijn telefoon roep ik een auto op die aan de rand van de stad geparkeerd staat. Het mobiel komt aanrijden, ik ga winkelen en zend het nadien terug naar de standplaats.

Vind je het nu nog opportuun om in een garage te investeren?????

SCHATTING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE (ANALYTISCHE METHODE).

Het is duidelijk dat de methode die best dient gevolgd te worden voor de waardebepaling van een onroerend goed sterk afhangt van de aard van dit onroerend goed zelf. Zo kan de schatting op basis van de intrinsieke waarde zeker als de beste schattingsmethode genoemd worden voor het schatten van recente gebouwen.

Inderdaad, de verkoopwaarde van een onroerend goed wordt in feite bepaald door de kandidaat-kopers die zich op het moment van de verkoop voor deze eigendom aanmelden. Dit kan gebeuren hetzij bij een openbare verkoping, hetzij bij een verkoop uit ter hand.

Welnu, we kunnen ons moeilijk inbeelden dat deze kandidaat-kopers overgaan hetzij tot het aankopen van een recente woning, hetzij tot het kopen van een grond en zelf bouwen, zonder een balans te hebben opgemaakt tussen de twee mogelijke vormen van het verwerven van een recente woning.

Hoewel niet iedere kandidaat-koper aan alle elementen en prijsbepalende factoren in voldoende mate denkt, menen wij toch te kunnen vooropstellen dat de meeste ervan op de hoogte zijn dat men bij de aankoop niet enkel beschrijvingskosten dient te betalen (registratierechten + ereloon notaris), doch dat bij deze aankoop ook gespeend blijft van vb. het bekomen van een bouwpremie (voor ouder woningen kan wel een saneringspremie of dergelijke bekomen worden). Daarenboven heeft men bij de aankoop van een bestaande woning geen enkele uitspraak op het gebied van afmetingen van het gebouw, indeling, afwerking, uitrusting enz... Met andere woorden men koopt een bestaande woning en deze aanpassen naar zijn eigen wensen kost vaak te veel geld. Het is dus normaal dat de verkoopwaarde meestal lager ligt dan de intrinsieke waarde.

Als algemene regel kan men evenwel stellen dat om de redenen hoger uitgelegd de “verkoopwaarde van het gebouw” lager ligt dan de intrinsieke waarde.

Deze verhouding kan vaak “**venaliteitspercentage**” genoemd worden, een percentage dat uiteraard afhankelijk is van zeer veel factoren en dat juist één van de elementen der schatting betekent waarbij echt een beoordeling dient te gebeuren.

Kan dit venaliteitspercentage voor zeer gunstig gelegen eigendommen, die zich daarenboven richten tot een groot koperspubliek en waarvan het aanbod relatief klein is, oplopen tot 80% en soms zelfs nog iets meer, dan menen wij toch dat voor doorsnee gebouwen een venaliteitspercentage van 70% als normaal en realistisch kan genoemd worden.

Wij zouden zelfs nog durven verklaren dat voor wat speciale eigendommen, o.a. waarbij een wanverhouding bestaat tussen het gebouw zelf en tussen de grond, de omgeving, de ligging enz... dat in dergelijke specifieke gevallen een venaliteitspercentage dient toegepast te worden van slechts 60% of soms nog minder.

Het is vb. duidelijk dat wanneer een nieuwe eengezinswoning van 74.368 € wordt opgericht naast een sterk polluerende fabriek de venaliteitsgraad hiervan zeker niet meer bedraagt dan 50 à 60%.

Wel kan er bij een waardebepaling eventueel ook op gewezen worden dat bij nieuwbouw nog bepaalde kosten komen kijken die men niet heeft bij de aankoop. Zo doet men in geval van nieuwbouw een investering in de eerste plaats in de aankoop van de bouwgrond doch verder ook progressief in de oprichting van het gebouw, zonder dat men over deze woning kan beschikken.

Ondertussen dient men zelf nog een huurwoning te betrekken of kan men althans zijn eigen woning, die men eventueel wenst te verkopen, nog niet voldoende te gelde maken. Deze post noemen we vaak bouwintresten en in geval van een langdurige oprichting van een woning kan deze post ook vlug oplopen tot 4.958 € of meer en slurpt hij in feite quasi volledig de bouwpremie op.

Nu kan het gebeuren dat de schatting op basis van de intrinsieke waarde ook wordt toegepast voor niet zo recente woningen en deze schattingsmethode menen wij ook valabel te kunnen noemen voor woningen die nog zeer goed bewoonbaar zijn en die op gebied van afmetingen, ligging en comfort zeker nog voldoen aan de huidige normen.

Bij een dergelijke schatting vertrekken wij dan wel vooreerst van de nieuwbouwwaarde om daaruit, na aftrek van de vetusteitsgraad te komen tot de dagwaarde waarop dan mits toepassing van een venaliteitspercentage de verkoopwaarde der gebouwen wordt bepaald. Aldus kan de schatting op basis van de intrinsieke waarde schematisch als volgt weergegeven:

verkoopwaarde eigendom = verkoopwaarde grond + verkoopwaarde gebouwen

verkoopwaarde grond dient bepaald te worden in functie van het bestaande gebouw

verkoopwaarde gebouwen = dagwaarde x venaliteitspercentage

dagwaarde = nieuwbouwwaarde - aftrek voor vetustiteit

HULPMIDDEL BIJ UW ONDERZOEK OM EEN WAARDE TE BEPALEN

10 punten stappenplan

1) Vaststellen TYPE OG
2) Vaststellen VLOERPLAATPRIJS
3) BEREKENEN BVO
4) BEREKENEN GVO (via factoren)
5) Vermenigvuldigen (2) x (4)
6) BEREKENEN Vetusteit en van daaruit eventueel RESTWAARDE
7) Vermenigvuldigen (5) x (6)
8) Berekenen Grondwaarde
9) Samentellen (7) + (8)
10) Vergelijkingspunten bekijken

1)TYPERING VAN EEN ONROEREND GOED

1. Bescheiden woning.

Omschrijving :

Veelal half - open of gesloten bebouwing

Opgetrokken in baksteen.

Voorgevel : geen andere extra materialen gebruikt in zichtbare, gecementeerde of geschilderde bakstenen.

Dakbekleding in pannen, kunstleien of roofing op plaat dak.

Tussenvloer in hout of beton, houten ramen met enkelglas en standaard schrijverkerij.

Dit soort gebouw is niet voorzien van :

- Badkamer
- Uitgeruste keuken
- Centrale verwarming.

2. Gewoon huis.

Omschrijving :

Opgetrokken in baksteen.

Voorgevel in zichtbare, gecementeerde of geschilderde bakstenen met aanwezigheid van natuursteen (balkon, enz....)

Dakbedekking in pannen, kunstleien of roofing op plat dak.

Tussenvloer in hout of beton.

Houten ramen met enkel of dubbel glas.

Eenvoudige afwerking.

In de oude gebouwen aanwezigheid van omlijstte vaste plafonds, van deuren met panelen en van eenvoudige sierschouwen.

Dit soort gebouw is voorzien van een eenvoudige maar functionele :

- Badkamer.
- Uitgeruste keuken.
- Centrale verwarming.

3. Comfort woning (Burgerwoning).

Omschrijving :

Opgetrokken in baksteen.

Voorgevel met beperkte fantasietjes (witsteenaccenten, siermetselwerk)

Dakbedekking in pannen of kunstleien.

Tussenvloer in beton.

Buitenschrijnwerk in hardhout, PVC.

Dit gebouw is voorzien met :

- Een afwerking met comfortaccenten, geïnstalleerde keuken en badkamer, fineerdeuren, paneeldeuren.
- CV op aardgas, open haard of inbouwcassette, aangelegd terras.

4. Herenhuis.

Omschrijving :

Gebouw tussen twee gemene muren, half-open of open, opgetrokken in baksteen.

Ook vaak meesterwoning genoemd.

Voorgevel in baksteen en/of natuursteen.

Dakbedekking in pannen, kunstleien of natuurleien.

Tussenvloer in hout of beton.

Luxe afwerking.

Parket in eik of in exotische houtsoort.

Wollen vasttapijt, vloerbekleding in marmer of duurzame natuursteen.

Muurbekleding in tegels of mozaïëk, verzorgde wandbekleding.

Omlijstte plafonds., Kwaliteitsvolle schrijnwerkerij hardhout, aluminium, luiken of rolluiken.

Dit gebouw is voorzien van :

- één of meer badkamers
- Uitgeruste keuken die luxueus kan zijn.
- Centrale verwarming.
- Aangelegde tuin met terras.

5. Eenvoudige tot luxueuse villa.

Omschrijving :

Geïsoleerd gebouw met vier gevels of drie gevels in geval van dubbele villa. De waarde van het gebouw hangt af van de kwaliteit van de ruwbouw en van de gebruikte materialen voor de afwerking van het gebouw.

Onder luxueuze villa's klasseert men alle villa's waarvan het dak uit natuurleien, uit stro, uit platte Engelse of Bourgondische pannen bestaat evenals de gebouwen waarvan de binnenafwerking in dure materialen uitgevoerd is, bv. Parket in eik of exotisch hout, wandbekleding, wollen vasttapijt, gespannen stop op de muren, afzonderlijke sanitaire uitrusting (meer dan één badkamer voor twee slaapkamers) enz.....

Omvangrijke en luxueuze villa's (meer dan 1500 m³) moeten in detail geëxpertiseerd worden om er de waarde van te bepalen.

6. Appartementsgebouw.

Omschrijving :

Gebouw tussen twee gemene muren of apart gelegen, met meerdere wooneenheden. De waarde van het gebouw hangt af van de kwaliteit van de ruwbouw en van de gebruikte materialen voor de afwerking.

Omvangrijke of bijzonder luxueuze buildings moeten in detail geëxpertiseerd worden om er de waarde van te bepalen.

RICHTPRIJZEN

Om de waarde te berekenen hebben we een aantal RICHTPRIJZEN ter beschikking.

We hebben prijzen per m² en per m³, naargelang uw opmetingen. Later komen we hier nog uitgebreid op terug, maar hier een eerste kennismaking.

De richtprijzen zijn gekoppeld aan de ABEX index. Deze index verandert 2 x per jaar en is op Google terug te vinden onder "Historisch overzicht ABEX"

Richtprijzen per M³ aan ABEX 100

Woningen:

	Minimaal	Maximaal
• zeer bescheiden woning	38	40
• bescheiden woning	42	44
• gewone woning	45	47
• comfortabel huis	48	50
• zeer comfortabel huis	53	55
• gewoon herenhuis	58	60
• monumentaal herenhuis	88	100
• eenvoudige bungalow niet ingerichte zolder	44	50
• eenvoudige bungalow ingerichte zolder	55	60
• villa	60	69
• luxe villa of landhuis	88	100

Appartementen:

	Minimaal	Maximaal
• eenvoudig appartement, zonder lift	53	55
• eenvoudig appartement, met lift	55	58
• gewoon appartement, zonder lift	58	60
• gewoon appartement, met lift	60	70
• luxe appartement, zonder lift	78	80
• luxe appartement, met lift	81	94

TABEL RICHTPRIJZEN PER M²(ABEX-index 100) :

Woningen:

• zeer bescheiden woning	100	115
• bescheiden woning	118	144
• gewone woning	149	156
• comfortabel huis	169	175
• zeer comfortabel huis, royaal ingericht		230
• eenvoudige bungalow zonder ingericht dak		152
• eenvoudige bungalow met ingericht dak		183
• villa		209
• luxe villa of landhuis		305

Appartementen:

• eenvoudig appartement, zonder lift	132	183
• eenvoudig appartement, met lift	139	192
• gewoon appartement, zonder lift	149	200
• gewoon appartement, met lift	156	210
• luxe appartement, zonder lift	191	269
• luxe appartement, met lift	200	283

HERKENBAARHEID VAN PANDEN

“Als je op zoek bent naar een nieuw huis, kijk je natuurlijk naar de plek waar dat huis staat. Maar natuurlijk is het huis zélf ook erg belangrijk.”

Een halfopen bebouwing is over het algemeen meer waard dan een rijwoning. Een eengezinswoning spreekt meer mensen aan dan een appartement. Bungalows zijn bij uitstek aantrekkelijk voor mensen vanaf middelbare leeftijd. Een huis in een nieuwbouwwijk met veel groen en speelgelegenheid spreekt vooral tot de verbeelding van gezinnen met jonge kinderen.

Logisch, niet? Wat we daar uit kunnen concluderen is dat ieder type huis zo zijn eigen specifieke doelgroep heeft waarop het huis de meeste aantrekkingskracht heeft.

De aantrekkelijkheid van een huis voor een koper wordt echter niet alleen bepaald door het type woning. Ook zaken als de indeling - een grote of een kleine woonkamer, veel kleine of juist weinig, maar grote, vertrekken - spelen een belangrijke rol. Daarnaast is uiteraard het uiterlijk van het huis belangrijk: de stijl van de woning, de architectuur, het materiaalgebruik.

Voor al deze zaken geldt in feite: zoveel mensen, zoveel wensen. Wat de één fantastisch vindt, vindt de ander afschuwelijk. Smaken verschillen. En dat is maar goed ook.

Koophuizen kunnen geordend worden aan de hand van de bouwperiode waaruit deze woningen stammen. Iedere bouwperiode heeft namelijk zijn plus- en minpunten. Daarmee is de bouwperiode van de woning een belangrijke waarde-vermeerderende of waarde- verminderende factor.

Van monument tot nieuwbouwhuis, iedere bouwperiode kent zijn aandachtspunten. De mate van isolatie, energiezuinigheid, de kwaliteit van de gebruikte materialen; het zijn allemaal zaken die door de eeuwen heen problemen opgeleverd hebben, en nog steeds op kunnen leveren. Vandaar dat we in deze rubriek een reeks specifieke zaken op een rijtje zetten, waarop moet gelet worden wanneer een woning uit die bouwperiode wordt bezocht, dit om problemen achteraf te voorkomen.

Het is verder belangrijk dat de woningen een bepaalde herkenbaarheid hebben, omdat de waarde van de woningen heel vaak gekoppeld is aan het type woning. Hierbij dient uiteraard rekening te worden gehouden met de reeds doorgevoerde herstellingen en renovaties.

Binnen het overzicht van de herkenbaarheid van woningen moeten de kenmerken daarom worden gelezen met een open geest.

Karakteristieken m.b.t. de bouwperiode

Woningen uit de periode 1900 - 1930.

De huizen die aan het eind van de negentiende eeuw werden gebouwd zijn over het algemeen weinig aantrekkelijk. Deze woningen bevinden zich relatief vaak in stadsuitbreidingswijken; buurten met lange, vaak troosteloze straten, die rondom het stadscentrum aangelegd werden. Vaak gaat het om woningen met meerdere woonlagen, van een slechte bouwtechnische kwaliteit.

Toen kwam en ging de eerste wereldoorlog. Na deze zwarte periode is er over het algemeen bijzonder degelijk gebouwd. Dat heeft te maken met het feit dat in de jaren twintig de spouwmuur zijn intrede deed. En nooit meer verdween, want tegenwoordig wordt de spouwmuur nog steeds toegepast in nieuwbouwwoningen. Een spouwmuur bestaat uit twee muren met daartussen een luchtspouw.

Vanaf begin twintigste eeuw werden er veel middenstandswoningen gebouwd. Deze zijn van een veel betere kwaliteit dan de woningen uit de periode daarvoor. Ook werden er villawijken voor de beter gesitueerden gerealiseerd, vaak op - nog steeds - aantrekkelijke locaties.

In deze periode is er dus een variatie aan gebouwen ontwikkeld van zgn. arbeiders- en middenstandswoningen en villa's, maar ook hoogbouw komt voor.

KENMERKEN

Fraaie en veel kenmerkende architecturen met grote variatie in typen. De woningen hebben thans nog in veel gevallen een chique uitstraling.

Afhankelijk van de aard van het gebouw is het metselwerk inclusief het voegwerk in meer- of mindere mate gedecoreerd. De kwaliteit van het metselwerk inclusief het voegwerk is goed. Scheurvorming komt in dit metselwerk vrijwel niet voor, tenzij gebreken in de fundering zijn ontstaan. Over het algemeen is het metselwerk in massief metselwerk uitgevoerd met houten betimmering aan de binnenzijde. Het formaat van de gevelsteen is sterk afhankelijk van de bouwlocatie.

Gevelkozijnen, uitgevoerd in forse houtmaten, waarin ramen met roeden zijn opgenomen. Schuiframen zijn hierbij kenmerkend. In de bovenlichten is vaak gekleurd glas-in-lood toegepast. Afhankelijk van het type woning zijn voordeuren soms met fraaie profilering en glasstrook toegepast.

Hellende daken, in zadel- of geknikte dakvormen, worden vrijwel uitsluitend met keramische pannen bedekt. Bij de duurere woningen zijn ook leien bedekkingen en rieten kappen toegepast. Op de daken komen vaak gemetselde schoorstenen voor.

Woningen zijn in de regel zowel bij de hoog- als laagbouw relatief smal en diep, meestal krap bemeten, waarbij de laagbouw aan de achterzijde vaak uitgebouwd is voor keuken en toilet. De vloeren zijn, met uitzondering van eventuele keldervloeren, uitgevoerd in hout. Ter afscheiding van woonvertrekken onderling zijn vaak zogenaamde schuifdeuren-separaties (kamer en suite) gebruikt in combinatie met kasten aan weerszijden. In de schuifdeuren veelal glas-in-lood ruiten.

PROBLEMEN EN AANDACHTSPUNTEN

Vanzelfsprekend is de staat van onderhoud van dergelijke woningen doorslaggevend voor de huidige marktwaarde. Wees wel voorzichtig bij dergelijke huizen; ze zijn al vrij oud en er kan dus sprake zijn van hoge onderhoudskosten aan structurele onderdelen als muren, daken en funderingen, maar ook aan bijvoorbeeld schilderwerk. Een bouwtechnische keuring is bij deze woningen daarom altijd aan te raden.

Problematisch zijn vaak de ingemetselde stalen lateibalken en andere constructiedelen, welke door corroderen het voorliggende gevelmetselwerk naar buiten drukken, waardoor scheuren ontstaan. Dit euvel komt veelvuldig voor bij grotere gevelkozijnen. Herstel van dit euvel is vrijwel altijd een kostbare aangelegenheid omdat de corroderende stalen onderdelen moeten worden vrijgehakt, ontroest, doelmatig geconserveerd en weer aangemetseld. Na het herstellen zijn gerepareerde gevels meestal duidelijk herkenbaar aan het afwijkend metselwerk.

Ook vochtdoorslag komt bij de massieve muren herhaaldelijk voor. Door invoering van de spouwmuur of aan de buitenzijde het metselwerk te isoleren wordt dit probleem opgelost.

Doordat de isolatie ontbreekt en hoge ruimten zijn gebouwd is het energieverbruik fors. De ventilatie van de kruipruimte wordt dikwijls dichtgezet, waardoor minder last van koude ontstaat. Maar indien deze ventilatie niet snel hersteld wordt, levert dit grote problemen op voor de draagconstructie van het gebouw.

Door de veelvuldig toegepaste houten elementen, in de vorm van kozijnen, betimmeringen en dergelijke, zijn deze woningen onderhoudsgevoelig, waardoor de onderhoudskosten hoger liggen dan de huidige woningen.

Door sterke temperatuurswisselingen kunnen de schoorstenen, meestal halfsteens uitgevoerd, in een slechte staat verkeren, waardoor vochtdoorslag kan ontstaan.

Woningen uit de periode 1930 - 1950.

Ook vanaf 1930 werden, vaak in wijken die direct aan de oude standskernen grenzen, op grote schaal middenstandswoningen gebouwd. Deze traditioneel en degelijk gebouwde woningen zijn doorgaans ruim en hebben een behoorlijke tuin. De degelijke bouwmethoden van die tijd zorgen ervoor dat de meeste van deze woningen nog steeds structureel goed zijn en relatief eenvoudig aan de wensen en eisen van onze tijd aan te passen zijn.

Is een huis dat door zijn vorige eigenaars nog niet grondig aangepakt, hou dan wel rekening met hoge kosten voor het vervangen van elektra- en waterleidingen, riolering, plafonds en rookkanalen. Maar de woning is een zodanig investering meestal waard, want in deze periode zijn er juweeltjes van woningen gebouwd; het is niet voor niets dat een 'jaren '30-woning' tegenwoordig zo populair is.

Met name in de periode 1940 –1945 - de tweede wereldoorlog - zijn zoals bekend weinig bouwactiviteiten geweest, onder andere door gebrek aan bouwmaterialen. De weinige wel tot stand gekomen woningen zijn voornamelijk typen met architecturen uit de periode 1900 – 1940.

Direct na de tweede wereldoorlog zijn in de steden welke onderhevig aan bombardementen zijn geweest wel vrij spoedig woningen gebouwd. Dit om de ontstane woningnood in enige mate te kunnen lenigen.

In deze periode zijn veel woningen gebouwd, zowel eengezinswoningen als hoogbouw-woningen, welke veelal zijn ontworpen en gebouwd aan de hand van vooroorlogse architecturen en bouwstijlen, een mengelmoes van vooroorlogse bouwstijlen en architecturen. Ook hierbij speelde het gebrek aan bouwmaterialen nog een grote rol.

KENMERKEN

De woningen zijn ruimer van opzet met grotere gevelopeningen. In deze gevelkozijnen zijn vaak stalen raamkozijnen geplaatst. Het metselwerk is in algemeenheid geleidelijk overgegaan van massieve muren naar een spouwmuur, waardoor minder overlast ontstond van geveldoorslag.

Vaak wordt de woonkamer voorzien van een erkerkozijn, waarbij de luifel doorgetrokken wordt tot voorbij de voordeur. Boven het erkerkozijn werd een balkonnetje gemaakt met openslaande deuren.

Ook flats werden voorzien van kleine balkons, gemaakt van betonnen vloerconstructie met stalen balkonhekken.

De waterslagen werden in plaats van gemetselde rollagen steeds meer uitgevoerd in beton.

De hellende daken, uitgevoerd in zadeldakvorm, worden vrijwel uitsluitend met keramische pannen bedekt.

Een groot aantal kenmerken uit de periode 1900-1930 zijn voor deze periode nog van toepassing.

PROBLEMEN EN AANDACHTSPUNTEN

In veel gevallen zijn de oorspronkelijk toegepaste stalen gevelkozijnen vanwege corrosie en slechts sluiten van ramen en deuren inmiddels vervangen door nieuwe buitenschrijnwerk. Als vervangend materiaal wordt hard hout, gemoffeld aluminium en kunststof toegepast.

Door materiaalgebrek wordt na de oorlog steeds mindere kwaliteit hout toegepast waardoor gebreken aan deze ramen meer en meer voorkomen.

De stalen hekwerken op de balkons zijn grotendeels vervangen door aluminium hekwerken, omdat door de corrosie het staal te veel is aangetast. Door de corrosie ontstond ook schade aan de betonnen balkons, doordat de stalen staanders in het beton zijn opgenomen.

Woningen uit de periode 1950 - 1970.

Misschien verbazingwekkend, maar woningen die na de tweede wereldoorlog werden gebouwd zijn in bouwtechnisch opzicht vaak van een mindere kwaliteit dan woningen die tussen de twee wereldoorlogen gebouwd zijn. Al voor de tweede wereldoorlog was hier en daar geëxperimenteerd met moderne bouwvormen (hoogbouw) en nieuwe bouwmaterialen (beton, staal).

Na de oorlog borduurde men voort op deze experimenten. Maar de opzet werd - vooral na 1955 - steeds grootschaliger. Er was een enorme woningnood in die tijd, waardoor de focus lag op het produceren van grote aantallen woningen, in plaats van de productie van kwalitatief hoogwaardige woningen. En dat zien we tot op de dag van vandaag terug; de wijken uit deze periode kenmerken zich door een gebrek aan fantasie, de toentertijd gebouwde woningen en flatgebouwen hebben op dit moment soms grote (onderhouds-)problemen, als ze niet al gesloopt zijn.

Ook funderingsproblemen komen bij woningen uit deze bouwperiode voor, hoewel minder vaak dan bij de woningen van voor de tweede wereldoorlog. Dat komt omdat in deze naoorlogse periode meestal gebruikgemaakt werd van betonnen palen, terwijl de woningen van vóór de oorlog op houten palen gebouwd werden. De grote ramen en de geringe aandacht voor isolatie tijdens de bouw van woningen uit deze periode veroorzaken tegenwoordig hoge stookkosten. Ook hebben deze woningen relatief vaak te kampen met vochtproblemen.

Een belangrijk onderwerp, waar we in dit historisch overzicht wat extra aandacht aan willen besteden, is asbest. Asbest is een verzamelnaam voor een aantal mineralen dat is opgebouwd uit microscopisch kleine, naaldachtige vezels. Asbest is in het verleden, en dan met name in de periode tussen 1950 en 1980, veel toegepast in woningen. En dat is niet voor niets, want asbest heeft een paar heel goede eigenschappen: het is sterk, slijtvast, bestand tegen logen, zuren en hoge temperaturen, isolerend en ook nog eens goedkoop.

Pas veel later, in de jaren '90, werd bekend dat asbest ook nadelen heeft; het kan grote risico's voor de gezondheid met zich meebrengen. De met het blote oog onzichtbare asbestvezeltjes kunnen namelijk, wanneer ze worden ingeademd, diep in de longen doordringen en op termijn bepaalde vormen van longkanker veroorzaken. In Nederland sterven naar schatting jaarlijks ongeveer 700 mensen aan kanker die is veroorzaakt door blootstelling aan asbest. Een serieus probleem dus.

In en om veel huizen die gebouwd zijn in de periode 1950-1980 is asbest toegepast, vaak in de vorm van asbesthoudend cement. Asbestcementplaten bevinden zich vooral in de gevels, in het dakbeschot, in en rondom schoorstenen, in of bij de cv-installatie, op galerijen van flats en als golfplaatdaken op schuren en garages. Daarnaast is het regelmatig toegepast als brandwerend board in met name garages en rondom cv-ketels, maar soms ook tegen binnenplafonds. Ook in sommige soorten vinylzeil (geproduceerd tussen 1963 en 1980 en verkocht tot en met 1983) en in een bepaald type oude, harde vinyltegels komt asbest voor.

Wanneer asbest vast zit of afgeschermd is, veroorzaakt het doorgaans geen problemen. De gevaarlijke asbestvezels kunnen dan immers niet vrijkomen. Pas als het asbesthoudende materiaal op een ondeskundige manier wordt gesloopt of bewerkt (denk bijvoorbeeld aan

schuren, boren, zagen en breken) kunnen er vele miljoenen vezels in de lucht komen. En vervolgens worden ingeademd. Daarom is het verstandig asbest te laten verwijderen door een deskundig asbestverwerkingsbedrijf. En dat is duur.

Het is dus belangrijk om voor deze woningen uit deze bouwperiode, na te vragen of er asbest in de woning zit. Zeker als er een reële kans bestaat om aan te bouwen, uit te breiden of een verbouwing in of aan de woning uit te voeren. Verplicht vanaf 2022.

KENMERKEN SOCIALE WONINGBOUW

Zowel de hoogbouw als de eengezinswoningen zijn sober en eenvoudig van opzet, met zowel platte als hellende daken.

De eengezinswoningen zijn opgetrokken met relatief weinig metselwerk. De hoogbouw is uitgevoerd als stapelbouw, waarbij betonnen vloeren zijn toegepast op gemetselde draagmuren.

De gevelopeningen bestaan meermaals uit verdiepingshoge kozijnen van vurenhout, waarbij de houtzwaarte minimaal zijn gedimensioneerd. De houtkwaliteit is over het algemeen slecht. De borstweringen zijn voorzien van schrootjes, een geprofileerde metaalplaat, een vezelcementplaat of glas (draadglas of zwart glas).

In de ramen is uitsluitend enkel glas toegepast en ten aanzien van de akoestische en thermische isolatie zijn nauwelijks of geen voorzieningen getroffen.

Als dakafwerking zijn zowel keramische als de veel goedkopere betonnen sneldekpannen toegepast. De platte daken zijn met bitumineuze producten afgewerkt. De zinken bakgoten zijn krap gedimensioneerd.

De eengezinswoningen zijn begin jaren 1950 nog uitgevoerd met houten vloeren, later zijn de begane grondvloeren in beton uitgevoerd.

De wandafwerkingen in keukens, natte cellen en lambriseringen zijn voornamelijk uitgevoerd in gresmateriaal. Tegelwerk is in geringe mate toegepast. In de natte cellen komen een type granitovloeren frequent voor. In de eengezinswoningen zijn de plafonds afgewerkt met zachtboardplaten.

Begin zestiger jaren zijn diverse systeemwoningen geïntroduceerd. Woningen worden hiermee tevens wat ruimer van opzet.

KENMERKEN VRIJE WONINGBOUW

Zowel de hoogbouw als de eengezinswoningen zijn gevarieerder van opzet, met zowel platte als hellende daken. Ter plaatse van de voordeur komen omkaderingen meer voor.

Gevelmetselwerk wordt ruimer toegepast, waarbij de geglazuurde gevelstenen veelvuldig zijn toegepast. De hoogbouw is uitgevoerd als stapelbouw, waarbij betonnen vloeren zijn toegepast op gemetselde draagmuren.

De gevelopeningen bestaan uit kozijnen van vuren hout, waarbij de houtswaarte minimaal zijn gedimensioneerd. De houtkwaliteit is over het algemeen slecht. In de periode 1960-1970 zijn veelvuldig stalen draaiende delen in houten kozijnen toegepast. De borstweringen zijn voorzien van schrootjes, een geprofileerde metaalplaat, een vezelcementplaat of glas (draadglas of zwart glas) maar ook gemetselde borstweringen komen voor.

Vaak hebben deze woningen hoge vertrekken.

In het buitenschrijnwerk is uitsluitend enkel glas toegepast. Ten aanzien van de akoestische en thermische isolatie zijn nauwelijks of geen voorzieningen getroffen.

Als dakafwerking zijn zowel keramische als de veel goedkopere betonnen sneldekpannen toegepast. De platte daken zijn met bitumineuze producten afgewerkt. De zinken bakgoten zijn krap gedimensioneerd.

Vaak hebben deze woningen een begane grondvloer die van hout is. Deze houten begane grondvloeren komen in dit type woningen zelfs tot eind jaren '70 voor. Toch zijn er uitvoeringen begin jaren 1960 met begane grondvloeren van de eengezinswoningen in beton en de verdiepingvloeren in hout. Later zijn alle vloeren uitgevoerd in beton.

De wandafwerkingen in keukens, natte cellen en lambriseringen is grotendeels in tegelwerk, gecombineerd met granitovloeren of vloeren met dubbel hard gebakken vloertegels. In de eengezinswoningen komen houten schroten als wand- of plafond-afwerking regelmatig voor.

APPARTEMENTSGEBOUWEN

De flatwoningen die in deze categorie vallen hebben vaak 2 tot 4 kamers. De woningen zijn onderdeel van een woongebouw met meerdere verdiepingen. De woningen zijn bereikbaar via een centrale hal of binnengang en worden bewoond door alle leeftijdsgroepen. Door de woningnood na de oorlog maakte de bouwnijverheid in deze periode een grote omslag van traditionele bouw naar meer industriële bouw. Hierbij lag de nadruk op een efficiënter bouwproces om de grote hoeveelheid nieuwbouw te kunnen realiseren. Een aspect van deze efficiency verbetering is de opkomst van de systeembouw na de oorlog.

ENERGETISCH NIVEAU

In de periode tot en met 1970 werden aan de energiezuinigheid van woningen nog geen eisen gesteld. De woningen werden daarom niet geïsoleerd. Tot circa 1930 werden er geen spouwmuren toegepast. In de woningen die voor 1960 gebouwd zijn, kwamen vaak stalen buitenschrijnwerk en zacht houten buitenschrijnwerk voor met enkel glas.

Veel woningen werden in die tijd uitgerust met lokale gaskachels, elektrische boilers en natuurlijke ventilatie.

Centrale verwarming werd op beperkte schaal toegepast.

Een deel van deze flatwoningen is in de loop der jaren energetisch verbeterd. Bijna 90% van deze woningen heeft inmiddels centrale verwarming.

Bij na-isolatie ligt het accent op het plaatsen van dubbelglas en hoogrendementsglas (HR).

Na-isolatie van de dichte delen blijft hierbij achter.

De flatwoningen werden in die tijd vooral verwarmd door lokale gaskachels. Voor het bereiden van warmtapwater werden de woningen uitgerust met elektrische boilers en in sommige gevallen keukengeisers.

Een deel van deze woningen is in de loop der jaren energetisch enigszins verbeterd. Een flink deel van alle woningen heeft nu centrale verwarming. Individuele verwarming komt het meeste voor.

Bij na-isolatie in flatgebouwen ligt het accent op het plaatsen van dubbelglas en in mindere mate HR glas. Na-isolatie van de dichte delen blijft hierbij vooral in gevel en vloer sterk achter.

PROBLEMEN EN AANDACHTSPUNTEN

Voor nagenoeg alle toegepaste vurenhouten buitenschrijnwerk en ander gevelonderdelen geldt dat deze in meer of mindere mate onderhevig zijn geweest aan houtrot. Bij de meeste woningen zijn de aangetaste gevelkozijnen en gevelonderdelen inmiddels vervangen door buitenschrijnwerk in hardhout, gemoffeld aluminium of kunststof. Voor de overige gevelonderdelen is en wordt veelvuldig het zogenaamde volkern plaatwerk toegepast.

Woningen uit de periode 1970 - 1990.

In de loop van de zeventiger jaren van de vorige eeuw ging laagbouw steeds meer domineren. Er kwam meer aandacht voor het ontwerp van de woning, waardoor er aantrekkelijker gebouwd werd. Wijken werden speelser opgezet, waardoor de woonomgeving gevarieerder werd. Dit is ook de periode waarin het woonerf zijn intrede deed.

Inzake bouwmethoden werd er gebruikgemaakt van moderne, onderhoudsarme bouwmaterialen. Zo werd gaandeweg steeds vaker hardhout gebruikt, in plaats van het tot dan toe gangbare zachtere hout. De kwaliteit van huizen uit deze periode is over het algemeen goed te noemen en de onderhoudskosten zijn relatief laag. De huizen uit deze periode zijn daarnaast ook nog eens tamelijk ruim en luxueus uitgevoerd. Logisch dus dat de huizen uit deze bouwperiode erg in trek zijn. Wat weer duidelijk te zien is aan de hogere koopprijzen voor deze woningen.

Energiebesparing was het toverwoord in deze periode. Daardoor hebben de woningen weinig glasoppervlak en een goede isolatie; dubbel glas en dak- en spouwisolatie zijn in deze woningen standaard. De gebruikte bouwmaterialen zijn onderhoudsarm, zo werd in deze periode bijvoorbeeld veel kunststof gebruikt. Grote onderhoudsproblemen zijn dan ook bij woningen uit deze periode niet te verwachten. Ook hoeft u niet te rekenen op hoge stookkosten; de woningen uit deze bouwperiode zijn over het algemeen behoorlijk uitgerust qua isolatie en milieuaspecten.

KENMERKEN SOCIALE WONINGBOUW

Duidelijk verbeterde architectuur ten opzichte van de periode 1950 – 1970 met zowel platte als hellende daken. Woningen zien er fraaier en in sommige gevallen speelser uit. Ook de afmetingen van de woningen worden groter.

Over het algemeen worden buitenschrijnwerk met daaronder gemetselde borstweringen toegepast. De houtzwaarte van de kozijnen is minimaal. Kwaliteit van het vuren hout is slecht. Toepassing van buitenschrijnwerk in hardhout (meranti en merbau) neemt toe. Omstreeks begin 1980 worden isolatienormen voor woningen gaandeweg opgenomen, waardoor het dubbele glas haar intrede doet. Later wordt ook gevel- en vloerisolatie toegepast. Vanaf 1985 nog uitsluitend dubbele beglazing (isolerende beglazing) toegepast. Naar mate verder in de periode 1980 – 1990 worden de gevelkozijnen relatief kleiner en neemt de hoeveelheid metselwerk toe, als gevolg van de voorgeschreven isolatienormen van gevels.

Op de hellende daken worden nagenoeg uitsluitend betonnen sneldekpannen aangebracht. Keramische pannen komen minder voor.

Zinken bakgoten worden geplaatst in verzinkt stalen beugels in plaats van betimmerde constructies. De goten worden ook vaak in kunststof uitvoering gemaakt.

In begin 1970 waren de begane grondvloeren in beton en overige vloeren nog vaak in hout, later vrijwel uitsluitend betonnen vloeren.

Plafonds tegen de houten balken worden uitgevoerd met gipsplaten. De betonnen vloeren en wanden worden gepleisterd.

Verschillende bouwmethodieken, zoals de traditionele stapelbouwmethode, betonnen skeletbouw (geheel of gedeeltelijk geprefabriceerd), etc. worden steeds vaker toegepast.

Lichte scheidingswanden in gips- en gasbetonblokken worden gecombineerd met metalen binnendeurkozijnen. Opdekdeuren worden steeds vaker toegepast.

Woningen worden steeds vaker voorzien van een c.v.-installatie. In een later stadium worden de individuele gasgestookte staande c.v.-ketel en wandketel in de keuken toegepast, nog later ketels meestal op zolder of in c.tot medio zeventiger jaren waren er nog steeds veel granitovloeren in natte cellen. Deze granito-vloeren worden gaandeweg verdrongen door de tegelvloeren (dubbel hardgebakken tegels in porfier en kleuren). Wandafwerkingen van natte cellen, keukens worden voornamelijk met wandtegels uitgevoerd.

KENMERKEN VRIJE WONINGBOUW

De woningen zijn vaak traditioneel gebouwd, maar de diversiteit van de woningen neemt toe.

Duidelijk verbeterde architectuur ten opzichte van de periode 1950 – 1970 met ruime variatie in woningtypen met zowel platte als hellende daken. Woningen zien er fraaier en speelser uit. Ook de afmetingen van de woningen worden beduidend groter dan de vorige periode.

De wanden in gemeenschappelijke trappenhuizen worden in schoon metselwerk uitgevoerd. De houtzwaarte van de kozijnen is minimaal. Kwaliteit van het vuren hout is slecht. Toepassing van hardhout (meranti en merbau) neemt toe. Omstreeks begin 1980 worden isolatienormen voor woningen gaandeweg opgenomen, waardoor het dubbele glas haar intrede doet. Later wordt ook gevel- en vloerisolatie toegepast. Vanaf 1985 nog uitsluitend dubbele beglazing (isolerende beglazing) toegepast. Naar mate verder in de periode 1980 – 1990 worden de gevelkozijnen relatief kleiner en neemt de hoeveelheid metselwerk toe, als gevolg van de voorgeschreven isolatienormen van gevels. De variatie in toegepaste gevelstenen, waaronder MBI-steen (betonnen steen), gekliste kalkzandsteen (breuksteen), etc. neemt toe.

Op de hellende daken worden zowel keramische als betonnen sneldekpannen aangebracht. Zinken bakgoten worden vaak betimmerd met wbp-multiplex, schroten of dergelijke.

Verschillende bouwmethodieken, zoals de traditionele stapelbouwmethode, betonnen skeletbouw (geheel of gedeeltelijk geprefabriceerd), gietbetonbouw, etc. worden steeds vaker toegepast. Soms wordt houtskeletbouw toegepast.

Lichte scheidingswanden in gips- en gasbetonblokken worden gecombineerd met metalen binnendeurkozijnen. Opdekdeuren worden steeds vaker toegepast.

De wanden en de plafonds worden bepleisterd. Vloeren en wanden van natte cellen worden voorzien van tegelwerk. Het sanitair wordt luxueuzer.

Woningen worden voorzien van een c.v.-installatie.

Er is een ruimere toepassing van luxe in afwerkingen van trappenhuizen, galerijen, balkons, keukens, tegelwerk enz.

APPARTEMENTSGEBOUWEN

De woningen die in deze categorie vallen hebben vaak 2 tot 3 kamers. De woningen zijn onderdeel van een woongebouw met meerdere verdiepingen. De woningen zijn bereikbaar via een centrale hal of binnengang.

Kenmerkend aan deze bouwperiode is dat de systeembouw wordt geïntroduceerd, en steeds meer wordt toegepast.

De wanden in gemeenschappelijke trappenhuizen worden in schoon metselwerk uitgevoerd.

ENERGETISCH NIVEAU

Sinds de jaren 70 worden er eisen gesteld aan de energetische kwaliteit van woningen. Toch werden de woningen naar huidige nieuwbouw maatstaven nog niet erg goed geïsoleerd. Centrale verwarming werd bij dit type woning in de loop der jaren op steeds grotere schaal toegepast.

Een deel van deze woningen is in de loop der jaren energetisch verbeterd. Vrijwel alle woningen hebben centrale verwarming.

De HR-combiketel komt het meeste voor. Een kleiner deel van de woningen heeft een andere ketel of wordt nog lokaal verwarmd. Naast combiketels worden ook elektrische boilers, gasboilers en keukengeisers gebruikt voor de bereiding van warmtapwater.

Bij na-isolatie ligt het accent op het plaatsen van dubbelglas en HR glas. Na-isolatie van de dichte delen blijft hierbij achter. Het grootste deel van de woningen is voorzien van natuurlijke ventilatie. Het overige deel heeft mechanische afzuiging.

In de periode hiervoor werden er nog geen eisen aan de energiezuinigheid van woningen gesteld. De woningen werden daarom niet geïsoleerd. Tot circa 1930 werden er geen spouwmuren toegepast. In de woningen die voor 1960 gebouwd zijn, kwamen vaak stalen kozijnen en zacht houten kozijnen voor met enkel glas.

Centrale verwarming werd op beperkte schaal toegepast. Veel woningen werden in die tijd uitgerust met lokale gaskachels, elektrische boilers en natuurlijke ventilatie.

Een deel van deze woningen is in de loop der jaren energetisch verbeterd. Ruim 90% van deze woningen heeft inmiddels centrale verwarming. De HR-combiketel komt het meeste voor.

Een kleiner deel van de woningen heeft een andere ketel of wordt nog lokaal verwarmd. Naast combiketels worden ook elektrische boilers, gasboilers en keukengeisers gebruikt voor de bereiding van warmtapwater.

PROBLEMEN EN AANDACHTSPUNTEN

Voor de periode tot begin jaren 1980 geldt nog dat toegepaste vuren gevelkozijnen en andere gevelonderdelen vaak in meer of mindere mate onderhevig zijn geweest aan houtrot.

Vervanging van aangetaste gevelkozijnen en gevelonderdelen zijn ook bij deze woningen al heel vaak uitgevoerd of staat binnen niet al te lange termijn nog te geschieden. Vervanging van de gevelkozijnen in hardhout, gemoffeld aluminium of kunststof en overige gevelonderdelen in het zogenaamde volkern plaatwerk neemt overhand toe.

Woningen uit de periode 1990 tot heden.

De woningen uit deze bouwperiode zijn alle gebouwd met gebruikmaking van onderhoudsarme bouwmaterialen. Grote onderhoudsproblemen zijn bij deze woningen dan ook niet te verwachten, hoge stookkosten ook niet. Deze woningen voldoen namelijk aan de hedendaagse strenge eisen op het gebied van isolatie en milieuaspecten. In feite is het enige probleem van deze periode - die overigens loopt tot vandaag - dat de woningen op steeds kleinere lapjes grond gebouwd worden en zelf ook steeds kleiner worden.

Er wordt niet altijd even fantasierijk gebouwd, maar daar staat weer tegenover dat er grote aandacht besteed wordt aan de woonomgeving en de bereikbaarheid.

KENMERKEN

Na het invoeren van bouwnormen, -kwaliteiten, -voorschriften, mag gesteld worden dat de kwaliteit en luxe van de hedendaagse woningen aanzienlijk is toegenomen ten opzichte van woningen uit voorgaande perioden.

De laatste jaren is duidelijk een ommekeer annex vernieuwing in de architectuur en vormgeving van de woningen, zowel bij eengezinswoningen als bij hoogbouw, te constateren.

Nieuwe architecturen met gedurfde vormgeving worden bij kleinschalige nieuwbouw of bij stadsvernieuwingsprojecten tentoongespreid.

Een andere trend welke inmiddels al geruime tijd wordt waargenomen is dat op vele locaties woningen worden ontwikkeld die gelijkenis vertonen met woningen uit de periode

1900 – 1940. Kubistische maar ook robuuste vormgeving met karakteristieke pannenkappen en gevelkozijnen of geïsoleerde stucgevels worden frequenter toegepast.

Ook de architectuur van de hoogbouwwoningen wordt momenteel in ruime mate aan innovatie onderworpen. Hierbij is sprake van het ontstaan van een eigentijdse architectuur, waardoor ook bij deze groep van woningen bijzonder fraaie en soms gedurfde ontwerpen worden gerealiseerd.

Door de vele nieuwe ontwikkelingen op woninggebied, hetgeen hiervoor beknopt is weergegeven, is het aangegeven van kenmerken voor bepaalde type woningen vrijwel onmogelijk. Nieuwe woningen uit de huidige periode zijn in de praktijk vrij gemakkelijk en duidelijk herkenbaar, zonder dat hiervoor nadere kenmerken voor behoeven te worden gegeven.

APPARTEMENTSGEBOUWEN

De flatwoningen die in deze categorie vallen, hebben vaak 3 kamers. De woningen zijn onderdeel van een woongebouw met meerdere verdiepingen. De woningen zijn bereikbaar via een centrale hal of binnengang.

Kenmerkend aan deze bouwperiode is dat er maar weinig flatwoningen traditioneel gebouwd worden. Systeembouw is de meest gangbare bouwmethode.

ENERGETISCH NIVEAU

De eisen aan de energetische kwaliteit van nieuwbouwwoningen zijn verhoogd. Vooral de woningen uit het eerste deel van deze periode werden naar huidige nieuwbouw maatstaven niet erg goed geïsoleerd. De woningen uit het tweede deel van deze periode zijn goed geïsoleerd.

De woningen werden vooral natuurlijk geventileerd. Centrale verwarming werd in de loop der jaren op steeds grotere schaal toegepast.

Vrijwel alle woningen hebben centrale verwarming. Voor het verwarmen van de woning werd de HR-ketel op grote schaal toegepast. Ook kwam er aandacht voor het mechanisch ventileren van de woning met een afzuigventilator.

Het aandeel dubbelglas is groot.

De periode 1990 tot 2005 wordt bij de vrijstaande woningen gekenmerkt door de opkomst van de houtskeletbouwwoningen.

Vernieuwend bouwen.

KENMERKEN

Het invoeren van diverse nieuwe regels maakt dat kwaliteit en comfort van de hedendaagse woningen opnieuw aanzienlijk is toegenomen ten opzichte van woningen uit voorgaande perioden.

In de woningen, die speelser van opzet zijn, worden bewust gevarieerde en kleurrijke materialen toegepast die onderhoudsarm en milieuvriendelijk zijn. Ook ten aanzien van hergebruik of recyclen van materialen wordt tijdens het ontwerp van de woning al rekening gehouden.

De woningen worden dusdanig gesitueerd dat maximaal rendement gehaald wordt uit passieve zonne-energie. Daarnaast wordt het energieverbruik van de woningen beperkt door warmte en elektriciteit te winnen uit zonne-energie of windturbines. Door opslag van warmte die naar behoefte is in te zetten, worden de energielasten zo veel mogelijk worden beperkt

Door gebruik van regenwater voor doorspoelen van het toilet, zgn. grijswatercircuit, kan de drinkwatervoorziening zo veel mogelijk worden beperkt. Immers de kosten voor het reinigen van vervuild water lopen fors op. Door opslag van regenwater in de wijk, bv in vijvers die via meanderende sloten en beken worden gevoed, wordt de grondwaterstand op peil gehouden, waardoor uitdroging zo veel mogelijk wordt beperkt

Door het compacter bouwen worden de daken steeds intensiever gebruikt. De daken worden ingericht als dakterrassen waardoor meer groen in de wijk ontstaat. Ook wordt het streekvervoer bevorderd en het autoverkeer in de wijk afgeremd, waardoor het woonmilieu zo schoon mogelijk blijft.

PROBLEMEN EN AANDACHTSPUNTEN

Door het vernieuwend bouwen, waarbij energiebesparende voorzieningen zijn toegepast, moeten de bewoners duidelijk instructies krijgen, hoe zij deze installaties optimaal kunnen benutten. Als deze instructies uitblijven kunnen de energiekosten oplopen. Ook het leefmilieu in de woning kan bij een verkeerd gebruik van de aanwezige installaties nadelig worden beïnvloed.

Door een bewuste keuze van materiaaltoepassingen kunnen de onderhoudskosten, zoals schilderwerk etc. geminimaliseerd worden.

Toekomstig bouwen.

De spouwmuur als bouwsysteem is alom gekend en ook gewaardeerd. De verbetering van de energieprestaties van een gebouw is voor het grootste deel gekoppeld aan de verbetering van het prestatievermogen van de buitenschil. Hierbij wordt de spouwmuur niet in vraag gesteld.

De verstrenging van de eisen betreffende U-waarde voor muren zal er toe leiden dat de dikte van de isolatie in de spouw zal toenemen. Deze dikte kan gaan tot 16 zelfs 20 cm, bij voorkeur in twee lagen en geschrinkt te plaatsen.

Waar de mortelvoegen uit thermisch oogpunt minder performant zijn dan de snelbouwblokken op zich, en deze een negatieve invloed hebben op de U-waarde van de muren, brengt de lijm mortel een oplossing. Vlak geslepen bouwblokken resulteren aldus in zeer dunne voegen wat het energieverlies doet dalen. Naast het verlijmen van snelbouwblokken wordt intussen ook al gebruik gemaakt van geprefabriceerde muren in snelbouwsteen. Er zal ook meer rekening worden gehouden met de bouwknopen, waar de EPB-normen zullen dwingen tot nog betere oplossingen. Koude bruggen aan de voeten van de muren en op niveau van de dakaansluiting zullen vermeden worden.

Er zal ook steeds meer aandacht besteed worden aan de luchtdichtheid van de gebouwen. Gevelsteen blijft naar alle waarschijnlijkheid het gevelbekledingsmateriaal bij uitstek.

Andere oplossingen zijn systemen waarbij steenstrips worden gekleefd op isolatiemateriaal. Waar dergelijke uitvoering zeer geschikt is voor bestaande niet geïsoleerde gebouwen, kan dit ook worden gebruikt voor nieuwbouw.

Baksteen en beton zijn zware producten, waarbij de thermische inertie ervan een belangrijke troef zal vormen bij laag energie woningen en passief woningen. Doordat in dergelijk zware materialen warmte kan worden opgeslagen en nadien langzaam terug worden afgegeven, wordt de noodzaak van zowel afkoeling als verwarming beperkt. Lichte wanden hebben weinig of geen thermische inertie, wat snel kan leiden tot oververhitting.

Monumentale woningen.

En dan, als laatste, het (rijks)monument; doorgaans woningen van meer dan 100 jaar oud, hoewel er ook monumenten zijn van slechts 50 jaar oud. Voor (rijks)monumenten gelden allerhande speciale regels. Er zijn diverse instanties om erachter te komen of het huis inderdaad een monument is.

KENMERKEN

Monumentale woningen karakteriseren zich voornamelijk door hun uiterlijk; statige gebouwen met gevarieerde en rijkelijk versierde gevels. De gemetselde gevels kunnen voorzien zijn van natuurstenen borstweringen c.q. verfraaiingen in de gevel. Het metselwerk vertoont weinig of geen scheurvorming, ondanks dat deze gebouwen door de funderingswijze dikwijls ongelijkmatig verzakken.

Het voegwerk is meestal uitgevoerd in een geknipte voeg c.q. snijvoeg.

De houten kozijnen zijn meestal smal en hoog, aan de bovenzijde vaak in segmentvorm gebogen en vervaardigd uit grenenhout of oregon. De houtkwaliteit is zeer goed en de houtmaten zijn fors gedimensioneerd. Aan de achterzijde worden vaak houten uitbouwen gerealiseerd.

De kozijnen zijn vaak voorzien van houten schuiframen met roede verdeling, omdat grote glasoppervlakten toen nog niet realiseerbaar waren. Het glas van destijds, getrokken glas, varieert in dikte waardoor het glas bij het doorkijken een vertekend beeld geeft.

De bovenramen zijn dikwijls voorzien van glas in lood.

De voordeuren zijn vaak gemaakt uit eikenhout en voorzien van smeedwerk en glasstrook
De overgang van gevel naar dak wordt gevormd door een rijk betimmerde goot, die ruim oversteekt. De goten zijn in zink c.q. lood uitgevoerd.

De dakafwerking van de hellende daken is over het algemeen uitgevoerd in keramische pannen. Maar ook andere dakafwerkingen, zoals riet, natuurleien en metalen dakafwerkingen komen voor.

Ten behoeve van rookgasafvoeren hebben deze panden meerdere schoorstenen, uitgevoerd in hetzelfde type metselwerk.

De vloerconstructie van deze panden zijn overwegend uitgevoerd in hout. Ten behoeve van kruipruimte ventilatie zijn in de gevels versierde ventilatieroosters aangebracht. De constructies zijn over gedimensioneerd.

De plafonds in de woonvertrekken zijn vaak rijk versierd met allerlei ornamenten. In de andere ruimten is de plafondafwerking soberder afgewerkt.

Natte cellen zijn uitgevoerd met een type granito vloeren. Ook de keukenbladen inclusief gootsteen zijn uitgevoerd in een type granito.

PROBLEMEN EN AANDACHTPUNTEN

Doordat deze woningen in bepaalde gevallen gefundeerd werden op houten palen kunnen door grondwateraanpassingen c.q. verdrogingen problemen voorkomen, waardoor paalkoppen, door wisselend nat en droog, worden aangetast.

Door de rijk versierde houten betimmeringen en kozijnen zijn dit soort panden zeer onderhoudsgevoelig. Op het aanwezige enkel glas ontstaat condensvorming die bij slecht onderhoud voor aantasting van het hout zorgt. Door de aanwezige naden en kieren is de ventilatie in het gebouw ruim voldoende, anders zouden de problemen aan de kozijnen veel groter zijn.

Dikwijls zijn, in een later stadium, de wanden betimmerd, mede doordat de gevelmuren, uitgevoerd in massief metselwerk, vochtdoorslag vertonen.

De gebouwen zijn niet geïsoleerd en in combinatie met hoge ruimten lopen de energiekosten hoog op. Hierdoor komt het regelmatig voor dat de ventilatieopeningen van de kruipruimte worden dichtgezet, waardoor de balkconstructie door schimmels kan worden aangetast.

In deze panden werden in het verleden nog loden leidingen toegepast voor aan- en afvoer van water. Tegenwoordig mogen dit soort leidingen niet meer toegepast worden in verband met de kans op loodvergiftiging. De loden leidingen komen in een aantal grote steden nog voor.

Waardebepalende factoren specifiek voor gebouwen

Aard en bestemming van het onroerend goed

1) De *aard* is de conceptie en de afwerking van het onroerend goed.

Men onderscheidt:

gewone rijhuizen (werkmanshuizen, bediendewoningen, burgerwoningen, rentenierwoningen, herenhuizen of meesterwoningen);

halfopen en open bebouwing (landbouwerswoning, weekendverblijf, chalet, landhuis type ferme, bungalow, villa, kasteel, woongebouwen, opbrengsthuizen);

appartementengebouwen (tot en met vier bouwlagen, vanaf vijf bouwlagen en met verplichte lift, met dienstverlening zoals serviceflats, studentenkamers en seminaries) met appartementen (met 1 tot x aantal kamers/badkamers/keukens), studio's, penthouses en duplexen;

kantoorgebouwen (verouderd type, modern type, met afgesloten ruimtes en landschapskantoren);

horecagebouwen (café, frituur, restaurant, hotel zonder restaurant, gebouwen voor seminaries en congressen, dancing en feestzaal);

handelshuizen (boetiek, boetiek in galerij, handelsgelijkvloers, handelshuis met woonst, superette, supermarkt, grote toonzaal, overdekte markt, galerij);

industriële gebouwen (kleinere magazijnen, hoge magazijnen met grote overspanningen, met of zonder burelen, werkplaatsen, fabrieksgebouw verouderd type, industrieel gebouw modern type);

exploitatiegebouwen (tuinbouw, landbouwhoeve, serres, sportcomplex, vakantieverblijven en campings);

parkeergebouwen (garage of box, afgesloten autostaanplaatsen, niet afgesloten autostaanplaatsen, afgelijnde plaatsen, parkeergebouwen);

diverse bestemmingen (klooster, ziekenhuis, gezinsvervangende tehuizen, scholen, feest- en cultuurgebouwen).

De *bestemming* (of het huidig gebruik) kan enkel worden gewijzigd mits een bouwvergunning, wat betekent dat men bij de taxatie voorzichtig moet zijn. De bestemming van het pand moet samen met de ligging worden bekeken en deze beide elementen kunnen een gevoelige min- of meerwaarde betekenen.

2) Stijl van het gebouw

Het architectonisch en esthetisch uitzicht van een gebouw zal uiteraard een belangrijke rol spelen bij de waardebeoordeling ervan.

Heel veel kopers vertrouwen meer op hun gevoel, dan op hun verstand. Juist zoals in de gastronomie zal een huis met een goedogende voorgevel meer opbrengen dan eenzelfde woning met voorgevel zonder gepaste verhoudingen, zonder smaak, zonder esthetisch- architectonische waarde.

3) Verwerkte materialen

- de aard van de baksteen en de verwerkte mortelspecie
- de verbruikte houtsoort en de afmetingen ervan
- type van draagvloeren (gewelven of roosteringen) en afwerking ervan
- type van dakconstructie en bedekking
- type schrijnwerk en beglazing
- elektriciteit, domotica, alarminstallatie
- ventilatie, airconditioning
- sanitaire leidingen en uitrusting
- het rioleringsstelsel en regenwateropvang
- de verwarmingsinstallatie en leidingen

4) Afwerking

- de bepleisteringen en beraping
- de vloerbekleding
- de muurbekleding
- binnenschrijnwerk

5) Comfort

- aanwezigheid van kelder, zolder, vliering
- uitrusting badkamer
- uitrusting keuken
- bijkomend verwarmingssysteem, open haard, kachel, zonneboiler, zonnepanelen

- telefonie, internetaansluitingen, alarm, domotica
- elektrische installatie (dag- en nachttarief)
- lift (personenlift, goederenlift)
- isolatie van de woning en ventilatie
- zonnewering, rolluiken, blinden en luiken
- garage, carport, autostaanplaats
- voldoende bergruimten, tuinberging
- bijzondere uitrusting (sauna, jacuzzi ...) en inrichting (decoratie ...)
- ...

Meer dan ooit worden er veel eisen gesteld aan het comfort. Waar elektriciteit vanzelfsprekend is, zijn alle moderne woningen voorzien van centrale verwarming, stadswater of lopend koud en warm water, eventueel van een hydrofoorgroep, aardgas, radio- en teledistributie, internetvoorzieningen, openbare riolering. Van groot belang is tegenwoordig de garage voor de auto en in zeer vele gevallen reeds voor twee of meerdere auto's. Alhoewel nog zeer duur in aanleg, worden sommige huizen reeds uitgerust met zonne-energie, die ook in onze streek grote besparing kan teweegbrengen op de kosten van verwarming. Tevens worden vele woningen voorzien van een alarminstallatie, videoparlofoon en domotica.

6) Indeling van het gebouw

- type van inkom
- woonruimtes
- plaats van de trappen
- aanwezigheid van kelder en de wijze van toegang
- verbinding keuken/woonruimte
- op verdieping aantal slaapkamers en toegang tot badkamer

Dat alles dient bekeken te worden in functie van de verhouding van de breedte en de diepte van het gebouw.

De inwendige schikking en inrichting van de woning moet ernaar streven het verblijf aangenaam en gerieflijk te maken. Vooral de vertrekken die het meest worden gebruikt, moeten daartoe bijdragen. Een minimaal aantal kamers is een eerste noodwendigheid. Ruime kamers, regelmatig van vorm, goed verlicht en verlucht, 's winters gemakkelijk te verwarmen en kamers die zonder te veel moeite kunnen worden schoongemaakt en onderhouden, maken steeds een gunstige indruk. De onderlinge gemeenschap tussen de kamers zelf moet zo geregeld zijn, dat zij de minst mogelijke stoornis veroorzaken.

7) Mogelijkheid tot verbouwing, uitbreiding en aanpassing

Is er een mogelijkheid om de indeling aan te passen aan de moderne behoeften zoals:

- uitbreiding woonkamer
 - installatie en aansluiting van een keuken
 - installatie en aansluiting van een badkamer
 - bijbouwen van een garage
 - terras uitbouwen
 - kan de zolder aangepast worden en toegang krijgen via een normale trapzaal
-

RENOVATIE : QUID??????

Nu kopen, nu verbouwen, nu renoveren, nu bouwen?

Het blijft een vraag en een eeuwige discussie voor iedereen die een eigen dak boven zijn hoofd wil.

Het cliché van iedere Vlaming is geboren met een baksteen in zijn maag is hier wel op zijn plaats.

Als we stellen dat ongeveer 75 % van de Vlamingen een eigen woonentiteit heeft, dan gaat het niet op om onze huurcultuur te vergelijken met de omringende landen.

Wie huurt er in Vlaanderen? De mensen die zich geen eigen woning kunnen permitteren, niet willen of in afwachting zijn om er eentje te kopen of te bouwen. Zij gaan de huurmarkt op. Dan krijgen we nog het fenomeen van de sociale huurwoningen. De huurwaarde van een sociale huurwoning wordt vast gesteld volgens de vrije marktwaarde, maar dan krijgen de huurders allerlei sociale voordelen. De te betalen huur wordt berekend op basis van hun inkomen, kinderlastzodat ze in feite kunnen huren met een maandelijkse betaling van misschien nog geen 200 €;

Wie huurt er in Nederland? Alle personen die geen baksteen in de maag hebben zoals de Vlamingen en dat zijn er procentueel een pak meer.

Onze huurmarkt en prijzen dus vergelijken met de omringende landen is NIET correct./

Onze Vastgoedmarkt is te duur?

Als je appels met peren vergelijkt, ja.

De economen hebben de vastgoedmarkt vergeleken met de betaalde huurprijzen en met onze inkomens, en ja, dan zijn de huizenprijzen te hoog.

Nochtans, enkel in België kan je op 20 jaar een vastgoed verwerven omdat wij braafjes kapitaal en intrest afbetalen.

Nederlanders betalen veelal enkel intresten en in Zwitserland is een hypotheeklening op 60 tot 90 jaar heel normaal.

Hoe dan ook, het gaat over een pakje geld, over een beslissing van waar ga je wonen (locatie stad of dorp) , huis, appartement, rijwoning of loft, met tuin of zonder.

Het is wel bewezen dat vastgoed een bijzonder goede bescherming biedt tegen geldontwaarding.

Wat voor België en zeker voor Wallonië vast staat is dat ons vastgoed nog steeds laag geprijsd is in vergelijking met de ons omringende landen.

In Vlaanderen hebben we dan nog serieuze prijsverschillen per regio. Vergelijk de woningprijs en grondprijs maar eens van Gingelom met de rand rond Brussel of zelfs Vlaams Brabant.

Ondanks de crisis en de afschaffing van heel wat steunmaatregelen investeert de Belgische huiseigenaar toch nog ongeveer 40.000 €, aan renovatie, gespreid over 20 jaar.

Dit is het resultaat van een onderzoek door ESSENTIE MARKETING in het voorjaar van 2012 bij 1800 Belgen.

Ongeveer 73% van de Belgen bezit een eigen woning, 64% een eigen huis, 9% een eigen appartement. 10% van de landgenoten bezitten meerdere eigendommen.

Renovatie wordt steeds belangrijker. Van de 4,4 miljoen woningen in België is $\frac{3}{4}$ gebouwd van voor 1981. Verleden jaar was goed voor een nieuwbouw van 40.000 woningen daar waar er 55.00 nodig zijn.

Met een jaarlijkse aangroei van 0,6% nieuwbouw, een sloop van 0,2% wordt de druk om te renoveren groter.

Gemiddeld worden 4 grote herstellingen uitgevoerd in een tijdspannen van 20 jaar, namelijk energiezuinige maatregelen, (zolder, dak en vloerisolatie) ramen en deuren, keuken en badkamer, verwarmingsketel.

Minder aan bod komen de (nieuwe) technieken, airco, zonneboilers, ventilatie en warmtepompen

Renoveren of Nieuwbouw

Voordelen Nieuwbouw:

- Eigen concept bouwen
- Budgetcontrole
- In fases afwerken en toch wonen

Nadelen Nieuwbouw

- Architect en veiligheidscoördinator
- Specifieke energie eisen
- Lang wachten op vergunning, tijdslijn is langer
- BTW 21 %
- Eerst bouwgrond kopen, door de schaarste liggen deze prijzen vrij hoog. Men creëert een schaarste aan bouwgronden door et grondbeleid van onze overheid.

Voordelen Renovatie

- Soms onmiddellijk wonen en renoveren
- Lagere aankoopprijs
- Tijdslijn van renovatie in de hand houden
- Budgetcontrole
- Doe het zelf
- BTW 6%
- Nieuwbouwaannemers met minder werk maken betere prijzen voor renovatie

Nadelen renovatie:

- Verborgene gebreken
- Achter iedere gesloopte muur schuilt wel iets
- Bij geen kennis van werken: mogelijke meerwerken te betalen
- Aannemers die irrealistische prijzen tellen zodat je nadien met een kater zit, of die maar gedeeltelijk komen opdagen

Het is niet de bedoeling om alle voor en nadelen van bouwen of renoveren tegen elkaar uit te spelen;

De keuze om te bouwen of te renoveren wordt soms mede bepaald door de eigen specifieke sociale en economische factoren.

Feit is wel dat onze vastgoedmarkt vrij stabiel is ondanks de artikelen die verschijnen in de media. Eén artikel over het feit dat de huizen 20 % te duur zijn in Vlaanderen in de media heeft onmiddellijk een stagnatie van de VERKOOP tot gevolg om dan enkele maanden later vast te stellen dat er toch een inhaalbeweging op gang komt.;

STAND VAN ZAKEN:

- 1) De demografische en sociologische evolutie maakt ons duidelijk dat in de komende decennia het aantal alleenstaanden (met of zonder kinderen) gaat groeien.

Deze alleenstaanden moeten op zoek gaan naar een huisvesting.

Zij vinden een andere alleenstaande (man of vrouw) en vormen een NIEUW SAMENGESTELD GEZIN.

Eerst gaan we deze mensen voor een gedeelte op de huurmarkt vinden, nadien hebben ze samen een beter inkomen en gaan ze actief op zoek naar een nieuwe verblijfplaats.

- 2) Door de verdere verbetering van onze gezondheidszorg zal de oudere bevolking niet alleen toenemen maar ze zullen ook langer in hun woning blijven wonen

Deze trends, samen met de toename van de bevolking, laten voorspellen dat oudere, misschien dan meer of minder vervallen woningen schaarser en schaarser gaan worden. Feit is zeker dat deze woningen niet meer zullen voldoen aan de huidige COMFORTNORMEN;

Een klein voorbeeld dat iedereen wel zal kennen. Ons Bomma woont in haar eigen huis. In de loop van de tijd heeft ze de voorkamer en achterplaats geruild voor een grote leefruimte, achter de keuken heeft ze de berging omgebouwd tot een kleine zitplaats waar ze meestal vertoeft en achter deze kleine zitplaats waar vroeger de stallen waren heeft men een douche geplaatst. Naast deze douche hangt de warmwatergeizer. De verwarming van haar zitplaats is een stoof. Ons Bomma is content want ze heeft naar haar normen alle comfort.

Na verloop van tijd gaat ons Bomma dan toch sterven.

JIJ MAG DIT PAND VERKOPEN;

Je staat de erfgenamen eerst bij in de SUCCESSIE;

Wat vraagt men U, een ZO LAAG MOGELIJKE SCHATTING, want de woning trekt op niets.

Na aangifte van de successie stel je het Onroerend Goed te koop. Wat zeggen de erfgenamen U DAN “ Een prachtige woning, INSTAPKLAAR mits opfrissingswerken”

De jeugdigen die deze woning kopen gaan onmiddellijk aan slag. ZO ER IN TREKKEN??? NO WAY.

Je maakt een waardebeoordeling van dit Onroerend Goed in de staat waarin het zich bevindt. SO FAR ? SO GOOD.

Maar wat gaat het ons kosten om dit Onroerend Goed te transformeren naar een eigentijdse woning met de huidige comfortnormen

EEN AANTAL REDENEN OM EEN OUD PAND TE KOPEN EN TE RENOVEREN

- 1) De” prijzen van oude panden zijn gestabiliseerd en men kan keuzes maken
- 2) Grondprijzen blijven stijgen zodat nieuwbouw op een stukje grond bijna onbetaalbaar wordt
- 3) Steeds meer (jonge) mensen willen korter bij hun werk wonen en kopen dan bijvoorbeeld ook stedelijke woningen
- 4) De huidige economische crisis schept gunstige neveneffecten
- 5) Veel nieuwbouwaannemers vallen zonder werk en stappen in de renovatiesector met gunstige prijzen
- 6) Lagere honoraria voor de toeleveranciers zoals architecten, veiligheidscoördinatoren, vastgoedmakelaars (zijn er al verschillende aan 2%)
- 7) Lonen stabiliseren
- 8) Lage rentevoeten
- 9) Voor sommige projecten overheidssteun
- 10) Tijdelijke gunstmaatregelen

PANDEN DIE IN AANMERKING KOMEN VOOR RENOVATIE:

- a) Oudere woningen (rij, villa)
- b) Appartementen (vooral uit de jaren 60)
- c) Zolderruimten
- d) Achterbouwen
- e) Kastelen, gevangenissen , kloosters
- f) Bankkantoren
- g) Winkelpanden naar woning verbouwen
- h) Kerken (op dit ogenblik circa 15 te koop, maar geen centraal aanspreekpunt)
- i) pastories
- j) Oude fabrieken
- k) Trainstations
- l) Schooltjes
- m) Kazernes en rijkswachthoeuwen
- n) Alle overheidsgebouwen (gemeentehuizen°
- o) Beschermd monumenten

SMART RIJDEN, SMART WONEN

Less is more (minder is meer) de Minicooper REDUCE THE MAX (breng alles maximaal terug tot het minimum)

Voor de herbestemming moeten we trachten alles tot een minimum te herleiden

In essentie komt het er op neer dat er bij het concept van renovatie of herbestemming er naar moet worden gestreefd om alle ingrepen tot een minimum te herleiden.

Bekijk alle functies en ga na hoe je ze kan beperken tot een strikt minimum.

Werken volgens gezonde uitgangspunten:

- Veilig
- Compact
- Snel
- Zuinig
- Zo economisch mogelijk

Aan deze twee laatste punten gaan we in de volgende jaren nog duidelijk moeten werken

ZOEKEN VAN PANDEN

EVEN BUITEN DE KRIJTLIJNEN LOPEN

De vastgoedmakelaar gaat zelf op zoek naar te renoveren onroerende goederen of ze worden hem aangeboden door zijn bestaand cliënteel , bijvoorbeeld na een sterfgeval

1) OOK KIJKEN NAAR “NIET TE KOOP”

- Oudere bewoners twijfelen soms of ze hun pand te koop of niet te koop te stellen
- Informeer grondig in minder goede buurten (opwaardering later ???)
- Notaris weet misschien koopjes staan
- Altijd uitkijken naar panden waar de markt nog geen aandacht voor heeft

2) GOED VOOR AFBRAAK

- Elementen die meestal aanleiding geven tot foutieve conclusies
 - a) Dak erg toegetakeld
 - b) Vloeren verzakt
 - c) Scheuren in gebouwen en of pleisterwerk
 - d) Rommelige bijgebouwen
 - e) Uitgeleefde keuken en badkamer

3) UITGEBRANDE WONINGEN (wat een ramp lijkt,blijkt vaak een kans)

Wel wil ik U hier mee geven dat U voldoende deskundig moet onderlegd zijn om te kunnen inschatten welke de kosten zijn.

Ga anders even te rade bij deskundigen, architect, verzekeringsexpert ...

4) ONBEWOONBAAR/LEEGSTAND

- Onbewoonbaar verklaard door openbaar bestuur
- Onbewoonbaar verklaard op vraag van de eigenaars (om huurders er uit te kunnen zetten ...

Probleem van CONFORMITEITSATTEST

TIP

Inventariseer de plus en de minpunten

Bekijk en bereken de eventuele renovatiekost

Tel hierbij de aankoopkosten en deel het geheel door de bewoonbare vloeroppervlakte.

Je krijgt dan een prijs per m²

Deze prijs moet ongeveer 20 tot 30% lager liggen dan de prijs van vergelijkbare panden in onberispelijke staat in de omgeving.

VOORBEELD:

Woning te koop op 600 m² grond aan 150.000 €. Woning is verouderd en heeft een bewoonbare oppervlakte van 160 m²

Berekening: Grondwaarde in regio = 150 €/m² (bebouwd) dus 90.000 €

Berekening: 600 m² grond x 150 €/m² = 90.000 €

Woning te koop voor 150.000 – grondwaarde 90.000 € = 60.000 €

Oppervlakte van de woning is 160 m², dus 60.000 €/ 160 m² = 375 €/m²

Nu bereken ik de renovatiekost. Bijvoorbeeld , nieuwe ramen, isolatie, badkamer, keuken... en ik kom uit op 100.000 €

Ik moet dus 100.000€ : 160 m² = 625 € renovatiekost betalen per m²

De gerenoveerde woning gaat mij dus 1.000 €/m² kosten, na renovatie

Dan bekijk ik de gangbare verkoopprijzen in de regio voor een afgewerkte gerenoveerde woning en als deze ligt op 1250 €/m² heb ik mijn doel bereikt.

Ik zou dan 250 € x 160 m² = 40.000 € winst kunnen boeken

De woning zou dus moeten verkocht worden aan 1250x160€= 200.000 € + 90.000 € GROND
= 290.000 €

Indien dit haalbaar is dan renoveer ik en breek ik niet af. Wordt de uiteindelijke verkoopprijs vast gelegd op 275.000 €, dan heb ik in principe nog 25.000 € winst geboekt

Zie ook BIJLAGE 2: Omgevingsvergunning nodig of niet???

DEEL 3 TOETSING AAN PRAKTIJK

Wij hebben het reeds gehad over RICHTPRIJZEN per m² en per m³ Hier krijg je nu het praktijkgericht gebruik er van.

We komen terug op ons 10-stappenplan

10 punten stappenplan

1) Vaststellen TYPE OG
2) Vaststellen VLOERPLAATPRIJS
3) BEREKENEN BVO
4) BEREKENEN GVO (via factoren)
5) Vermenigvuldigen (2) x (4)
6) BEREKENEN Vetusteit en van daaruit eventueel RESTWAARDE
7) Vermenigvuldigen (5) x (6)
8) Berekenen Grondwaarde
9) Samentellen (7) + (8)
10) Vergelijkingspunten bekijken

LET OP: Berekenen van een waarde is geen EXACTE WETENSCHAP

ALLE PRIJZEN en COEFFICIENTEN ZIJN

RICHTINGAANGEVEND

1) VLOERPLAATPRIJZEN EN VOLUMEPRIJZEN

Referentietabel vloerplaatprijzen aan ABEX 100 – Vloerplaat op basis van BVO (Bruto Vloeroppervlakte)			
	Gesloten	Halfopen	Open
Woningen	Prijs per m²	Prijs per m²	Prijs per m²
Bescheiden woning:	€ 114,22 /m² of	€ 122,00	€ 129,79
Gewoon huis / basis:	€ 134,98	€ 142,89	€ 150,68
Verzorgd en comfortabel:	€ 151,42	€ 159,33	€ 166,87
Luxueus huis:	€ 167,86	€ 175,77	€ 183,56
Bungalow (comfortabel):	/	€ 185,17	€ 192,95
Appartementen			
Gewoon appartement / basis:	€ 167,86		
Verzorgd en comfortabel:	€ 185,17		
Luxueus:	€ 192,95 of meer		

ABEX per m3

Eenhedsprijzen per kubieke meter aan ABEX 100: RICHTPRIJZEN!!!!!!

- bescheiden woning:	40 €
- gewoon huis	55 €
- verzorgd, comfortabel huis	65 €
- Nieuwbouwwoning	70 €
- gewoon appartement	60 €
- luxueus appartement	80 €

Ook weer vetustiteit aftrekken, grondwaarde toevoegen

OOK MOGELIJK TE GEBRUIKEN RICHTPRIJZEN

Woningen:

• zeer bescheiden woning	100
• bescheiden woning	118
• gewone woning	149
• comfortabel huis	169
• zeer comfortabel huis	199
• zeer comfortabel huis, royaal ingericht	230
• (eenvoudige) bungalow zonder ingericht dak	152
• (eenvoudige) bungalow met ingericht dak	183
• villa	209
• luxe villa of landhuis	305

Appartementen:

• eenvoudig appartement, zonder lift	132
• eenvoudig appartement, met lift	139
• gewoon appartement, zonder lift	149
• gewoon appartement, met lift	156
• luxe appartement, zonder lift	191
• luxe appartement, met lift	200

Tabel der waardecoëfficiënten per m³ (ABEX-index 100 :**Woningen:**

• zeer bescheiden woning	38
• bescheiden woning	42
• gewone woning	45
• comfortabel huis	48
• zeer comfortabel huis	53
• gewoon herenhuis	58
• monumentaal herenhuis	88
• eenvoudige bungalow niet ingerichte zolder	44
• eenvoudige bungalow ingerichte zolder	55
• villa	60
• luxe villa of landhuis	88

Appartementen:

• eenvoudig appartement, zonder lift	53
• eenvoudig appartement, met lift	55
• gewoon appartement, zonder lift	58
• gewoon appartement, met lift	60
• luxe appartement, zonder lift	78
• luxe appartement, met lift	81

Andere toeslagen (per m²):

• plat dak (hellingsbeton, waterdichtingsmembraan, isolatie, zonneterras):	18 tot 25
• betegeling buitenterras:	18
• tuinaanleg:	2,50
• toegangswegen, inritten:	
- asfalt	19,5
- kassei	18,4
- beton	8,2
- betondallen	9,3
- steenslag	3,6
• rieten dak:	
- eenvoudige kap met helling van 45°	13
- ingewikkelde kap tot 45°	19
- kap met sterkere helling	21
• airconditioning:	23 tot 45
• winkelruimte:	
- zonder afwerking, zonder vloer, zonder cv	75
- sobere afwerking, eenvoudige vloer	113

Richtprijzen voor een snelle benadering voor renovatie en restauratie:**voor woongelegenheden:**

• zachte renovatie	85,00 / m²
• harde renovatie of eenvoudige nieuwbouw	125,00 / m²
• complexe nieuwbouw of restauratie	165,00 / m²

• stripwoningen + herinrichten	tussen 150,00 en 190,00 / m²
--------------------------------	------------------------------

Tabel der nieuwbouwprijzen voor boerderijgebouwen (ABEX-index 100) :

woonhuizen cijfers per m²:

• woonhuizen op de begane grond	87 tot 93
• woonhuizen met halve verdieping	112
• woonhuizen met volle verdieping	87 tot 149
• woonhuizen voor arbeiders	62 tot 75

bedrijfsgebouwen cijfers per m²:

• veestallen zonder gewelfde zoldering	45 tot 50
• veestallen met gewelfde zoldering	62 tot 68
• stierstallen met gewelfde zoldering	75
• paardenstallen met gewelfde zoldering	69 tot 75
• stal of paardenstallen zonder verdieping	57 tot 67
• stal of paardenstallen met hooizolder	67 tot 92
• stallen voor varkens	38
• varkenshokken met gemetselde afdelingen	55 tot 62
• stallen voor melkvee	36
• stallen voor kalkoenen	36
• stallen voor kippen	36
• schuren: 3,00 tot 3,50 m hoog	45 tot 50
• schuren: 4,00 tot 4,50 m hoog	56
• schuur van kleine exploitatie	45 tot 67
• schuur van middelgrote exploitatie	67 tot 92
• schuur van grote exploitatie	92 tot 143
• grote vlasschuren	124
• wagenhuis	50
• mestvaalten (overdekt)	23 tot 25
• eesten (drooghaarden)	69 tot 75
• bakhuizen zonder oven	20 tot 25
• bakhuizen met oven	273
• oven	186 tot 248
• oogstloodsen	13
• oogstloodsen houten of metalen constructie	30
• oogstloodsen in metselwerk	114
• loodsen en afdaken	15 tot 18
• loodsen voor hoenders	38
• hangaar	13 tot 25

Eddy GAETHOFS
Bèdigd M.S.O.G.
Rechtbank Eerste Aanleg Hasselt

2) BEREKENEN VAN DE BRUTO OPPERVAKTEN

- a) Hoe bepaalt men de vloeroppervlakte van een gebouw?
- De opmeting van het gebouw moet gebeuren met inachtnahme van:
- de buitenafmetingen van het gebouw om zijn oppervlakte te berekenen (= BBO = Bruto Bebouwde Oppervlakte);
 - op het gelijkvloers de totale oppervlakte van het bebouwde deel van de grond;
 - voor de verdieping onder het dak, vanaf een nuttige hoogte van 1,80 m, ook BBO (buitenmuren en / of woningscheidende muren inclusief);
 - voor zolderruimtes wordt slechts een forfaitair percentage genomen, als deze bereikbaar is via een vaste trap en geschikt is als leefruimte .
-
- b) Wij raden aan enkel de hoogten in de trapzaal op te meten om elke vergissing, gevolg van de aanwezigheid van valse plafonds in de lokalen, te vermijden.
- c) De bijgebouwen en aanhorigheden moeten afzonderlijk worden opgemeten.
- d) De opmetingen moeten nauwkeurig gebeuren, want kleine vergissingen in de maten kunnen belangrijke afwijkingen veroorzaken ten opzichte van het juiste resultaat.

3) BRUTO VLOEROPPERSVLAKTE EN GEREDUCEERDE OPPERSVLAKTE

Tabel van de verhoudingen tussen de delen van de gebouwen.

Coëfficiënten per woongedeelte:

Kelders

- kruipkelders	0,1 - 0,3
- bewoonbare kelders	0,4 – 0,6
- garage met hellende vlak vanaf straat	0,4 – 0,6
- garage in hoge kelder	0,5 – 0,8

Gelijkvloerse verdieping

- normale schikking	1
- magazijn of werkplaatsen	0,5 – 0,8

Tussenverdiepingen

- tussen GLV en 1 ^{ste} verd	0,7 – 0,9
- tussen 1 ^{ste} en 2 ^{de} Verd	0,6 – 0,8

Eerste Verdieping

- slaapkamers	0,9
- magazijnen (bv boven inrijpoort)	0,4 – 0,7

Hogere Verdiepingen:

- tweede verdieping	0,8
- derde verdieping	0,7
- viende verdieping	0,6

- ingeval van lift: alle verdiepingen 1
- balkons: te verwaarlozen

Dakverdiepingen:

- klassieke open zolder 0,3
- mansardedak 0,6 – 0,8
- schuin dak 0,4 – 0,6

Niet bewoonbare bijgebouwen

- bergplaatsen, serres 0,1 – 0,4
- magazijn, toegankelijk met camion 0,4 – 0,6

Garages

- inpandig 0,6 – 0,8
- apart van hoofdgebouw 0,4 – 0,6

BRUTOVLOEROPPERVLAKTE EN GEREDUCEERDE OPPERVLAKTE: korte uitleg

Tabel van de verhoudingen tussen de delen van de gebouwen.

Coëfficiënten per woongedeelte:

Kelders

- kruipkelders 0,1 - 0,3

Als de kruipkelder 60 cm hoog is, zand aan de onderzijde dan ga je de coëfficiënt 0,1 gebruiken, is deze kruikelder bijvoorbeeld 100 cm hoog, beton aan de onderzijde, gemakkelijk toegankelijk dan neem je de coëfficiënt 0,3

Voorbeeld

Berekening: Grondoppervlakte bebouwd is 100 m². Er is een kelderruimte van 30 m² en kruipkelder van 70 m²

Deze kruipkelder is 80 cm hoog, met beton aan de onderzijde. We nemen coëfficiënt 0,2

Berekening: 70 m² x 0,2 = 14 m² gereduceerde oppervlakte.

- bewoonbare kelders 0,4 – 0,6

Kelders kunnen verschillende functies hebben en ook terdege verschillen van afwerking. In een kelder kunnen we bijvoorbeeld een garage hebben, CV-ruimte, voorraad, een ingerichte bar (mancave) of speelruimte voor de kinderen.

Vanzelfsprekend komen hier verschillende coëfficiënten aan de orde.

Voorbeeld:

Volledige woning van 100 is onderkelderd en heeft navermelde indelingen:

- traphal en provisiekamer 20 m² (betonvloer, afgewerkte muren)
- CV - ruimte 20 m² (betonvloer, niet afgewerkte muren)
- Garage 30 m² (gepolierde beton, sectionale poort)

Mancave 30 m2 (tapijt, zithoek, wijnkelder)

Berekening

Traphal en Voorraad;	20 x 0,5 =	10 m2
CV ruimte	20 x 0,4 =	8 m2
Garage:	30 x 0,6=	18 m2
Mancave	30 x 0,7 =	21 m2

De totale Oppervlakte van 100 m2 wordt dan 57 m2 Gereduceerde Oppervlakte

- **garage met hellende vlak vanaf straat** 0,4 – 0,6
- **garage in hoge kelder** 0,5 – 0,8

Zie voorbeeld hier boven

Gelijkvloerse verdieping

- **normale schikking** 1

Dit is historisch gegroeid. De leefruimte is standaard de best afgewerkte ruimte in een woonentiteit.

Hier werden de gasten ontvangen en iedereen moest zien hoe mooi je daar woonde. Toch is er door de jaren heen een mentaliteitsverschil gekomen. Daar waar vroeger de leefruimte steeds een uitzicht had naar de straat, is de huidige trend dat men naar de tuin moet kunnen kijken

De gemeten oppervlakte van de bewoonbare gelijkvloerse verdieping wordt meestal volledig aan factor 1 genopmen.

Voorbeeld:

Bewoonbare oppervlakte GLV = 100 m2 x factor 1 = 100 m2 gereduceerde Oppervlakte

- **magazijn of werkplaatsen** 0,5 – 0,8
- naargelang de gebruikte materialen voor opbouw van de Onroerende Goederen

Tussenverdiepingen

- **tussen GLV en 1^{ste} verd** 0,7 – 0,9
- **tussen 1^{ste} en 2^{de} Verd** 0,6 – 0,8

Ook waar kijken naar de gebruikte materialen en het Comfort.

Bijvoorbeeld

De badkamer ligt op de tussenverdieping, is volledig gerenoveerd en voldoet aan de huidige comfortnormen dan kan je hier ook de factor voor nemen.

Eerste Verdieping

- Slaapkamers 0,9
- magzijnen (bv boven inrijpoort) 0,4 – 0,7

Hogere Verdiepingen:

- tweede verdieping 0,8
- derde verdieping 0,7
- vierde verdieping 0,6
- ingeval van lift: alle verdiepingen 1
- balkons: te verwaarlozen

Telkens je een trap moet nemen gaat er 10% af van de initiële waarde. Ingeval er een lift is dan blijft de factor 1 gelden voor alle verdiepingen

Dakverdiepingen:

- klassieke open zolder 0,3
- mansardedak 0,6 – 0,8
- schuin dak 0,4 – 0,6

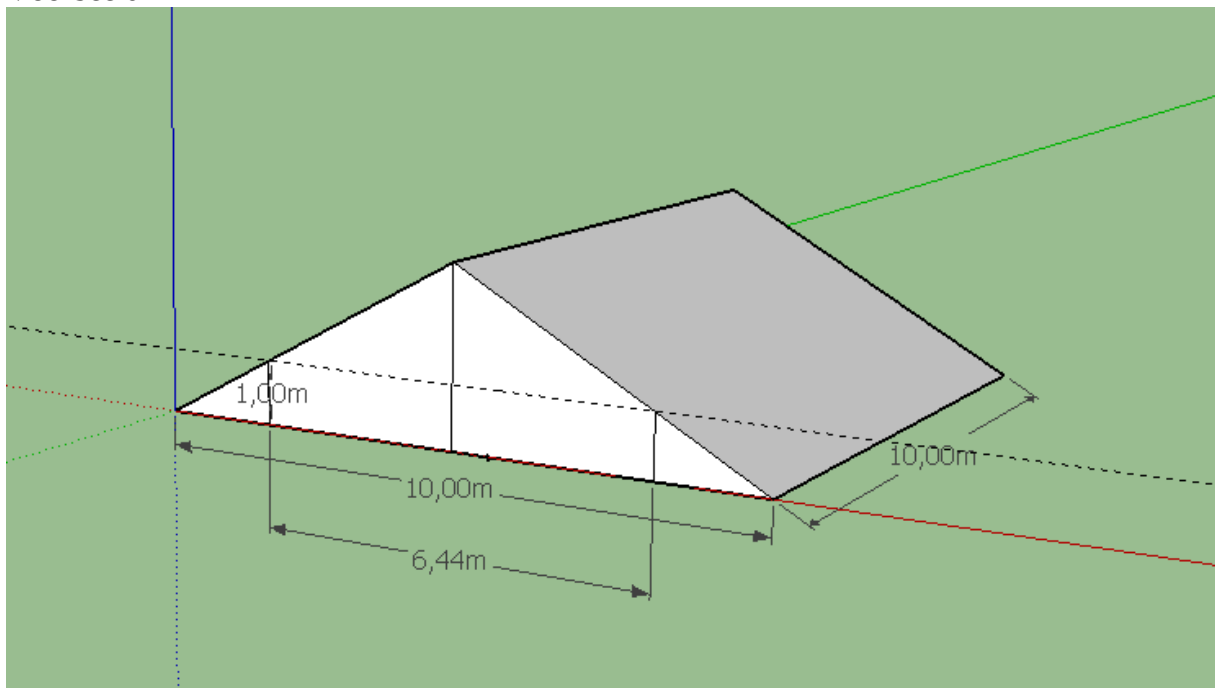
Een zolderruimte kan een klassieke zolder zijn, niet afgewerkt, (factor 0,3-0,4) maar kan ook gerenoveerd zijn naar bewoonbare oppervlakte. (0,7 - 0,8)

De meetmethode om de oppervlakte van de zolderruimte te meten kan je opdelen in 2 verschillende metingen.

Ofwel meet je op sta-hoogte (circa 100 -120 cm) van dakhelling naar de overzijde, ofwel kan je kijken naar de dakhelling.

Is de dakhelling 15-25° dan kan je 1/3 de nemen van de oppervlakte van de verdieping er onder, is de dakhelling van 25 - 45 ° dan nemen we 2/3 de van de totale oppervlakte

Voorbeeld



Meting volgens methode 1:

- sta- hoogte 100cm meting is 6,44 m x 10 m diepte = Oppervlakte 64,40 m²

Methode 2: Oppervlakte 10 m x 10 m = 100 m² x 2/3de = 66,60 m²

Is dit een klassieke, niet afgewerkte zolder dan wordt de volgende berekening gedaan;

66 m² x 0,3 = 19,80 m² gereduceerde Oppervlakte

Voor Volume: Oppervlakte Driehoek = basis x hoogte gedeeld door 2

In casu Hoogte = 2m80 tot nok

Methode 1: Oppervlakte = 64,40 x 2.80 /2 = 92,96 m³

Methode 2: Oppervlakte = 66,60 x 2.80 /2 = 93,24 m³

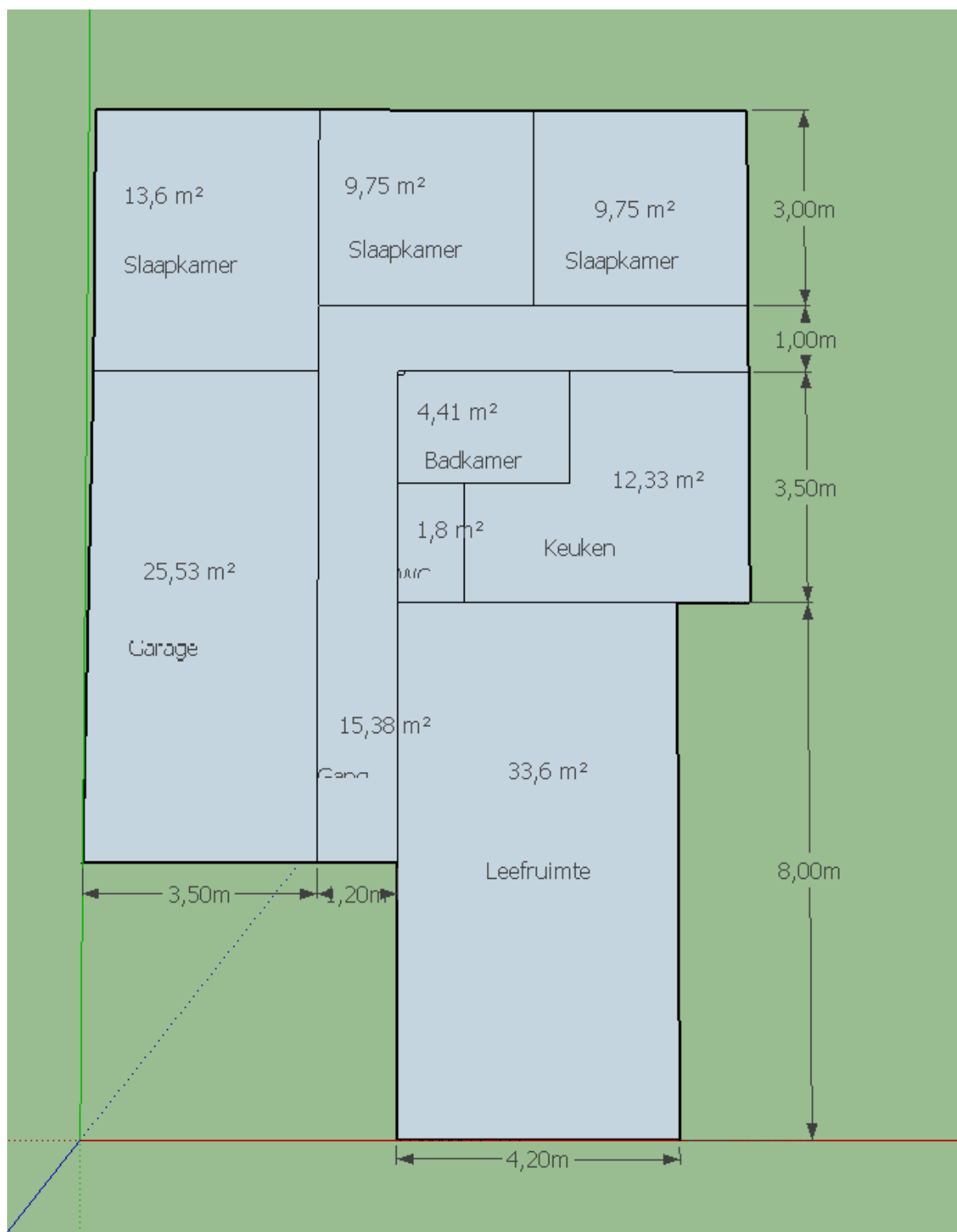
Niet bewoonbare bijgebouwen

- bergplaatsen, serres	0,1 – 0,4
- magazijn, toegankelijk met camion	0,4 – 0,6

Garages

- inpandig	0,6 – 0,8
- apart van hoofdgebouw	0,4 – 0,6

VOORBEELD Grondplan



VOORBEELD VAN BEREKENING (zonder Sleetwaarde en grondwaarde)

Algemene Afmetingen:

1. Terrein:

- breedte aan de straat: 18.00 m
- Oppervlakte: 13 a 81 ca

2. Gebouw:

- Gevelbreedte 08,90 m
- bebouwde oppervlakte gelijkvloers 126,15 m²

3.

Bewoonbare Oppervlakte: 126,15 m² - 25,53 m² (garage) = 100,62 m²

Garage inpandig factor 0,7 : 25,53 m² x 0,7 = 17,87 m²

TOTAAL GEREDUCEERDE OPPERVLAKTE 118,49 m²

WE BESCHOUWEN DEZE WONING ALS VOORBEELD
ALS COMFORTABELE OPEN BEBOUWING

Referentietabel vloerplaatprijzen aan ABEX 100 – Vloerplaat op basis van BVO (Bruto Vloeroppervlakte)			
	Gesloten	Halfopen	Open
Woningen	Prijs per m ²	Prijs per m ²	Prijs per m ²
Bescheiden woning:	€ 114,22 /m ² of	€ 122,00	€ 129,79
Gewoon huis / basis:	€ 134,98	€ 142,89	€ 150,68
Verzorgd en comfortabel:	€ 151,42	€ 159,33	€ 166,87
Luxueus huis:	€ 167,86	€ 175,77	€ 183,56
Bungalow (comfortabel):	/	€ 185,17	€ 192,95
Appartementen			
Gewoon appartement / basis:	€ 167,86		
Verzorgd en comfortabel:	€ 185,17		
Luxueus:	€ 192,95 of meer		

ZIE BLZ 92 vloerplaatprijzen = 166,87 €/m² aan ABEX 100

Huidige ABEX tarief = 878

Mei 2021

878

	Jaar Index	Mei Index	November Index
2021	878		
2020	847		858
2019	819		833

Berekening: $166,87\text{€/m}^2 \times 878 / 100 = 1.465,12 \text{ €/m}^2$

WAARDE WONING (ZONDER SLEETWAARDE)

$1465,12 \text{ €} \times 118,49 \text{ m}^2 = 173.602 \text{ € €}$

4) BEREKENING OP BASIS VAN DE OPBRENGST VIA HUURWAARDE

BEGRIPPEN BAR EN NAR

BAR : BRUTO AANVANGS RENDEMENT

Eén FORMULE/ Huurwaarde op jaarbasis x 100 gedeeld door de venale waarde + kosten

$$\frac{\text{Huurwaarde JB x 100}}{\text{Venale waarde + kosten}} = \text{.....} \%$$

VOORBEELD: JE KAN EEN HUIS KOPEN VOOR 200.000 € EN DE HUUROPBRENGST is maandelijks 700 €

Berekening:

$$700 \text{ € HUUR} \times 12 = 8.400 \text{ € HUUR op jaarbasis}$$

Aankoop 200.000 €, kosten notaris, registratie, lening; raming circa 15%, = 30.000 €

Formule

$$\frac{8400 \text{ (huur op jaarbasis)} \times 100}{200.000 \text{ (aankoop)} + 30.000 \text{ (kosten)}} = 3,65 \% = \text{BRUTO AANVANGS RENDEMENT}$$

NAR = Netto Aanvangs Rendement

Bij de jaarlijkse huuropbrengst zijn er ook een aantal kosten zoals,, Onroerende Voorheffing, onderhoud, met andere woorden uw inkomsten moeten gereduceerd worden.

Sommige makelaars nemen in plaats van 12 maanden huur, 10 maanden om naar netto te gaan, maar dit is nogal optimistisch bekeken. Realistischer is dat je 3 maanden zeker aftrekt voor normalen berekening naar NAR, dus in principe 75% van de bruto inkomsten.

Dit geeft ons

$$\frac{6.300 \times 100}{200.000 + 30.000 \text{ €}} = 2,74 \% = \text{NETTO AANVANGS RENDEMENT}$$

TOCH NOG STEEDS BETER DAN DE RENTE DIE JE KRIJGT OP DE BANK. TEL HIER DAN OOK NOG EENS DE JAARLIJKSE MEERWAARDE BIJ DIE JE CREEERT OP EEN OG (momenteel als doemdenker toch nog steeds 1 tot 1,5 %, dan weet je dat investeren in vastgoed geen lucratieve bezigheid is maar een constante vorm van inkomsten genereert

SCHATTING OP BASIS VAN DE HUUROPBRENGST.

Dit wordt veelal toegapest bij handelspanden, hier komt het begrip YIELD ter sprake

Dat er tussen de huurwaarde en de verkoopwaarde van een onroerend goed een verband bestaat is nogal duidelijk en zal niemand betwisten. Zo zal men zich als expert voor de bepaling van een huurwaarde regelmatig baseren op de verkoopwaarde van datzelfde onroerend goed, terwijl men omgekeerd de verkoopwaarde ervan regelmatig bepaalt aan de hand van de huuropbrengst.

Deze regel bewijst op zichzelf in feite het gevaar van deze schattingsmethode.

In de eerste plaats zijn er zoveel factoren die de verhouding tussen huurwaarde en verkoopwaarde beïnvloeden, dat het moeilijk is een vaste verhouding hiervoor te bepalen..

Dan zien wij dat de prijsschommelingen van het laatste decennium niet steeds van aard zijn om blindelings te gaan beleggen in onroerend goed.

Hierop zijn uitzonderingen waar te nemen, zoals vb. zeer centraal gelegen handelseigendommen, dan kan dit ook te verklaren zijn door bijkomende elementen zoals: een relatief kleinere onderhoudskost voor dergelijke eigendommen t.o.v. de huuropbrengst, het feit dat men zekerheid heeft over de huuropbrengst, de zekerheid dat voor een goede handelsligging minder risico bestaat voor daling der verkoopwaarden enz.

Om nu de huurwaarde van een eigendom zelf te bepalen kunnen moeilijk algemeen geldende normen opgegeven worden. De huurwaarde verschilt niet enkel fel van soort onroerend goed tot een andere doch ook nog van streek tot streek, terwijl anderzijds ook de inmenging van de overheid de huurwaarde van onroerende goederen sterk kan beïnvloeden.

Bij oudere eengezinswoningen ziet men vaak dat de verkoopwaarde ca. 10 maal de huuropbrengst van een jaar betekent, dat dit is geen algemene norm. Voor oude grote gebouwen kunnen soms verkoopprijzen behaald worde die amper overeenkomen met 5 tot 6 maal de bruto-huuropbrengst van 1 jaar.

Anderzijds is het moeilijk om voor recente woningen een opbrengst te halen die hoger ligt dan 6 à 7% van de totale investering. Daarbij willen wij toch nog de belangrijke opmerking maken dat bij een vergelijking tussen huurwaarde en verkoopwaarde dient rekening gehouden te worden met de bijkomende kosten bij aankoop van een onroerend goed, zodat men in feite de vergelijking moet maken tussen huurwaarde van een onroerend goed en de totale investering die men daarvoor moet doen om dit onroerend goed te verwerven, hetzij door aankoop van het gebouw.

Wij zullen dit uitleggen door een voorbeeld.

Wij hebben een handelspand , gelegen op uitstekende locatie en recent gebouwd.
We hebben een huurwaarde van 5.000 €/maand.

Berekening:

5.000 € huurwaarde/maand = 60.000 € op jaarbasis

Goede locatie, geen investeringskosten of renovatiekosten, YIELD vanaf 4%

YIELD		VERKOOPWAARDE
4,00%	60.000 € : 4% =	1.500.000 €
4,20%	60.000 € : 4,20% =	1.428.571 €
4,40%	60.000 € : 4,40% =	1.363.636 €
4,60%	“	1.304;348 €
4,80%	“	1.250.000 €

Zoals U kan bemerken, hoe hoger de YIELD, hoe lager de verkoopwaarde.

Voor panden gelegen op mindere locatie en met bijvoorbeeld investeringskosten kunnen we komen op een YIELD tussen 6% en 10%

SCHATTING OP BASIS VAN HET KI.

Is het reeds moeilijk op basis van de huurwaarde een schatting uit te voeren, dan is dit niet enkel moeilijk doch vaak zeer gevaarlijk op basis van het kadastraal inkomen van een goed.

Indien men zich anderzijds zou baseren op een verkoopopbrengst van een bepaalde eigendom waarvan men het kadastraal inkomen kent en op basis van deze twee gegevens een woning dient te schatten met eenzelfde kadastraal inkomen, doch gelegen in een ander kadastergebied dan zou men wel tot werkelijk abnormale verhoudingen kunnen komen bij de bepaling van de verkoopwaarde.

In zeer uitzonderlijke gevallen, namelijk wanneer men zich beperkt tot hetzelfde kadastergebied, en wanneer daarenboven de eigendommen vergelijkbaar zijn op gebied van aard, afmetingen, ligging enz... zou men wel een controle-waardebepaling kunnen uitvoeren aan de hand van de kadastrale inkomens. Daarbij dient men inderdaad ook nog de volgende elementen en eventualiteiten rekening te houden:

Het KI is het gemiddeld netto normaal inkomen van een gebouw of grond gedurende 1 jaar. Voor woningen wordt een onderhoudskost van 40% voorzien zodat het KI uiteindelijk gelijk is aan 60% van de werkelijke huurwaarde.

Het KI wordt bepaald aan de hand van de perequatie, gebeurd op 01.01.1975. Op die dag zijn er eenheidsprijzen per m² bebouwde oppervlakte bepaald en dit in functie van de van kracht zijnde huurprijzen voor normale woningen.

Het KI voor nieuwe woningen (of verbouwde) worden nog altijd bepaald aan de hand van de toen berekende referentieprijzen. Voorlopig wordt nog steeds geen indexering toegepast. Hierin komt evenwel weldra een wijziging.

Verder dient men op zijn hoede te zijn voor de verschillen in grondoppervlakte aangezien bij die bepaling van de kadastrale inkomens in zeer minieme mater rekening werd gehouden met de oppervlakte van het perceel. Zo kan het gebeuren dat 2 woningen quasi eenzelfde kadastraal inkomen hebben binnen eenzelfde woonbuurt, doch dat de verkoopwaarde 20% of meer verschillen door het feit dat de perceeloppervlakte van het ene landhuis 2 tot 3 maal meer bedraagt dan het andere.

Wij besluiten derhalve tot de stelling dat schatten op basis van het kadastraal inkomen in zeer uitzonderlijke gevallen (wanneer een schatting “extra muros” dient te gebeuren, dus wanneer de woningen binnenin niet kunnen bezichtigd worden), als een valabele schattingsmethode kan beschouwd worden, doch dat deze methode niet vrij is van gebreken en gevaren, zoals hoger werd uitgelegd.

Is het Kadastraal Inkomen RELEVANT en correct vast gesteld.

KI. Is van 1975

Nu geïndexeerd.

Als men kan vergelijken in een zelfde kadastrergebied, vergelijkbare eigendommen.

Het KI is het gemiddeld netto huurinkomen.

Voor woningen wordt een onderhoudskost voorzien van 40% zodat het KI gelijk is aan 60% **VAN DE WERKELIJKE HUURWAARDE.**

Zie boerderijtje dat opgemaakt is (CV, badkamer enz....)

Op welke wijze wordt het kadastraal inkomen (KI) vastgesteld ?

1. Voor de ongebouwde onroerende goederen.

Voor de ongebouwde onroerende goederen (zoals bouwlanden, weiden, tuinen, bossen, enz...) op grond van de normale netto-huurwaarde op het referentietijdstip.

Voor de openluchtparkeerplaatsen en terreinen met handels- en nijverheidsgebruik, door toepassing van het tarief van 5,3 % op de normale verkoopwaarde van die goederen op het referentietijdstip (thans 01.01.1975)

2. Voor de gebouwde onroerende goederen.

Voor de gebouwde onroerende goederen (zoals woonhuizen, flats, winkels, enz....) waarvoor voldoende huurgegevens voorhanden zijn, op grond van de normale netto-huurwaarde op het referentietijdstip.

Voor iemand die zijn woning gaat bewonen, kan er geen sprake zijn van een huurprijs. Het K.I. van de woning wordt daarom bepaald door de woning te vergelijken met een geheel van referentiepercelen. Deze gemiddelde percelen zijn dan het uitgangspunt voor het bepalen van de K.I. van latere gelijkaardige percelen.

Voor de andere gebouwde onroerende goederen die niet aldus kunnen worden geschat (fabrieken, werkplaatsen, grote warenhuizen, enz...) door toepassing van het tarief van 5,3 % op de normale verkoopwaarde op het referentietijdstip.

3. Voor het materiaal en de outillage

Voor het materieel en de outillage die het karakter hebben van onroerende goederen uit hun aard of door bestemming, door toepassing van het tarief van 5,3 % op 30 % van de aanschaffings- of beleggingswaarde als nieuw.

Behalve wanneer fysische wijzigingen aan de goederen zelf worden aangebracht, blijven de aldus vastgestelde inkomens geldig tot de eerstvolgende algemene perequatie of buitengewone of speciale herziening van de kadastrale inkomens.

Bepalen van Kadastraal inkomen.

1. Geschiedenis.

*Waarom een kadaster ?

- Behoeftte aan instandhouding van de eigendommen.
- Noodzaak om particulieren tot staatsuitgaven te doen bijdragen.

- Om zoals in Egypte, de kavels na de jaarlijkse overstromingen opnieuw te bepalen.
- * Oudste documenten van omstreeks 4000 j voor Christus.
- * Tot aan de Franse Revolutie (eind 18° eeuw) allerlei systemen
- * 1790 : In Fr oprichting algemeen kadaster en grondbelasting à rato van de opbrengst = opmeting percelen = percelenkadaster.
- * 1845 : Belgie volledig opgemeten
- * 1930 : Autonomie van de diensten van het kadaster.
- Wet van 13/07/1930
- Definitie van de grondbelasting en van het kadastraal inkomen = gemiddeld normaal netto-inkomen van één jaar en bepaald bij wijze van schatting.
- Invoering van de algemene perequatie van de KI
- * 1962 : toepassing van de uitslagen van de algemene perequatie van de KI uitgevoerd overeenkomstig de wet van 14/07/1955 met als referentieperiode de verhuringen gedurende het eerste semester van 1955.
- * 1966 : eerste luchtfoto's
- * 1980 : toepassing van de uitslagen van de perequatie van de KI met als referentiedatum 01/01/1975. Vanaf nu KI van de gebouwde OG vastgesteld op grond van de normale netto-huurwaarde (tot voorheen bij vergelijking met bepaalde typepercelen).
- * 1991 : intrede PC bij het kadaster.
- * 2000 : Fusie kadaster en registratie.
- = PC'S kadaster aangesloten op computer van de BTW
- = PC'S registratie aangesloten op computer van het kadaster.

2. Algemeenheden kadaster.

- Kadastrale documenten.
- = de opsomming van het OG van het land en van de personen aan wie deze eigendommen toebehoren.
- Dienst voor het beheer van de documentatie
- = autonoom administratief fiscaal bestuur dat deel uitmaakt van het Ministerie van Financiën
- Kadaster als instelling
- = geheel van documenten, verrichtingen, procedures, personeel en middelen om de inventaris van de OG te beheren en bij te houden.
- In het percelenkadaster worden de OG op 2 manieren geïnventariseerd :
 - Topografisch : afbeelding met de grenzen en de erop voorkomende gebouwen – kadastraal plan.
 - Beschrijvend : register identiteit van de eigenaar en allerlei nuttige gegevens :
 - Ligging
 - Kadastrale aanduiding
 - Aard bebouwing

- Oppervlakte
-

Tevens worden de eigendommen van één eigenaar vermeld op een verzameldocument.

- Het is een stelsel van titelhouders = gegevens per persoon opgenomen
- Het heeft geen rechtsscheppende, noch bewijskrachtige waarde.
- Het is een fiscaal kadaster.

= Inventarisatie van het OG en hun eigenaars voor

- Belasting
- Raming KI
- Doorgeven ervan aan Administratie der Directe belastingen.

3. Het inkomen uit OG en de onroerende voorheffing.

Onroerende voorheffing wordt geheven op grondslag van het KI dat het gemiddeld jaarlijks normaal netto-inkomen van de gebouwde en ongebouwde OG en van het materieel en de outillage vertegenwoordigd en dat volgens de markt van de OG op een bij wet nader aangeduid referentietijdstip wordt vastgesteld.

- Gemiddeld : tussen de referentietijdstippen in.
- Normaal : hoge en lage inkomens worden buiten beschouwing gelaten.
- Netto : procentuele aftrek voor onderhouds- en herstellingswerken.

≈ KI : = een forfaitair inkomen dat meestal niet gelijk is aan het werkelijke netto-inkomen en dat hetzelfde blijft voor de duur van de péréquatie.

= een netto-inkomen.

- Eerst bepalen van het bruto- inkomen, daarna forfaitaire aftrek (gebouwen 40 % , gronden 10 %)
- Bruto-inkomen = totaal van de huurprijs vermeerderd met alle huurvoordelen betaald door de eigenaar.
- Zoals : onroerende voorheffing.
Kosten voor herstelling en onderhoud.
Premies voor verzekeringen die het risico van de eigenaar dekken.
- Echter niet : huurherstellingen en kosten voor onderhoud ten laste van de verhuurder.

4. Vaststelling van het KI.

- KI voor alle gebouwde en ongebouwde OG alsmede voor het materieel en de outillage die onroerend zijn van nature of door hun bestemming.
- Per perceel.
- Voor percelen met materieel en/of outillage worden 2 KI's bepaald, een voor het perceel met de gebouwen en een voor het materieel en/of outillage.
- Aangifte door de belastingplichtige.
- Bij ingebruikneming van nieuwe of herbouwde OG
- Bij voltooiing van verbouwingswerken.
- Bij verandering van bestemming.
- Bij ingebruikname nieuw materieel en/of outillage.
- Voor gebouwde OG
- Op grond van de normale netto huurwaarden op een referentietijdstip.

- Of bij vergelijking van gelijkaardige gebouwde percelen in de nabije of een gelijkaardige omgeving en waarvan het KI definitief is.
- Of 5,3 % van de normale verkoopwaarde op het referentietijdstip.
- Voor ongebouwde OG
 - Bij vergelijking van het KI per ha vastgesteld voor bouwlanden, hooilanden, weilanden en moestuinen.
 - Netto = bruto – 10 % voor onderhoud.
- Voor materieel en outillage
 - KI = bepaald % op de gebruikswaarde
 - Gebruikswaarde = 30 % van de aankoop nieuw + kosten voor eventuele aanpassingen.
- Algemene perequatie.
 - Om de 10 jaar bepalen van nieuw KI
 - Herbekijken van de elementen die een invloed hebben op de huurwaarde, zoals : Bewoonbare oppervlakte, comfort, aanhorigheden, staat van onderhoud en ligging.....
- Voor gebouwde OG
 - Op grond van de normale netto huurwaarden op een referentietijdstip
 - Of bij vergelijking van gelijkaardige gebouwde percelen in de nabije of een gelijkaardige omgeving en waarvan het KI definitief is
 - Of 5,3 % van de normale verkoopwaarde op het referentietijdstip.
- Voor ongebouwde OG
 - Bij vergelijking van het KI per ha vastgesteld voor bouwlanden, hooilanden, weilanden en moestuinen.
 - Netto = bruto – 10 % voor onderhoud.
- Voor materiaal en outillage.
 - KI = bepaald % op de gebruikswaarde.
 - Gebruikswaarde = 30 % van de aankoop nieuw + kosten voor eventuele aanpassingen.
- Algemene perequatie
 - Om de 10 jaar bepalen van nieuw KI
 - Herbekijken van de elementen die een invloed hebben op de huurwaarde, zoals : bewoonbare oppervlakte, comfort aanhorigheden, staat van onderhoud en ligging.....

PRAKTIJK.

1980 : toepassing van de perequatie met als referentietijdstip 01/01/1975

WERKWIJZE.

Voor Woningen :

- Opvragen huurprijzen 1975 over gans Be. Gezien de sterke regionale verschillen werd Be verdeeld in regio's. Opsplitsing regio's tot op niveau deelgemeente. Berekenen van eenheidsprijs per m² (uitgedrukt in Bef).
- M² prijs in tabellen plaatsen.

N0 Bouwper	45 m ²	105 m ²	155 m ²	205 m ²	255 m ²
31-36	249	197	155	151	148
49-51	272	224	190	186	181
58-60	298	249	237	234	230
67-69	336	287	276	273	268
73-....	357	305	294	290	286

- Opdelen van de gebouwen in bewoonbare en niet bewoonbare delen, rekening houdend met het mogelijke gebruik van de lokalen werden er dan coëfficiënten bepaald voor ieder mogelijk gebruik.

Vb : Bewoonbare gelijkvloerse verdieping : coëff 1,

Niet bewoonbare kelder : coëff 0,16

Garage met hellend vlak : coëff 0,4 – 0,6

- Bepalen nuttige oppervlakte (NO) per woning aan de hand van de coëfficiënten en met mogelijk gebruik van de ruimte.
- KI (huurwaarde) van 1975 bepalen door NO te vermenigvuldigen met de overeenkomsten m² prijs;
- Correcties voor ligging (xx %) soort (OB + 5 % gesloten – 5 %) verdiepingen (alles gelijkvloers + 15 %) comfort (badkamer en CV + xx %)

Voor industrie.

- Nieuwbouwwaarde of constructie waarde 1975 x 2,2 %
- Ook controle met ABEX

Voor handelspanden.

- Nieuwbouw of constructiewaarde van 1975 x 5, 3 %
- Vb. Woning 105 m² open bebouwing (bouwjaar 1968)

Basis 287,00 Bef /m²

OB 5%

Comfort BK + CV 23%

Ligging ?

28% = 367,00 Bef/m²

= 105 m² x 367,00 = 38.535,00 Bef

= 60 % = 23.121,00 Bef = KI

(voor woning met 1 verdieping)

(indien alles GV + 15%)

Vb : m² prijzen ifv regio

Woning : NO 235 m²

Hasselt 317,00 Bef/ m² (buiten grote ring)

Heusden-Zolder 264,00 Bef/m²

Borgloon 250,00 Bef/m²

Appartementen.

M² prijs geldig voor gans Limburg, maar regionale aanpassingen.

Basis 100 % = Hasselt

Bouwjaar 1950 : 40 m² : 625,00 Bef 100 m² : 425,00 Bef/m²

Bouwjaar 1975 : 40 m² : 895,00 Bef 100 m² : 610,00 Bef/m²

Is het reeds moeilijk op basis van de huurwaarde een schatting uit te voeren, dan is dit niet enkel moeilijk doch vaak zeer gevaarlijk op basis van het kadastraal inkomen van een goed.

Indien men zich anderzijds zou baseren op een verkoopopbrengst van een bepaalde eigendom

waarvan men het kadastraal inkomen kent en op basis van deze twee gegevens een woning dient te schatten met eenzelfde kadastraal inkomen, doch gelegen in een ander kadastergebied dan zou men wel tot werkelijk abnormale verhoudingen kunnen komen bij de bepaling van de verkoopwaarde.

In zeer uitzonderlijke gevallen, namelijk wanneer men zich beperkt tot hetzelfde kadastergebied, en wanneer daarenboven de eigendommen vergelijkbaar zijn op gebied van aard, afmetingen, ligging enz... zou men wel een controle-waardebepaling kunnen uitvoeren aan de hand van de kadastrale inkomens. Daarbij dient men inderdaad ook nog de volgende elementen en eventualiteiten rekening te houden:

Het KI is het gemiddeld netto normaal inkomen van een gebouw of grond gedurende 1 jaar. Voor woningen wordt een onderhoudskost van 40% voorzien zodat het KI uiteindelijk gelijk is aan 60% van de werkelijke huurwaarde.

Het KI wordt bepaald aan de hand van de perequatie, gebeurd op 01.01.1975. Op die dag zijn er eenheidsprijzen per m² bebouwde oppervlakte bepaald en dit in functie van de van kracht zijnde huurprijzen voor normale woningen.

Het KI voor nieuwe woningen (of verbouwde) worden nog altijd bepaald aan de hand van de toen berekende referentieprijzen. Voorlopig wordt nog steeds geen indexering toegepast. Hierin komt evenwel weldra een wijziging.

Verder dient men op zijn hoede te zijn voor de verschillen in grondoppervlakte aangezien bij die bepaling van de kadastrale inkomens in zeer minieme mate rekening werd gehouden met de oppervlakte van het perceel. Zo kan het gebeuren dat 2 woningen quasi eenzelfde kadastraal inkomen hebben binnen eenzelfde woonbuurt, doch dat de verkoopwaarde 20% of meer verschillen door het feit dat de perceeloppervlakte van het ene landhuis 2 tot 3 maal meer bedraagt dan het andere.

Wij besluiten derhalve tot de stelling dat schatten op basis van het kadastraal inkomen in zeer uitzonderlijke gevallen (wanneer een schatting “extra muros” dient te gebeuren, dus wanneer de woningen binnenin niet kunnen bezichtigd worden), als een valabele schattingsmethode kan beschouwd worden, doch dat deze methode niet vrij is van gebreken en gevaren, zoals hoger werd uitgelegd.

Is het Kadastraal Inkomen RELEVANT en correct vast gesteld.

KI. Is van 1975

Nu geïndexeerd.

Als men kan vergelijken in een zelfde kadastergebied, vergelijkbare eigendommen.

Het KI is het gemiddeld netto huurinkomen.

Voor woningen wordt een onderhoudskost voorzien van 40% zodat het KI gelijk is aan 60% **VAN DE WERKELIJKE HUURWAARDE.**

Zie boerderijtje dat opgemaakt is (CV, badkamer enz....)

Op welke wijze wordt het kadastraal inkomen (KI) vastgesteld ?

1. Voor de ongebouwde onroerende goederen.

Voor de ongebouwde onroerende goederen (zoals bouwlanden, weiden, tuinen, bossen, enz...) op grond van de normale netto-huurwaarde op het referentietijdstip.

Voor de openluchtparkeerplaatsen en terreinen met handels- en nijverheidsgebruik, door toepassing van het tarief van 5,3 % op de normale verkoopwaarde van die goederen op het referentietijdstip (thans 01.01.1975)

2. Voor de gebouwde onroerende goederen.

Voor de gebouwde onroerende goederen (zoals woonhuizen, flats, winkels, enz....) waarvoor voldoende huurgegevens voorhanden zijn, op grond van de normale netto-huurwaarde op het referentietijdstip.

Voor iemand die zijn woning gaat bewonen, kan er geen sprake zijn van een huurprijs. Het K.I. van de woning wordt daarom bepaald door de woning te vergelijken met een geheel van referentiepercelen. Deze gemiddelde percelen zijn dan het uitgangspunt voor het bepalen van de K.I. van latere gelijkaardige percelen.

Voor de andere gebouwde onroerende goederen die niet aldus kunnen worden geschat (fabrieken, werkplaatsen, grote warenhuizen, enz...) door toepassing van het tarief van 5,3 % op de normale verkoopwaarde op het referentietijdstip.

3. Voor het materiaal en de outillage

Voor het materieel en de outillage die het karakter hebben van onroerende goederen uit hun aard of door bestemming, door toepassing van het tarief van 5,3 % op 30 % van de aanschaffings- of beleggingswaarde als nieuw.

Behalve wanneer fysische wijzigingen aan de goederen zelf worden aangebracht, blijven de aldus vastgestelde inkomens geldig tot de eerstvolgende algemene perequatie of buitengewone of speciale herziening van de kadastrale inkomens.

Bepalen van Kadastraal inkomen.
--

1. Geschiedenis.

*Waarom een kadaster ?

- Behoefte aan instandhouding van de eigendommen.
- Noodzaak om particulieren tot staatsuitgaven te doen bijdragen.
- Om zoals in Egypte, de kavels na de jaarlijkse overstromingen opnieuw te bepalen.

* Oudste documenten van omstreeks 4000 j voor Christus.

* Tot aan de Franse Revolutie (eind 18° eeuw) allerlei systemen

* 1790 : In Fr oprichting algemeen kadaster en grondbelasting à rato van de opbrengst = opmeting percelen = percelenkadaster.

*1845 : Belgie volledig opgemeten

*1930 : Autonomie van de diensten van het kadaster.

- Wet van 13/07/1930

- Definitie van de grondbelasting en van het kadastraal inkomen = gemiddeld normaal netto-inkomen van één jaar en bepaald bij wijze van schatting.

- Invoering van de algemene perequatie van de KI

* 1962 : toepassing van de uitslagen van de algemene perequatie van de KI uitgevoerd overeenkomstig de wet van 14/07/1955 met als referentieperiode de verhuringen gedurende het eerste semester van 1955.

* 1966 : eerste luchtfoto's

* 1980 : toepassing van de uitslagen van de perequatie van de KI met als referentiedatum 01/01/1975. Vanaf nu KI van de gebouwde OG vastgesteld op grond van de normale netto-huurwaarde (tot voorheen bij vergelijking met bepaalde typepercelen).

* 1991 : intrede PC bij het kadaster.

* 2000 : Fusie kadaster en registratie.

= PC'S kadaster aangesloten op computer van de BTW

= PC'S registratie aangesloten op computer van het kadaster.

2. Algemeenheden kadaster.

- Kadastrale documenten.

= de opsomming van het OG van het land en van de personen aan wie deze eigendommen toebehoren.

- Dienst voor het beheer van de documentatie

= autonoom administratief fiscaal bestuur dat deel uitmaakt van het Ministerie van Financiën

- Kadaster als instelling

= geheel van documenten, verrichtingen, procedures, personeel en middelen om de inventaris van de OG te beheren en bij te houden.

In het percelenkadaster worden de OG op 2 manieren geïnventariseerd :

- Topografisch : afbeelding met de grenzen en de erop voorkomende gebouwen – kadastraal plan.
- Beschrijvend : register identiteit van de eigenaar en allerlei nuttige gegevens :
 - Ligging
 - Kadastrale aanduiding
 - Aard bebouwing
 - Oppervlakte
 -

Tevens worden de eigendommen van één eigenaar vermeld op een verzameldocument.

- Het is een stelsel van titelhouders = gegevens per persoon opgenomen
- Het heeft geen rechtsscheppende, noch bewijskrachtige waarde.
- Het is een fiscaal kadaster.

= Inventarisatie van het OG en hun eigenaars voor

- Belasting
- Raming KI
- Doorgeven ervan aan Administratie der Directe belastingen.

3. Het inkomen uit OG en de onroerende voorheffing.

Onroerende voorheffing wordt geheven op grondslag van het KI dat het gemiddeld jaarlijks normaal netto-inkomen van de gebouwde en ongebouwde OG en van het materieel en de outillage vertegenwoordigd en dat volgens de markt van de OG op een bij wet nader aangeduid referentietijdstip wordt vastgesteld.

- Gemiddeld : tussen de referentietijdstippen in.
- Normaal : hoge en lage inkomens worden buiten beschouwing gelaten.
- Netto : procentuele aftrek voor onderhouds- en herstellingswerken.

≈ KI : = een forfaitair inkomen dat meestal niet gelijk is aan het werkelijke netto-inkomen en dat hetzelfde blijft voor de duur van de perequatie.

= een netto-inkomen.

- Eerst bepalen van het bruto- inkomen, daarna forfaitaire aftrek (gebouwen 40 % , gronden 10 %)
- Bruto-inkomen = totaal van de huurprijs vermeerderd met alle huurvoordelen betaald door de eigenaar.
- Zoals : onroerende voorheffing.
Kosten voor herstelling en onderhoud.
Premies voor verzekeringen die het risico van de eigenaar dekken.
- Echter niet : huurherstellingen en kosten voor onderhoud ten laste van de verhuurder.

4. Vaststelling van het KI.

- KI voor alle gebouwde en ongebouwde OG alsmede voor het materieel en de outillage die onroerend zijn van nature of door hun bestemming.
- Per perceel.
- Voor percelen met materieel en/of outillage worden 2 KI's bepaald, een voor het perceel met de gebouwen en een voor het materieel en/of outillage.
- Aangifte door de belastingplichtige.
- Bij ingebruikneming van nieuwe of herbouwde OG
- Bij voltooiing van verbouwingswerken.
- Bij verandering van bestemming.
- Bij ingebruikname nieuw materieel en/of outillage.
- Voor gebouwde OG
- Op grond van de normale netto huurwaarden op een referentietijdstip.
- Of bij vergelijking van gelijkaardige gebouwde percelen in de nabije of een gelijkaardige omgeving en waarvan het KI definitief is.
- Of 5,3 % van de normale verkoopwaarde op het referentietijdstip.
- Voor ongebouwde OG
- Bij vergelijking van het KI per ha vastgesteld voor bouwlanden, hooilanden, weilanden en moestuinen.
- Netto = bruto – 10 % voor onderhoud.
- Voor materieel en outillage
- KI = bepaald % op de gebruikswaarde
- Gebruikswaarde = 30 % van de aankoop nieuw + kosten voor eventuele aanpassingen.
- Algemene perequatie.
- Om de 10 jaar bepalen van nieuw KI
- Herbekijken van de elementen die een invloed hebben op de huurwaarde, zoals :
Bewoonbare oppervlakte, comfort, aanhorigheden, staat van onderhoud en ligging.....

- Voor gebouwde OG
 - Op grond van de normale netto huurwaarden op een referentietijdstip
 - Of bij vergelijking van gelijkaardige gebouwde percelen in de nabije of een gelijkaardige omgeving en waarvan het KI definitief is
 - Of 5,3 % van de normale verkoopwaarde op het referentietijdstip.
- Voor ongebouwde OG
 - Bij vergelijking van het KI per ha vastgesteld voor bouwlanden, hooilanden, weilanden en moestuinen.
 - Netto = bruto – 10 % voor onderhoud.
- Voor materiaal en outillage.
 - KI = bepaald % op de gebruikswaarde.
 - Gebruikswaarde = 30 % van de aankoop nieuw + kosten voor eventuele aanpassingen.
- Algemene perequatie
 - Om de 10 jaar bepalen van nieuw KI
 - Herbekijken van de elementen die een invloed hebben op de huurwaarde, zoals : bewoonbare oppervlakte, comfort aanhorigheden, staat van onderhoud en ligging.....

PRAKTIJK.

1980 : toepassing van de perequatie met als referentietijdstip 01/01/1975

WERKWIJZE. (CIJFERS IN BEF + Belgische Frank)

Voor Woningen :

- Opvragen huurprijzen 1975 over gans Be. Gezien de sterke regionale verschillen werd Be verdeeld in regio's. Opsplitsing regio's tot op niveau deelgemeente. Berekenen van eenheidsprijs per m² (uitgedrukt in Bef).
- M² prijs in tabellen plaatsen.

N0 Bouwper	45 m ²	105 m ²	155 m ²	205 m ²	255 m ²
31-36	249	197	155	151	148
49-51	272	224	190	186	181
58-60	298	249	237	234	230
67-69	336	287	276	273	268
73-....	357	305	294	290	286

- Opdelen van de gebouwen in bewoonbare en niet bewoonbare delen, rekening houdend met het mogelijke gebruik van de lokalen werden er dan coëfficiënten bepaald voor ieder mogelijk gebruik.

Vb : Bewoonbare gelijkvloerse verdieping : coëff 1,

Niet bewoonbare kelder : coëff 0,16

Garage met hellend vlak : coëff 0,4 – 0,6

- Bepalen nuttige oppervlakte (NO) per woning aan de hand van de coëfficiënten en met mogelijk gebruik van de ruimte.
- KI (huurwaarde) van 1975 bepalen door NO te vermenigvuldigen met de overeenkomsten m² prijs;
- Correcties voor ligging (xx %) soort (OB + 5 % gesloten – 5 %) verdiepingen (alles gelijkvloers + 15 %) comfort (badkamer en CV + xx %)

Voor industrie.

- Nieuwbouwwaarde of constructie waarde 1975 x 2,2 %
- Ook controle met ABEX

Voor handelspanen.

- Nieuwbouw of constructiewaarde van 1975 x 5, 3 %
Vb. Woning 105 m² open bebouwing (bouwjaar 1968)
Basis 287,00 Bef /m²
OB 5%
Comfort BK + CV 23%
Ligging ?
28% = 367,00 Bef/m²
= 105 m² x 367,00 = 38.535,00 Bef

= 60 % = 23.121,00 Bef = KI
(voor woning met 1 verdieping)
(indien alles GV + 15%)

Vb : m² prijzen ifv regio

Woning : NO 235 m²

Hasselt	317,00 Bef/ m ² (buiten grote ring)
Heusden-Zolder	264,00 Bef/m ²
Borgloon	250,00 Bef/m ²

Appartementen.

M² prijs geldig voor gans Limburg, maar regionale aanpassingen.

Basis 100 % = Hasselt

Bouwjaar 1950 : 40 m ² : 625,00 Bef	100 m ² : 425,00 Bef/m ²
Bouwjaar 1975 : 40 m ² : 895,00 Bef	100 m ² : 610,00 Bef/m ²

ENKEL ALS HET KI RELEVANT IS

Hulpmiddel om sel een waarde te berekenen

waardering op basis van het kadastraal inkomen.

Het kadastraal inkomen is indicatief voor de waarde van de opstanden.

Er zijn enkele gebruikelijke multiplicatoren /

01 Particulieren woningen :	125 - 170
02 Handelshuizen met gemengd karakter	100 - 125
03 Eenvoudige handelshuizen :	75 - 100
04 Luxe woningen:	150 – 200
05 Appartementen	150 - 250

Het kadastraal inkomen wordt vermenigvuldigd met één van deze multiplicatoren en door vermenigvuldiging van het resultaat met een steelfactor herleid naar werkelijke waarde.

BETEKENING KADASTRAAL INKOMEN



**Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN**



Afz.: Kadastercontrole MAASEIK 72024/12623/0002
STADSPLEIN 1 3960 BREE

RP 
010541288500452521900013380909

**Algemene Administratie van de
Patrimoniumdocumentatie**

Opmetingen & Waarderingen

Betekening van het kadastraal inkomen

Mevrouw, Mijnheer,

Met deze betekening¹ delen wij u het kadastraal inkomen mee dat werd toegekend aan het perceel waarvan u de gegevens terugvindt in de onderstaande tabel. Dit kadastraal inkomen is geschat of herschat² om de reden(en) die hieronder is (zijn) vermeld in de rubriek 'Motivering'.

Deze betekening vervangt en vernietigt elke vorige betekening met betrekking tot het perceel.

GEMEENTE: MAASEIK 2 AFD/NEEROETEREN/ ARTIKEL VAN DE KADASTRALE LEGGER: 12623

GOEDEREN INGESCHREVEN IN DE KADASTRALE LEGGER OP NAAM VAN:
NIVELLE, KOEN & JEUNEN, INGE 090981

Volgnummer	LIGGING VAN HET PERCEEL (straat, nummer, plaatsnaam, gehucht) (bijkomende details)	KADASTRALE AANDUIDING		AARD VAN HET PERCEEL	OPPERVLAKTE			KLASSERING EN INKOMEN PER HA (ongebouwd)	KADASTRAAL INKOMEN	
		Sectie	Perceel- nummer		ha	a	ca		Code	Bedrag EUR
0002	TISMANSWEG 39	A	1533 L	HUIS		13	24		2F	1179

Motivering: SCHATTING, NIEUWBOUW

• Het kadastraal inkomen geldt vanaf 01.11.2014³.

BOUWTECHNISCHE KENMERKEN VAN HET PERCEEL (zie verklaring in bijlage):
C . 1 . N . 2014 . ---- / 3 . Y . 1 / 1 . 7 . 191

BOUWTECHNISCHE KENMERKEN VAN HET PERCEEL (zie verklaring in bijlage):

C . 1 . N . 2014 . ---- / 3 . Y . 1 / 1 . 7 . 191

TEN GELEIDE

1. WAT VERTEGENWOORDIGT HET NIEUW KADASTRAAL INKOMEN?

Het betekend kadastraal inkomen vertegenwoordigt het gemiddeld normaal netto-inkomen van één jaar, dat wil zeggen de huurprijs die in normale omstandigheden op 1 januari 1975 kon worden bekomen (of had kunnen worden ontvangen indien het goed verhuurd was), verminderd met een forfaitaire som, die de onderhouds- en herstellingskosten vertegenwoordigt, van 40 pct. voor een gebouwd onroerend goed en 10 pct. voor een ongebouwd perceel.

Deze normale netto-huurwaarde werd vastgesteld rekening houdend met de aan het perceel eigen elementen en met de huurprijzen behorend bij het geheel van de referentiepercelen die voor de beschouwde goederen in aanmerking werden genomen. Dit is het algemeen schattingsprincipe.

Wanneer nochtans voor een gebouwd perceel geen gepast referentieperceel voorhanden is (dit is namelijk het geval voor bepaalde uitzonderlijke of industriële gebouwen), wordt het kadastraal inkomen berekend door het tarief 5,3 pct. toe te passen op de normale verkoopwaarde van het perceel, op 1 januari 1975, vastgesteld volgens de in een dergelijk geval door de schatters van onroerende goederen gevolgde methoden.

Het kadastraal inkomen van het materieel en de outillage wordt berekend door op hun gebruikswaarde het tarief 5,3 pct. toe te passen; de gebruikswaarde wordt verondersteld gelijk te zijn aan 30 pct. van de aanschaffings- of beleggingswaarde als nieuw, eventueel vermeerderd met de kosten der opvolgende veranderingen.

2. HOE BEZWAAR INDIENEN TEGEN HET KADASTRAAL INKOMEN?

Indien U het niet eens bent met het nieuw kadastraal inkomen kan U zich, zodra U de betekening van het kadastraal inkomen ontvangt, begeven naar de controle van het kadaster waarvan het adres, de openingsdagen en -uren, vermeld staan op dat document, om er de gewenste uitleg te bekomen.

Indien U, na dit eventuele bezoek, niet overtuigd bent van de goede vaststelling van het kadastraal inkomen, kan U een bezwaarschrift indienen. Om de wettelijke vormen en termijnen te eerbiedigen, moet het bezwaarschrift:

- bij een ter post aangezekende brief worden ingediend,
- binnen een termijn van twee maanden met ingang van de datum van de betekening worden ingediend,
- gericht worden aan de titularis van de controle van het kadaster wiens adres op het notificatiebulletin voorkomt,
- duidelijk het bedrag van het kadastraal inkomen vermelden dat U voorstelt in de plaats van datgene dat door de administratie van het kadaster aan het onroerend goed, waarover het geschil loopt, werd toegekend.

Opgelet! Al die voorwaarden worden door de wet voorgeschreven opdat het bezwaarschrift ontvankelijk zou zijn.

Eenmaal vastgesteld wordt het kadastraal inkomen via aangezekend schrijven betekend met de post. De betekening gebeurt slechts één keer. Indien de belastingplichtige het aangezekend schrijven weigert of niet gaat afhalen bij de post, heeft dit geen invloed op het kadastraal inkomen dat geldig vastgesteld blijft, noch op de termijn om een eventueel bezwaar in te dienen. Deze termijn begint te lopen vanaf de datum van de betekening.

3. WELKE IS DE ONDERZOEKSPROCEDURE VAN DE BEZWAARSCHRIFTEN?

Een speciaal daartoe aangewezen ambtenaar wordt belast met het onderzoek van ieder regelmatig bezwaarschrift. Na onderhandelingen kan een minnelijke schikking getroffen worden.

Wanneer de onderhandelingen niet tot een vergelijk hebben geleid, bestaat de mogelijkheid een beroep te doen op de fiscale bemiddelingsprocedure ingevoerd door de wet van 25 april 2007.

Indien nog geen akkoord wordt bereikt, mogen de twee partijen, hetzij in gemeen akkoord, één of drie scheidsrechter(s) aanwijzen, hetzij samen of

afzonderlijk, de aanwijzing van één of drie scheidsrechter(s) door de vrederechter vragen. De uitspraak van die scheidsrechter(s) bindt zowel de administratie als de belastingplichtige wiens belangen aldus worden gewaarborgd.

Het bedrag van de arbitragekosten wordt als volgt bepaald:

- Voor de ongebouwde percelen: 7,50 EUR per betwist kadastraal inkomen, met een minimum van 75 EUR per bezwaarschrift;
- Voor de gebouwde percelen of het materieel en de outillage, per betwist kadastraal inkomen:
 - a. 7,5 pct. voor de eerste schijf van 2.500 EUR van het aan de bezwaarlindener betekende kadastraal inkomen, met een minimum van 75 EUR;
 - b. 1 pct. voor de schijf van 2.500 EUR tot 16.600 EUR;
 - c. 0,75 pct. voor de schijf boven 16.600 EUR.

Het bedrag van de bezoldigingen mag evenwel niet meer bedragen dan 1.000 EUR.

- Wanneer er drie scheidsrechters zijn aangewezen, is de bezoldiging van ieder van hen gelijk aan 60 pct. van het bedrag dat voortvloeit uit de toepassing van de hierboven bepaalde tarieven.
- Het kadastraal inkomen dat in aanmerking komt om het bedrag van de arbitragekosten te bepalen is het kadastraal inkomen dat de administratie van het kadaster aan de bezwaarlindener heeft betekend.
- De aldus vastgestelde bedragen omvatten de diverse kosten maar niet de B.T.W.
- Wanneer het definitief vastgestelde kadastraal inkomen gelijk is aan het gemiddelde van het door de administratie vastgestelde kadastraal inkomen en van datgene dat de bezwaarlindener daar tegenover heeft gesteld, worden de arbitragekosten ieder voor de helft door beide partijen gedragen; in de andere gevallen worden zij gedragen door de partij waarvan het cijfer het meest van het definitieve kadastraal inkomen afwijkt.

4. HET KADASTRAAL INKOMEN EN DE ONROERENDE VOORHEFFING

Het kadastraal inkomen, aangepast aan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijs, in toepassing van de bepalingen van artikel 518 van het W.I.B. 92, dient tot grondslag voor de berekening van de onroerende voorheffing.

De indexering van het kadastraal inkomen van materieel en outillage wordt verminderd met toepassing van artikel 12 van het decreet van 19.12.1997 van de Vlaamse Gemeenschap (vanaf het aanslagjaar 1998).

De onroerende voorheffing omvat een aandeel voor het Gewest, alsmede provinciale en gemeentelijke opcentiemen die jaarlijks respectievelijk door de Provincieraad en de Gemeenteraad worden gestemd.

In geen enkel geval vertegenwoordigt het kadastraal inkomen dus het bedrag van een belasting, maar wel de grondslag waarop de belasting wordt berekend.

5. KAN MEN VERMINDERINGEN VAN DE ONROERENDE VOORHEFFING BEKOMEN?

Als u eigenaar bent van een woning gelegen in het Vlaams Gewest en recht hebt op een vermindering, dan zal die automatisch worden toegekend.

Wie heeft recht op een vermindering?

Huurlers en eigenaars met twee of meer kinderbijzlaggerechtigde kinderen, huurlers en eigenaars met gehandicapte gezinsleden, huurlers en eigenaars met groot-oorlogsverminkten in het gezin, en eigenaars die zelf een beschadeld woning bewonen. De verminderingen gelden uitsluitend voor de woningen die men volgens het bevolkingsregister bewoont.

Op aanvraag van de belanghebbende en onder welbepaalde omstandigheden kan kwijtschelding of proportionale vermindering van de onroerende voorheffing worden verleend in geval van onproductiviteit van het onroerend goed, overeenkomstig artikel 15 van het W.I.B. 92.

Voor bijkomende inlichtingen kan u steeds terecht bij de volgende dienst van de Vlaamse Gemeenschap:

**Agentschap Vlaamse Belastingdienst
ONROERENDE VOORHEFFING
Vaartstraat 16
9300 AALST
Vlaamse Belastinglijn: 1700 (gratis nummer)
Website en e-mail: <http://belastingen.vlaanderen.be>**

6. HET KADASTRAAL INKOMEN EN DE BELASTING OP HET GLOBAAL INKOMEN

De kadastrale inkomens dienen in de door U jaarlijks in te dienen aangifte van de inkomstenbelastingen te worden opgenomen.

Vanaf het aanslagjaar 1992 wordt dit kadastraal inkomen aangepast (zoals vermeld onder punt 4).

De verklarende nota bij de aangifte in de inkomstenbelasting verstrekt wel te verstaan de nodige bijzonderheden.

7. WELKE ZIJN DE VERPLICHTINGEN VAN DE BELASTINGPLICHTIGEN TEGENOVER DE ADMINISTRATIE VAN HET KADASTER?

De eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is ertoe gehouden spontaan aan de administratie van het kadaster aan te geven:

- de ingebruikneming of de verhuuring, zo deze de ingebruikneming voorafgaat, van de nieuw opgerichte of herbouwde onroerende goederen;
- de voltooiing van de werken aan de gewijzigde gebouwde onroerende goederen;
- de verandering in de wijze van uitbating, de transformatie of de verroetering van de ongebouwde onroerende goederen;
- de ingebruikneming van nieuw of toegevoegd materieel of outillage, alsmede de wijziging of de definitieve buitengebruikstelling van materieel of outillage.

Deze aangifte dient gedaan te worden bij de administratie van het kadaster binnen de dertig dagen na de gebeurtenis (bij voorkeur bij de controle van het kadaster, waarvan het adres voorkomt op het notificatiebulletin).

8. VERMINDERING VAN REGISTRATIERECHTEN

Om bij de koop van een onroerend goed te kunnen genieten van de vermindering van de registratierechten, voorgeschreven bij het Wetboek van de Registratierechten, is het ondermeer vereist dat het niet aangepast kadastraal inkomen van bedoeld onroerend goed niet meer bedraagt dan een bij koninklijk besluit vastgesteld maximum. Het bewijs hiervan moet geleverd worden door middel van een uittreksel uit de kadastrale legger. Dit uittreksel wordt in principe aan de akte gehecht; indien bij het verlijden van de akte het kadastraal inkomen evenwel nog niet was vastgesteld, dient het uittreksel te worden voorgelegd nadat bedoeld inkomen werd vastgesteld.

Indien de vermindering van registratierechten derhalve werd aangevraagd voor één van de onroerende goederen die voorkomen op het hierbij gevoegde notificatiebulletin, en voor zover het maximum niet overschreden wordt, behoort het U toe een aanvraag om een uittreksel in te dienen bij de bevoegde gewestelijke directeur van het kadaster van zodra het inkomen zal definitief geworden zijn. Uw notaris kan U hieromtrent alle nuttige raadgevingen verstrekken.

9. BETEKENIS VAN DE GEBRUIKTE CODES

In KOLOM 8 van het notificatiebulletin komen codes voor in verband met het in KOLOM 9 vermeld kadastraal inkomen. Die codes omvatten twee soorten van tekens.

Het eerste soort tekens, een cijfer van 1 tot 6, bepaalt de aard van het geschatte onroerend goed:

- 1 = gewoon ongebouwd onroerend goed
- 2 = gewoon gebouwd onroerend goed
- 3 = ongebouwde nijverheidsgrond (of eventueel handel met outillage)
- 4 = nijverheidsgebouw (of eventueel ambacht of handel met outillage)
- 5 = op een ongebouwd perceel geplaatst materieel en outillage
- 6 = op een gebouwd perceel geplaatst materieel en outillage

Het tweede soort tekens heeft betrekking op het fiscaal statuut van het geschatte onroerend goed:

- F = belastbaar kadastraal inkomen;
- G = kadastraal inkomen vrijgesteld van de onroerende voorheffing op grond van artikel 253, 2° of 3°, van het W.I.B. 92 of van bijzondere wetten;
- H = kadastraal inkomen vrijgesteld van de onroerende voorheffing krachtens artikel 253, 1° van het W.I.B. 92 of voorlopig vrijgesteld gedeelte van een in aanbouw genomen onbebouwde grond;
- J = niet vastgesteld kadastraal inkomen of vastgesteld kadastraal inkomen, maar niet belastbaar wegens niet-ingebruikneming of niet-verhuuring;
- K = voorlopig kadastraal inkomen : ingebruikneming of verhuuring vóór de volledige voltooiing;
- L = gedeeltelijk voorlopig kadastraal inkomen van een appartementsgebouw waarvan niet al de appartementen zijn in gebruik genomen of verhuurd;
- P = kadastraal inkomen van een in aanbouw genomen onbebouwde grond of van een nieuwbouwbestede grond, belast zonder rekening te houden met de nieuwe aard krachtens artikel 494, §3 van het W.I.B. 92;
- Q = kadastraal inkomen van een gebouw of van materieel en outillage dat vrijstelling geniet van de onroerende voorheffing voor economische doeleinden. Zal belastbaar worden vanaf de datum voorkomend in kolom 5. Indien de datum "1.1.0000" is gaat het om materieel en outillage dat (voor onbepaalde duur) is vrijgesteld met toepassing van artikel 11 van het decreet van 19.12.1997 van de Vlaamse Gemeenschap;
- X = kadastraal inkomen vrijgesteld van de onroerende voorheffing overeenkomstig een bijzondere bepaling van één van de drie Gewesten. Deze bepaling evenals het bevoegde Gewest komen voor in KOLOM 2.

10. WAAR KAN U TERECHT VOOR VRAGEN?

Voor bijkomende inlichtingen kan u elke werkdag terecht bij de kadastercontrole waarvan de gegevens staan vermeld op de voorzijde van het notificatiebulletin of kan u bellen naar het Contactcentrum op het nummer 0257/257 57.

Op de volgende website vindt u nuttige informatie:

www.belgium.be (Informatie en diensten van de overheid > Huisvesting > Bouwen en verbouwen > Kadastraal inkomen)

2. "Aantal verdiepingen"

Het aantal volledige verdiepingen boven de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw met uitsluiting van bijvoorbeeld een tussenverdieping en een bewoonbare dakverdieping.

3. "Bewoonbare dakverdieping", gekenmerkt door een letter:

Y woning met een dakverdieping, geheel of gedeeltelijk bewoonbaar;

N woning zonder bewoonbare dakverdieping.

4. "Jaar van beëindiging van de opbouw"

0001	vóór 1850
0002	jaren 1850 tot 1874
0003	jaren 1875 tot 1899
0004	jaren 1900 tot 1918
0005	jaren 1919 tot 1930
2007	jaren na 1930 (voorbeeld: 2007)

5. "Jaar van de laatste fysieke wijziging"

Wanneer het goed sinds zijn oprichting geen enkele wijziging heeft ondergaan of zo de administratie geen kennis heeft van uitgevoerde werken wordt de term automatisch aangevuld met vier streepjes: "----".

GROEP 1	/	GROEP 2	/	GROEP 3
. . . .	/	6 . 7 . 8	/	. . .

Aantal badkamers

Centrale verwarming

Aantal garages, overdekte staanplaatsen en/of parkings

6. "Aantal garages, overdekte staanplaatsen en/of parkings"

Onder de benaming "garages, overdekte staanplaatsen en/of parkings" wordt een ruimte voor het stallen van een voertuig verstaan.

7. "Centrale verwarming en/of airconditioning"

Ongeacht het gebruikte systeem of de aangewende energiebron:

Y er is centrale verwarming;

N er is geen centrale verwarming.

8. "Aantal badkamers"

GROEP 1	/	GROEP 2	/	GROEP 3
. . . .	/	. . .	/	9 . 10 . 11

Aantal zelfstandige wooneenheden

Aantal woonplaatsen

Oppervlakte op de grond

9. "Aantal zelfstandige wooneenheden"

Onder "wooneenheid" moet worden verstaan een gebouw of een deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van een gezin.

10. "Aantal woonplaatsen"

Onder "woonplaatsen" wordt verstaan de lokalen die afzonderlijk kunnen worden gebruikt en die bestemd zijn voor de essentiële levensbehoeften (rust, voeding, ontspanning, studie) of daartoe kunnen worden aangewend.

De vertrekken die in een huis worden aangewend voor het uitoefenen van een zelfstandig beroep worden eveneens beschouwd als woonplaatsen.

11. "Oppervlakte op de grond"

Enkel de werkelijk bebouwde oppervlakte wordt in aanmerking genomen, met uitsluiting van de oppervlakte der binnenplaatsen, toe- en doorgangen, enz.





Uittreksel uit het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992
Titel X - Het kadastraal inkomen van onroerende goederen

Art. 473 - De eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van het goed, in deze titel belastingplichtige genoemd, is ertoe gehouden, uit eigen beweging, bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan te geven:

- de ingebruikneming of de verhuring, indien deze de ingebruikneming voorafgaat, van de nieuw opgerichte of herbouwde onroerende goederen;
- de voltooiing van de werken aan de gewijzigde gebouwde onroerende goederen;
- de verandering in de wijze van exploitatie, de omvorming of de verbetering van ongebouwde onroerende goederen;
- de ingebruikstelling van nieuw of toegevoegd materieel of outillage, alsook de wijziging of de definitieve buitengebruikstelling van materieel of outillage.

De aangifte moet ingediend worden binnen dertig dagen volgend op de gebeurtenis.

Art. 474 - Op verzoek van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is de belastingplichtige er bovendien toe gehouden een aangifte over te leggen van de voor het vaststellen van het kadastraal inkomen van het materieel en de outillage noodzakelijke gegevens. Deze aangifte, in te dienen op een formulier dat door voormelde administratie aan de betrokken belastingplichtige wordt toegezonden, dient, behoorlijk aangevuld en ondertekend, binnen de erop aangeduide termijn toe te komen bij de ambtenaar of bij de dienst waarvan het formulier uitgaat.

Art. 494 - § 1. Buiten de algemene perekwaties gaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie over:

1° tot de schatting van het kadastraal inkomen van de nieuw opgerichte gebouwde onroerende goederen en van het in gebruikgenomen nieuw materieel of outillage;

2° tot de herschatting van de kadastrale inkomens van de vergrote, herbouwde of aanzienlijk gewijzigde onroerende goederen van alle aard;

3° tot de herschatting van de kadastrale inkomens der gebouwde onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen werd vastgesteld vóór ze volkomen voltooid waren, zelfs zo de werken geen aanzienlijke wijziging aan het gebouw hebben teweeggebracht;

4° tot de schatting of de herschatting van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van alle aard, wanneer het ontbreken of de ontoereikendheid van de schatting voortvloeit uit het niet indienen van de in de artikelen 473 en 474 bedoelde aangiften of onjuistheden die in deze aangiften voorkomen;

5° tot de verbetering van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van welke aard ook, wanneer bij de vaststelling van dat kadastraal inkomen op onomstootbare, aantoonbare en onweerlegbare wijze een schrijf- of rekenfout werd begaan of wanneer onroerende goederen bij vergissing werden verwisseld.

§ 2. Voor de toepassing van § 1, 2°, worden als aanzienlijke wijzigingen beschouwd:

1° die welke aanleiding kunnen geven tot een vermeerdering of tot een vermindering van het aan een gebouw perceel of aan een materieel of outillage, toegekend kadastraal inkomen met een bedrag van 50 EUR of meer of tenminste met een bedrag van 15 % van het bestaande inkomen;

2° de verenigingen of verdelingen van gebouwde percelen of van materieel en outillage, de grensveranderingen tussen percelen, alsmede elke verandering in de wijze van exploitatie, elke omvorming, verbetering, beschadiging of waardevermindering van ongebouwde onroerende goederen en elke wijziging van hun grootte.

§ 5. De uit een schatting of herschatting voortvloeiende kadastrale inkomens worden geacht te bestaan vanaf de eerste dag van de maand die volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven of op het einde van de vrijstelling wanneer de gestelde voorwaarden niet meer vervuld zijn.

Art. 495 - § 1. Elk nieuw vastgesteld, herzien, geschat of herschat kadastraal inkomen wordt, in de vorm die de Koning bepaalt, aan de belastingplichtige betekend, tenzij deze laatste zich schriftelijk heeft akkoord verklaard met het bedrag van bedoeld inkomen.

Art. 497 - De belastingplichtige mag tegen het hem betekend kadastraal inkomen bezwaar indienen, behoudens wanneer dat inkomen betrekking heeft op een gebouw perceel en het werd vastgesteld volgens de gegevens van een door de betrokken belastingplichtige, door zijn rechtvoorgangers, zijn bevoegde lasthebbers of vertegenwoordigers gesloten huurcontract.

Art. 499 - Op straffe van verval moet het bezwaar:

1° behoudens in geval van overmacht, ingediend worden binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum van de betekening van het kadastraal inkomen;

2° bij een ter post aangetekende brief gericht zijn aan de ambtenaar belast met de controle van het kadaster waar het onroerend goed gelegen is;

3° het inkomen vermelden dat de bezwaarindiener stelt tegenover datgene dat aan zijn onroerend goed is toegekend.

(10/2014)

SCHATTEN AAN DE HAND VAN VERGELIJKINGSPUNTEN.

GEEN ENKEL WONING IS IDENTIEK AAN EEN ANDERE

Voor de taxatie van een onroerend goed dat nagenoeg gelijk is aan een ander onroerend goed, dat recentelijk is verkocht moet de taxateur als het ware de verschillen uitzoeken met betrekking tot de LOCATIE, de verschillen in de TRANSACTIEDATUM, de verschillen in de INTERNE BOUWKUNDIGE VOORZIENINGEN en de verschillen in de OMSTANDIGHEDEN waaronder de transactie tot stand is gekomen

Al deze variabelen moeten gewikt en gewogen worden zodat men tot een conclusie kan komen.

LET OP: De prijzen die je krijgt van de registratie, de notaris, het hypotheekkantoor is de prijs die in de AKTE staat en is niet noodzakelijk de WERKELIJK BETAALDE prijs.

Bekijk de woning door de Hypothetische ogen van de koper en tracht een inschatting te maken tot het zogenaamde “**HIGHEST AND BEST USE**” oftewel “**HET MEESTWAARSCHIJNLIJKE GEBRUIK**”

Dit kan hetzelfde gebruik zijn maar ook verschillend. Deze inschatting gebeurt aan de hand van de marktindicaties.

Om tot een correcte waardebeoordeling te komen op basis van vergelijkingspunten moeten we dus een analyse maken van het te waarderen pand ten opzichte van het vergelijkbare Onroerend Goed.

Deze analyse moet gebeuren en kan gebeuren op verschillende vlakken:

- Ouderdom gebouw
- Onderhoud van het gebouw
- Oppervlakte grond
- Oppervlakte en indeling van het Onroerend Goed
- Kadastraal inkomen
- Potentieel gebruik
- LIGGING....LIGGING en LIGGING...

EEN SUBJECTIEVE MEERWAARDE OF MINWAARDE WORDT GEKOPPELD AAN DE ANALYSES

Elke verkoopprijs is uiteindelijk het resultaat van een subjectieve beoordeling. De vergelijkingspunten moeten bijgevolg zoveel mogelijk gelijkwaardig zijn met het te schatten pand, en de deskundige moet in zijn vergelijkend onderzoek de verschillende elementen van de vooropgestelde vergelijkingspunten analyseren, en door de onderlinge vergelijking de wezenlijke bestanddelen van het te schatten pand omschrijven en bepalen. Op deze manier geeft de deskundige in zijn verslag alle elementen die de partijen de gelegenheid geven om zijn beoordeling te volgen en eventueel te kunnen aanpassen. De vergelijkingspunten moeten zoveel mogelijk liggen in dezelfde straat of in dezelfde wijk en men mag geen bewijsvoering bouwen op de algemene statistieken die de fluctuaties van de vastgoedmarkt aanduiden. Het bepalen van de venale waarde door middel van vergelijkingspunten is de beste manier op voorwaarde dat de opgezochte verkopen gelijkwaardige eigendommen zijn in de onmiddellijke buurt en dat men dus als gevolg van een doorgedreven onderzoek een schifting heeft gemaakt in deze lijst. Deze methode heeft voorkeur op andere manieren van berekening zoals de opbrengst van de eigendom. De keuze van de vergelijkingspunten is dus een feitenkwestie die in hoofdzaak afhangt van de bestemming van het te schatten pand.

Men moet rekening houden met de volgende normen:

ter memorie voor gronden:

de stedenbouwkundige bestemming - het gebruik.- de ligging (aan een straat; ingesloten).
de configuratie, de oppervlakte, de diepte.

Voor gebouwen:

hun bestemming: handelshuis, opbrengstwoning, eengezinswoning, herenhuis, villa, boerderij, KMO, nijverheid, appartement of appartementsgebouw, kasteel, klooster enz. - de ligging - de stedenbouwkundige mogelijkheden - de breedte aan de straat - de oppervlakte, de diepte - de inplanting - de sleet, het onderhoud - het comfort.

Voor de vergelijkingspunten:

is de verkoop onderhands, openbaar of gedwongen.

Wanneer men elk vergelijkingspunt naar deze elementen analyseert kan men de redenen aanduiden waarom sommige vergelijkingspunten niet worden aangenomen in de verdere studie, waarom ze niet relevant zijn. Door deze studie kan men voor elk van de elementen de regulariserende parameters opbouwen die zowel dienen om de verkopen onderling te vergelijken als om de elementen te bepalen die uiteindelijk de venale waarde van het te schatten eigendom zullen aanduiden.

Ze hebben het voordeel onder meer de werkelijke verkoopprijs aan te geven en aan te duiden welke waarde anderen kunnen hechten aan het pand.

De eenheidsprijs noemt men de verhouding tussen de prijs en de nuttige oppervlakte van het gebouw.

Men bepaalt zowel voor het te schatten pand als voor de vergelijkingspunten de relatieve zichtbare ouderdom, en dus ook, volgens de tabel van POTIN de sleetcoëfficiënt.

Verder moet men de vergelijking maken tussen het te schatten pand en de verkopen voor de volgende factoren: de uitrusting, het comfort zoals uitrusting van keuken, badkamer, isolatie, centrale verwarming, stromend warm waterbedeling enz.

Al deze verhoudingen kunnen worden samengevat in een gewogen parameter waarbij het te schatten pand als eenheid wordt beschouwd.

De eenheidsprijs gedeeld door deze parameter levert dan de basisprijs voor de rechtstreekse vergelijking.

De venale waarde van het te schatten pand is dus vermoedelijk deze basisprijs maal de nuttige oppervlakte.

De ondervinding leert dat de resultaten van deze rechtstreekse vergelijking per onderzochte verkoop onderling van mekaar verschillen, omdat elke verkoop toch specifiek is en beïnvloed werd door elementen die men achteraf zeer moeilijk kan becijferen en vernoem onder meer de identiteit van koper en verkoper, het tijdstip van de verkoop, de financiële noodzaak om te verkopen, de interesse van de koper die eventueel oorzaak kan zijn van een gelegenheidswaarde enz.

Door een wetenschappelijke benadering volgens de statistische regels kan men deze verschillen onderzoeken, er uit halen welke verkopen een normaal beeld hebben en welke afwijken naar boven of naar beneden, en daarbij dus een vermoedelijke waarde bekomen die beantwoordt aan de 95% grens van deze norm.

Voor appartementen is deze methode van vergelijking makkelijker dan, voor grondgebonden Onroerende Goederen omdat bij appartementen de grondwaarde inclusief is en ook de gemeenschappelijke delen er bij inbegrepen zijn. (uitgezonderd bij nieuwbouw waar men grondwaarde, constructiewaarde en BTW afzonderlijk kan tellen)

We kunnen dus vrij gemakkelijk een prijs per m2 gaan bepalen bij de gekende verkopen

EENVOUDIGE METHODE VAN VERGELIJKING

Wij hebben een aantal appartementen gevonden die in de laatste 12 maanden verkocht zijn in deze regio en allen panden hadden eenzelfde inrichting en drie slaapkamers.

Ons appartement heeft een Opp. van 180 m2

Het onroerend Goed is dus vergelijkbaar met het te taxeren goed.

VERKOOPDATUM	OPPERVLAKTE	VERKOOPPRIJS	Prijs /m2
- 12 maanden	180 m2	280.000 €	1.555,56 €/m2
- 08 maanden	170 m2	265.000 €	1.558,58
- 06 maanden	185 m2	290.000 €	1.567,67
- 03 maanden	175 m2	275.000 €	1.571,25
- 01maand	185 m2	295.000 €	1;594,59

Bij analyse van de prijzen zien we dat de prijzen per maand oplopen met ongeveer 2,50 €/m2

Onze eenvoudige berekening zou dan zijn:

$(180 \text{ m}^2 \times 1594,59 \text{ €}) + 2,50 \text{ €} = 287.477 \text{ €}$, afgerond 287.500 €

Onze taxatie zou dan zijn: 287.500 €

UITGEBREIDE METHODE VAN VERGELIJKING

Wij moeten de taxatie doen van een Onroerend goed.

Wij hebben na analyse van globale inlichtingen drie panden kunnen weerhouden die voor de uitgebreide methode kunnen weerhouden worden.

Wij gaan deze panden toetsen aan ons Onroerend goed op na vermelde vlakken, meer bepaald verkoopprijs in tijd, locatie, inhoud, constructie, voorzieningen en onderhoud.

Deze correcties worden SUBJECTIEF door de taxateur bepaald met de nodige OBJECTIVITEIT en ERVARING

Er wordt een wegingsfactor vast gesteld per element, meer bepaald

- **Grootte**
- **Logging**
- **Milieu**
- **Vetusteit**
- **Kwaliteit**

Samen geeft dit 100%

		VASTGOEDOBJECT	VERGEL.PUNT 1	VERGEL.PUNT 2
Straat en Nr.	weging factor			
Gemeente				
Verkoopprijs				
jaar transactie				
indexering prijs				
a) Beb. Opp				
b) perceelsopp/				
c) Slaapkamers				
d) badkamers				
e) garage				
f) bouwlagen				
g) Bew. Dakverdiep				
Apprec Grootte	33%			
a) Bereikbaarheid				
b) verkeersdrukte				
c) hinder				
d) straatbeeld				
e) parkeergelegenheid				
f) omgeving				
g) voorzieningen				
appreciatie ligging	26%			
a) Beglazing				
b) verwarming				
appreciatie Milieu	15%			
a) Ouderdom				
b) Onderhoud				
c) Staat				
appr;vetustiteit	12%			
a) Orientatie				
b) tuin				
c) uitzicht materiaal				
Apprec kwaliteit	14%			
Totaal Appreciatie				
Gecorrigeerde Verkoopprijs				

VOORBEELD

		VASTGOEDOBJECT	VERGEL.PUNT 1	VERGEL.PUNT 2
Straat en Nr.	weging factor			
Gemeente		Leopoldsburg	Leopoldsburg	
Verkoopprijs		270.000 €	290.000 €	
jaar transactie		2021	2021	
indexering prijs				
a) Beb. Opp		150	180	
b) perceelsopp/		650	800	
c) Slaapkamers		3	3	
d) badkamers		1	1	
e) garage		1	1	
f) bouwlagen		2	2	
g) Bew. Dakverdiep		nihil	ja	
Apprec Grootte	33%	100%	95%=100.737€	
a) Bereikbaarheid		gelijk		
b) verkeersdrukte		gelijk		
c) hinder		gelijk		
d) straatbeeld		gelijk		
e) parkeergelegenheid		gelijk		
f) omgeving		gelijk		
g) voorzieningen		gelijk		
appreciatie ligging	26%	100%	100%=75.400 €	
a) Beglazing		1990	1985	
b) verwarming		2015	1985	
appreciatie Milieu	15%	100%	110%=39.545 €	
a) Ouderdom		1990	1985	
b) Onderhoud		Goed	normaal	
c) Staat		goed	Goed	
appr;vetusteit	12%	100%	98%= 35.510 €	
a) Orientatie TUIN		Noord	Zuid	
b) tuin		goed	goed	
c) uitzicht materiaal		minder	goed	
Apprec kwaliteit	14%	100%	90%	
Totaal Appreciatie				
Gecorrigeerde Verkoopprijs			296.303 €	

VOORBEELD

Uw vastgoedobject is gebouwd in 1990, heeft een nuttige oppervlakte van 150 m², gelegen op een perceel van 650 m²

Heeft dubbele beglazing vanuit de bouwperiode, Condenserende ketel dd. 2015, inpandige garage, 3 slaapkamers en badkamer. Kruipkelder en niet afgewerkte zolderverdieping.

Het wordt verkocht en uw geschatte waarde was 270.000 €

UW GEVONDEN VERGELIJKINGSPUNT IS GELEGEN IN DEZELFDE STRAAT

INDIEN UW VERGELIJKINGSPUNT IN BETERE STAAT IS, GROTER IS OF ZO MEER WORDT DE PROCENTUELE SUBJECTIEVE WEGING KLEINER DAN 100% OMDAT JE GAAT DELEN DOOR, IS HET SLECHTER WORDT HET UITERAARD GROTER DAN 100%

Verkoopprijs 290.000 €

WEGINGSFACTOR 1 Appreciatie en grootte

33 % van 290.000 € = 95.700 €

Perceelsoppervlakte = 150 m² groter x 250€/m² = 37.500 €

Bebouwde oppervlaket = 30 m² groter x 1300€/m² = 39.000 €

Subjectieve Procentuele waarde **95%**

Berekening $95.700 / 95\% =$ **100.737 €**

WEGINGSFACTOR 2 LIGGING

26% van 290.000 € = 75.400 €

Egaliteit in deze wegingsfactor = 100%

BEREKENING **75.400 / 100% =** **75.400 €**

WEGINGSFACTOR 3 MILIEU (uw pand is beter)

15% VAN 290.000 € = 43.500 €

SUBJECTIEVE Procentuele waarde **110%**

BEREKENING $43.500 / 110\% =$ **39.545 €**

WEGINGSFACTOR 4 VETUSTEIT

12% VAN 290.000 € = 34.800 €

SUBJECTIEVE Procentuele waarde 98%

BEREKENING 34.800 / 98% = 35.510 €

WEGINGSFACTOR 5 KWALITEIT

14% VAN 290.000 € = 40.600 €

SUBJECTIEVE Procentuele waarde 90%+

BEREKENING 40.600 / 90% = 45.111 €

TOTAAL VOLGENS VERGELIJKINGSPUNT 296.303 €

tweede voorbeeld

		FASTGOEDOBJECT	VERGEL.PUNT 1	VERGEL.PUNT 2
Straat en Nr.	weging factor	Pelserstraat 15	Pelserstraat 36	Pelserstraat 41
Gemeente		X	X	X
Verkoopprijs			233.000	254.000
jaar transactie		2015	2014	2015
indexering prijs			4,2%	0%
a) Beb. Opp		110	95 (kleiner)	140 (groter)
b) perceelsopp/		498	510 (groter)	600 (groter)
c) Slaapkamers		3	3 (gelijk)	3 (gelijk)
d) badkamers		2	2 (luxe)	1
e) garage		2	2+ 2 autostaanpl	1
f)bouwlagen		2	2	2
g) Bew. Dakverdiep		1	1	1
Apprec Grootte	33%	100%	75%(102.520)	95%(88.232)
a) Bereikbaarheid		goed	goed	goed
b) verkeersdruk		geen	veel	matig
c)hinder		geen	geen	geen
d)straatbeeld		slecht	goed	goed
e)parkeergelegenheid		goed	goed	goed
f)omgeving		residentieel	residentieel	sociaal
g) voorzieningen		afgelegen	dorpsrand	dorpsrand
appreciatie ligging	26%	100%	95% (63768)	105%(62.895)
a) Beglazing		hoogrendement	Dubbel	Dubbel
b) verwarming		hoogrendement	Atmosferisch	condenserend
appreciatie Milieu	15%	100%	110% (31.773)	100% (38.100)
a) Ouderdom		2007	2010	2008
b) Onderhoud		goed	goed	goed
c) Staat		gerenoveerd	bouwtijd	bouwtijd
appr;vetustiteit	12%	100%	100% (27.960)	105% (29.029)
a) Orientatie		gevel Noord	West	oost
b)tuin		aangelegd	aangelegd	aangelegd
c)uitzicht materiaal		hoogwaardig	gewoon	luxueus
Apprec kwaliteit	14%	100%	105%(31.066)	95% (37.432)
Totaal Appreciatie		100%	0.9066%	0,9933%
Gecorrigeerde Verkoopprijs			257.087 €	255.688

gemiddelde waarde ons object/ 256.387 €

WAAR HAAL JE DE VERGELIJKINGSPUNTEN?

- Registratie
- Hypotheekkantoor
- Stadim
- Eigen databank
- E-notariaat via bevriende notaris
- Biddit

VOOR DE FEDERALE OVERHEID WORDEN NA VERMELDE KOLOMMEN GEBRUIKT:

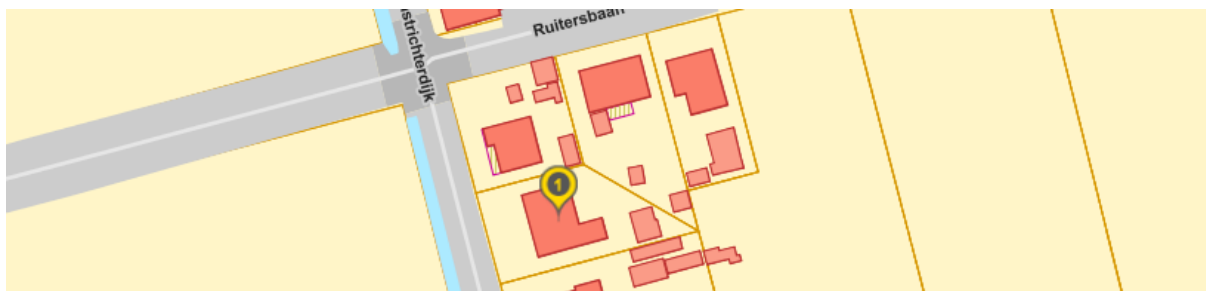
WAARDERINGSSTAAT VERGELIJKINGSPUNTEN

<u>Gemeente en afd.</u>	<u>Genk</u>		<u>Verkoop</u>		<u>Motivering</u>	
<u>Ligging</u>			<u>Prijs</u>		<u>Ligging</u>	<u>vergelijkbaar</u>
<u>Sie en Nr.</u>						
<u>Aard</u>					<u>Bruikbare Opp.</u>	<u>vergelijkbaar</u>
<u>Opp. Perceel</u>						
<u>Bouwjaar en KI</u>						

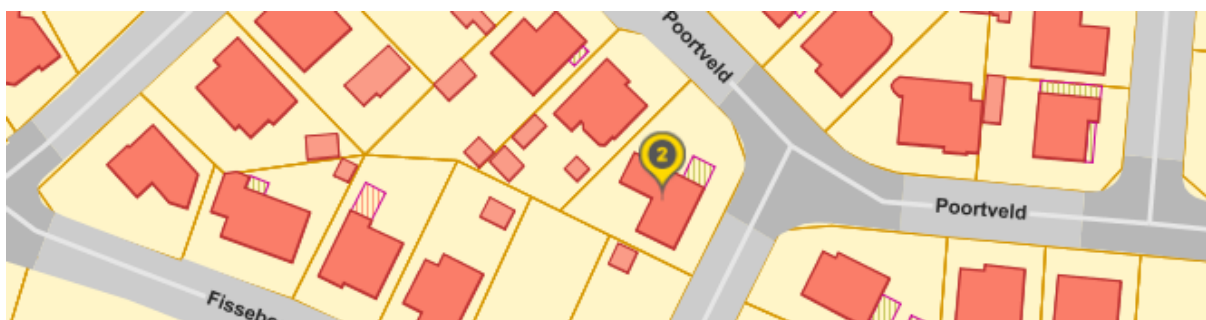
VOORBEELD

WAARDERINGSSTAAT VERGELIJKINGSPUNTEN

Gemeente.	Peer		Verkoop	16/10/2020		Motivering	
Ligging	Maastrichterdijk61		Prijs	265.000		Ligging	vergelijkbaar
Sie en Nr.	Sie C nr. 920/L 9						
Aard	Bungalow					BruikbareOpp.226m ²	groter
Opp.Perceel	968						Groter
Bouwjaar	1975		KI	847	Bron	0203399311616	Vergelijkbaar



Gemeente.	Peer		Verkoop	15/10/2020		Motivering	
Ligging	Poortveld 1		Prijs	255.000		Ligging	vergelijkbaar
Sie en Nr.	Sie C 240/C2						
Aard	Bungalow					BruikbareOpp.172m ²	vergelijkbaar
Opp.Perceel	821						Vergelijkbaar
Bouwjaar	1982		KI	832	Bron	020338406995	Vergelijkbaar



Gemeente.	Peer		Verkoop	22/09/2020		Motivering	
Ligging	Bomerstraat75		Prijs	285.000		Ligging	Centraler
Sie en Nr.	Sie F nr.905/m						
Aard	Bungalow					BruikbareOpp.202m ²	groter
Opp.Perceel	1000						groter
Bouwjaar	1976		KI	877	Bron	020336556016	

SLEETWAARDE BEREKENEN (VETUSTEIT)

Leeftijd van materialen

Het ideale gebouw zou met materialen moeten opgericht worden welke allemaal een gelijke levensduur hebben. Dit is echter onmogelijk; er zijn dus in een gebouw materialen die sneller zullen onderhevig zijn aan sleet dan andere.

Voorbeelden (bij goed onderhoud):

- Metselwerken, arduin 200 à 250 jaar
- Daktimmerwerk:
 - rood noords dennenhout (RND) 100 jaar
 - eik e.d. 250 jaar
 - populier 50 jaar
- IJzeren dakgebinte: 100 à 150 jaar
- Dakbedekkingen:
 - pannen 100 jaar
 - asbestcement leien + betonpannen 30 à 50 jaar
 - zink 25 à 30 jaar
 - roofing 15 à 20 jaar
 - rubber (EPDM) 25 à 30 jaar
- Binnenschrijnwerk:
 - RND of meranti 100 jaar
 - beuk, es, notelaar, perelaar 250 jaar
 - eik 300 jaar
- Buitenschrijnwerk:
 - RND 100 jaar
 - rood meranti 100 jaar
 - eik, afzelia 125 jaar
 - PVC 75 jaar
 - aluminium (nieuwe generatie) 100 jaar
- Cementbezetting: gewapend beton 25 à 30 jaar
- Vloeren:
 - ceramiek 75 à 100 jaar
 - cement, beton, polierbeton 50 jaar
 - granito 40 jaar
 - parket (massief) 80 à 100 jaar
 - parket (halfmassief) 30 à 40 jaar
 - laminaat 15 à 20 jaar
 - vinyl, linoleum, kurk 15 jaar
- Muur- en plafondbeplevistering: 60 à 80 jaar
- Glaswerken: 80 à 100 jaar
- Schilderwerken: 10 à 20 jaar
- Behang: 5 à 10 jaar
- Elektriciteit: 20 à 30 jaar
- Sanitair: 20 à 30 jaar
- IJzerwaren (sloten, krukken): 40 à 50 jaar
-

PRAKTISCHE REGELGEVING VOOR BEREKENING SLEETWAARDE

3 factorenregel:

- ouderdom
- Gebruik
- Onderhoud

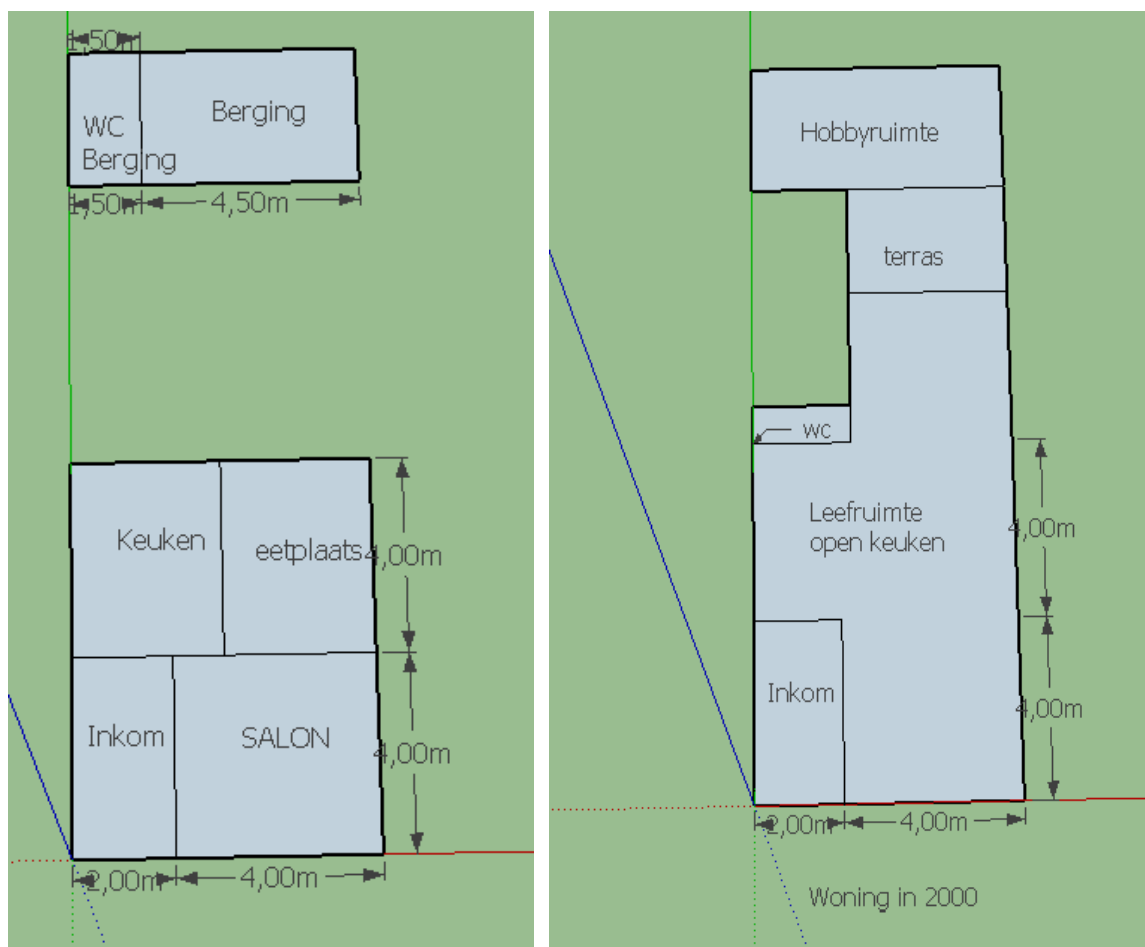
1) OUDERDOM

Een visuele inspectie van een Onroerend Goed geeft U een beeld van de "ZICHTBARE" ouderdom .

Een woning gebouwd in 1975 kan er uit zien alsof ze de oorlog heeft mee gemaakt maar kan er ook uit zien door renovatiewerken, regelmatig onderhoud en dergelijke alsof ze gebouwd werd in 2000.

Een woning in Vlaanderen is voor 95% niet meer in de originele staat van de bouwperiode. Een doorsnee Vlaming onderhoud zijn Onroerend Goed en gaat mee met de tijd.

Bijvoorbeeld een woning gebouwd in 1955 met algemene kenmerken , (links op de tekening) voorste kamer, achterste kamer, inkomhal met trap naar verdieping, (onder trap naar verdieping trap naar kelder met onder de gang een kleine kelder, keuken, achterbouw met toilet, kachels, enkel glas, verdieping 3 slaapkamers, overloop, uitschuifbare trap naar zolder. (zie plan)



Klein beetje uitleg (laat uw fantasie maar even de vrije loop.....) GLV plan rechts
In 1975, CV op stookolie geplaatst, 1980 voorzetrampen, 1995, oorspronkelijke bewoners overlijden.

Woning wordt verkocht in 1997 en de kopers gaan renoveren, muren uitbreken, CV op aardgas, uitbreiding met veranda en terras, 1 slaapkamer wordt badkamer, dubbele beglazing, 2005, isolatie van de zolderruimte, creëren van hobbyruimte in de achterbouw.....

Zo zien er vele woningen uit in ons Vlaams Landschap.

Deze woning kan je dan niet benoemen dat ze dateert van 1955, maar wel een bijvoorbeeld "zichtbare Ouderdom heeft van het jaar 2000

Het percentage dat je dus gaat plakken op ouderdom is niet 70 jaar (20%) maar wel 20 jaar (6%)

2) GEBRUIK:

Normaal gebruik geeft ons 2%

3) ONDERHOUD

Door goed onderhoud, zoals in ons voorbeeld hierboven krijg je dus een dubbel effect. Ouderdom wordt veranderd en naar onderhoud toe krijg je dan ook een beter percentage toebedeeld.

Onderhoud wil dus NIET zeggen of het goed geïmpregneerd is of niet.

Deze 3 factoren worden SAMEN geteld om tot een uiteindelijke VETUSTEIT te komen

Woning 1955

Vetusteit			
Ouderdom:	1955	65 jaar	20
Gebruik:	Normaal		2
Onderhoud:	Goed		8
TOTAAL			30%

Na renovatie

Vetusteit			
Ouderdom:	2000	20 jaar	6
Gebruik:	Normaal		2
Onderhoud:	Goed		8
TOTAAL			16%

RICHTLIJN VAN TE GEBRUIKEN COEFFICIENTEN

1. Ouderdom (= Zichtbare Ouderdom)

tot 5 jaar 0 %
10 jaar 2 %
15 jaar 4 %
20 jaar 6 %
30 jaar 10 %
50 jaar 15 %
75 jaar 25 %
100 jaar 40 %

2. Gebruik

Weinig 0 %
Normaal 2 %
Druk 4 %
Intensief 8 %

3. Frequentie van het onderhoud

Nieuwe staat 0 %
Zeer goed 4 %
Goed 8 %
Onregelmatig 14 %
Slecht 20 %

VOORBEELD zoals hier boven vermeld

WONING GEBOUWD IN 2000 REGELMATIG ONDERHOUDEN

Vetusteit			
Ouderdom:	2000	20 jaar	6
Gebruik:	Normaal		2
Onderhoud:	Goed		8
TOTAAL			16%

EEN ANDERE METHODE VOOR BEPALEN SLEETWAARDE

TABEL VAN POTIN

Deze zijn opgesteld in 100 periodes, om ze te gebruiken moet men rekening houden met de volgende elementen.

Voor woningen is de levensduur gesteld op 100 jaar, zodat elke periode in de tabel gelijk staat aan 1 jaar ouderdom.

Voor appartementsgebouwen is de totale ouderdom 60 jaar, zodat vb. 30 jaar ouderdom gelijk staat met periode 0,50 in de tabel.

Voor kantoorgebouwen durven we stellen dat de ouderdom maximaal 50 jaar belooft zodat elke periode gelijk staat met een half jaar.

Voor fabrieksgebouwen mag men rekenen op een levensduur van 30 jaar, zodat elk jaar ouderdom ruwweg gelijk staat met 3 periodes in de tabel (vb. 15 jaar ouderdom staat gelijk met 0,50 of ongeveer 0,84 % sleet).

POTIN - TABEL 1 - GEWONE GEBOUWEN

n/N	An	n/N	An	n/N	An	n/N	An
0,01	0,000	0,26	0,262	0,51	0,690	0,76	0,926
0,02	0,002	0,27	0,280	0,52	0,702	0,77	0,931
0,03	0,004	0,28	0,297	0,53	0,717	0,78	0,935
0,04	0,007	0,29	0,325	0,54	0,731	0,79	0,940
0,05	0,011	0,30	0,333	0,55	0,744	0,80	0,944
0,06	0,016	0,31	0,351	0,56	0,756	0,81	0,948
0,07	0,020	0,32	0,369	0,57	0,768	0,82	0,952
0,08	0,028	0,33	0,387	0,58	0,780	0,83	0,956
0,09	0,036	0,34	0,406	0,59	0,791	0,84	0,959
0,10	0,044	0,35	0,424	0,60	0,802	0,85	0,962
0,11	0,053	0,36	0,442	0,61	0,813	0,86	0,965
0,12	0,063	0,37	0,462	0,62	0,823	0,87	0,968
0,13	0,073	0,38	0,483	0,63	0,832	0,88	0,971
0,14	0,084	0,39	0,504	0,64	0,842	0,89	0,974
0,15	0,095	0,40	0,513	0,65	0,850	0,90	0,977
0,16	0,109	0,41	0,531	0,66	0,859	0,91	0,980
0,17	0,122	0,42	0,548	0,67	0,867	0,92	0,983
0,18	0,136	0,43	0,565	0,68	0,875	0,93	0,986
0,19	0,150	0,44	0,582	0,69	0,883	0,94	0,988
0,20	0,165	0,45	0,598	0,70	0,890	0,95	0,990
0,21	0,180	0,46	0,614	0,71	0,897	0,96	0,992
0,22	0,196	0,47	0,630	0,72	0,903	0,97	0,994
0,23	0,212	0,48	0,645	0,73	0,909	0,98	0,996
0,24	0,228	0,49	0,660	0,74	0,915	0,99	0,998
0,25	0,245	0,50	0,675	0,75	0,920	1,00	1,000
Gemiddelde waarde A (m)/N = 0,588							

Leeftijd gerenoveerde woning 20 jaar = 16,5% Voorbeeld van hierboven

PROCENTUELE VEDELING VAN DE BOUWKOST= RELATIEF

Hangt ook af van de gebruikte materialen

De ruwbouw	
Grondwerken 1.055%	
Riolering 1.375%	
Metselwerk 21.365%	
Thermische isolatie (incl dak) 4.29%	
Gewapend beton 6.5 %	
Vloerplaten en welfsels 5.095%	
Dak 10.32%	
Afwerking	
Buitenschrijnwerk 5.6%	
Beglazing 4.6%	
Sanitaire installatie 6.7%	
Elektrische installatie 3.8%	
Verwarming 6.7%	
Muur- en plafondafwerking 4.95%	
Voerbekleding 5.75%	
Binnenschrijnwerk 3%	
Keuken en muurkasten 4.2%	
Metaalwaren, hang- en sluitwerk 0.8%	
Schilderwerk 3%	
Allerlei 0.9%	

Bouwproces: De kosten van een bouwproject



Heel wat bouwheren worstelen met de vraag 'wat heb ik voor mijn geld'? Of hoe ver spring ik met mijn budget? Heel wat architecten hanteren een gemiddelde kostprijs van 1.000 à 1.200 euro per vierkante meter voor een leefruimte en 500 euro voor een onbewoonde ruimte zoals een garage, berging of kelder. Op die manier kan je al een richting geven aan hoeveel vierkante meters je bouwt met je budget.

Daarnaast kan je je ook baseren op de onderstaande procentuele opsplitsing van de kostprijs van een bouwproject.

Procentuele verdeling van de kosten		
<u>Ruwbouw</u>		
Grondwerken	0,95 %	1,16 %
Riolering	1,27 %	1,48 %
Metselwerk	20,60 %	22,13 %
Thermische isolatie (incl dak)	4,12 %	4,46 %
Gewapend beton	6,25 %	6,75 %
Vloerplaten en welfsels	5,04 %	5,15 %
Dak	10,26 %	10,38 %
Totaal	48,49	51,51 %
<u>Afwerking</u>		
Buitenschrijnwerk	5,20 %	6,00 %
Beglazing	4,20 %	5,00 %
Sanitaire installatie	6,40 %	7,00 %
Elektrische installatie	3,40 %	4,20 %
Verwarming	6,40 %	7,00 %
Muur- en plafondafwerking	4,40 %	5,50 %
Vloerbekleding	5,20 %	6,30 %
Binnenschrijnwerk	2,80 %	3,20 %
Keuken en muurkasten	3,90 %	4,50 %
Metaalwaren, hang- en sluitwerk	0,60 %	1,00 %
Schilderwerk	2,80 %	3,20 %
Allerlei	0,80 %	1,00 %
Totaal	46,10 %	53,90 %

GRONDWAARDE BEREKENEN

De waarde van een grond hangt af van verschillende factoren, alle met hun eigen eigenschappen al dan niet van doorslaggevende aard.

IN EERSTE INSTANTIE GEEFT DE WETGEVING OP DE RUIMTELIJKE ORDENING AL EEN INDICATIE;

Is de grond gelegen in

- bouwzone
- agrarische zone
- recreatiezone
- groene zone

1) BOUWZONE of LANDELIJKE WOONZONE

Methode Bourdillat-Drouet en Michel-O'Brien de Burgue-Nicolas:

Hier wordt een systeem met schijven aangenomen die elk een diepte hebben van 30 meter, waarbij de volgende schijf steeds de helft van de waarde van de vorige heeft:

- Frontstrook, tot 30 m diepte: volle waarde
- Tweede strook, van 30 tot 60 m diep: $\frac{1}{2}$ der volle waarde
- Derde strook, van 60 m tot 90 m diep: $\frac{1}{4}$ der volle waarde
- Vierde strook, van 90 m tot 120 m diep: $\frac{1}{8}$ der volle waarde
- Vijfde strook, van 120 m tot 150 m diep: $\frac{1}{16}$ der volle waarde enz..

Het spreekt natuurlijk voor zich dat vanaf een bepaalde diepte een eigendom zijn waarde in functie van de voorliggende bouwgrond kan verliezen en dat deze grond dan volgens zijn natuurlijke bestemming dient te worden geschat.

Methode R. Danger:

Opnieuw vertrekt men met het principe van de schijven, doch ze zijn slechts 20 m. diep. Een studie had i slaapkamers en overloop, uitschuifbare trap naar zoldekamers vastgesteld dat in grootsteden (zoals Parijs), de module slechts een diepte had van 15 meter.

Zij gaat als volgt:

- Frontstrook, tot 20 m diepte volle waarde
- Tussen 20 m en 60 m diepte $\frac{2}{3}$ van de volle waarde
- Tussen 60 m en 80 m diepte $\frac{1}{3}$ van de volle waarde
- Tussen 80 m en 100 m diepte $\frac{1}{6}$ van de volle waarde
- Tussen 100 m en 120 m diepte $\frac{1}{12}$ van de volle waarde enz..

Methode van het Gezond verstand

In Vlaanderen, eerste 50 meter is bouwzone. Wordt dikwijls aan dezelfde prijs genomen.

Grondwaarde van bouwgronden

Algemene beïnvloedingsfactoren

Economische analyse

De economische analyse van de aan- en verkoop van bouwgronden kan, zoals de meeste te koop gestelde producten, aanzien worden als een marktmechanisme: “Het berust op een vrijwillige en wederzijds voordelige ruil tussen twee partijen.

Twee ideeën vormen de grondslag van het marktmechanisme:

- het eerste is dat twee economische huishoudingen slechts tot vrijwillige ruil zullen overgaan indien zij er beide baat bij vinden;
- het tweede idee zegt dat iedere huishouding derhalve van oordeel is dat wat zij krijgt, wanneer zij aan de ruil deelneemt, als tegenprestatie voor haar meer waard is dan hetgeen zij afstaat.” (De Clercq, 2006, p.174)

Net zoals bij de meeste marktmechanisch aangeboden goederen zorgen ook bij de grondenmarkt de vraag, het aanbod en de kenmerken van het product (lees “grond”), voor een evenwichtstoestand, een afgesproken prijs dus waartegen de verkooptransactie kan doorgaan.

Het grote verschil echter met de meeste andere op de markt aangeboden producten is dat zowel de vraag, het aanbod als de eigenschappen van de grond gewestelijk, regionaal en zelfs lokaal of stedelijk kunnen verschillen, waardoor voor iedere verkooptransactie een andere prijs opgesteld dient te worden. Om hier een beter inzicht in te krijgen kunnen we de vraag, het aanbod en de perceelkarakteristieken ontvouwen in verschillende deelfactoren die elk anders inwerken op de prijszetting.

Parameters die spelen op de bouwgrondenmarkt

Zoals reeds gezegd zorgen zowel de vraag, als het aanbod, als de productkenmerken voor een evenwichtsprijs. Deze drie allesomvattende parameters bestaan eigenlijk elk uit verschillende deelelementen.

De sterkte van de vraag naar bouwgrond hangt af van de volgende kenmerken: stijging van de bevolking, stijging van de huishoudens; stijging van de koopkracht; de inflatie; de bijkomende kosten en lasten (zoals bv. verkooprechten); de economische conjunctuur, alsook de gemiddelde en hypothecaire rente.

De sterkte van het aanbod aan bouwgronden wordt bepaald door verschillende spelers op de markt: de overheid, particuliere eigenaars en ontwikkelaars. De overheid kan het mogelijk maken om reserve- en uitbreidingsgebieden aan te snijden, terwijl de laatste 2 groepen, gedreven door mogelijke speculatieve doeleinden, eerder zullen opteren voor een afwachtende houding wat betreft het op de markt brengen van percelen. Op die manier kunnen zij een kunstmatige schaarste creëren.

De overheid kan ook extra wetgevingen en planologische reglementeringen opleggen met betrekking tot de verkoop van gronden, wat een indirecte impact zal hebben op het aanbod. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, waar verderop dieper zal worden op in gegaan, zijn hiervan een voorbeeld.

Tot slot zijn er ook belangrijke perceelkenmerken die een impact hebben op de waarde en prijsvorming van de grond:

- » Ligging, ligging, ligging: macro (bv. Belgische kust of Gent als stad), meso (bv. Knokke of Gentse stadskern), micro (bv. Knokke – Zeedijk het Zoute of Gent – Kouter)
- » Oppervlakte: bij grotere percelen daalt de grondwaarde in functie van de bestemming
- » Bestemming / utiliteit / functionaliteit
- » Oriëntatie / uitzicht / bereikbaarheid / toegankelijkheid
- » Vorm / niveaus / voorgevelbreedte / perceeldiepte
- » Aard bovengrond / samenstelling ondergrond / drainage / nutsvoorzieningen
- » Sleet / gebruik / onderhoud / schade
- » Toegevoegde waarde: landschappelijk / historisch / cultureel / maatschappelijk
- » Economische factoren: tendensen / werkgelegenheid / fiscaliteit / conjunctuur
- » Sociale factoren: buurt / verkeerstromen / steunmaatregelen
- » Politieke factoren: regelgevingen / normen / verordeningen
- » Wettelijke factoren: stedenbouwkundige voorschriften / reglementeringen
- » Lasten en bezwaren: erfdienstbaarheden / nevenrechten / voorkooprechten / watertoets / erfgoed / parkeernormen
- » Demografische ontwikkelingen
- » Opstallen: bestemming / samenstelling / vetustiteit / onderhoud / duurzaamheid
- » Bijzondere kenmerken: specifieke + en - punten

Factoren die mede zorgen voor een algemene impact op de grondprijzen

Lokaal gebonden parameters, afhankelijk van gemeente tot gemeente, die daar tegenover staan en aldus zorgen voor verschillen op een kleinere ruimtelijke schaal, zijn de bevolkings- en huishoudensevolutie, het aantal op de markt gebrachte gronden en de oppervlakte van de aanwezige uitbreidingsgebieden, de ligging en tot slot de koopkracht.

Factoren die de waarde van onbebouwde gronden beïnvloeden en de waardebepaling van deze gronden.

Bouwgronden:

Opdat een perceel grond als bouwgrond kan beschouwd worden dient het te voldoen aan volgende voorwaarden:

- Ligging langs een voldoende uitgeruste weg;
- Ligging in de nabijheid van andere bouwgronden;
- Geschikt zijn om te worden bebouwd;
- In een zone voor bebouwing liggen volgens de stedenbouwkundige plannen.

De waarde wordt beïnvloed door de oppervlakte, de breedte, de diepte, de ligging, de oriëntatie, de vorm, de toegang, het niveau t.o.v. de straat en de nutsvoorzieningen, de aanwezige opstallen, alsook door:

- De aanwezigheid van een verharde weg, een rioleringsstelsel, water, gas, elektriciteit, tv-distributie en telefoon;
- De stabiliteit van de ondergrond als funderingsgrond;
- De lokale belastingen;

- Voorkomen en ligging van de bouwgrond: wanneer er reeds enkele gebouwen staan verkopen gronden vlotter; een brede openbare weg trekt eveneens aan; percelen tussen 2 bebouwde eigendommen gaan ook vlotter van de hand; hoekpercelen in centra halen dikwijls hogere prijzen omdat ze geschikter zijn voor handelshuizen.
- De buurt;
- De stedenbouwkundige bestemming;
- De aanwezigheid van ongezonde inrichtingen;
- De oriëntatie is best zodanig dat de bouwgrond haaks ligt ten opzichte van de weg; de voorgevel is best op hetzelfde niveau als de straat;
- De diepte is eveneens van belang. Er bestaan een aantal methoden om met de diepte rekening te houden, wanneer diepere gronden in dezelfde bestemmingszone liggen, zoals:
- Tot bv. 30 m diepte neemt men de volle waarde; van 30 tot 50 m neemt men 1/3 van de volle waarde; van 50 tot 75 m neemt men 1/4 en van 75 tot 100 m 1/6 van de volle waarde.
- Wanneer diepere gronden voorbij bv. de 50 m grens in een andere bestemmingszone liggen (bv. agrarische zone of parkzone) wordt de grondwaarde van desbetreffende gronden genomen.
- Grote blokken bouwgronden gaan uiteraard lager prijzen per m² dan kleine percelen;
- Erfdienstbaarheden en speciale bedingen in de verkoopakten kunnen ook van belang zijn.

Bouwgronden waarop zich nog een bouwvallige constructie bevindt dienen in waarde verminderd te worden met de afbraakkost van de constructie. Bevindt er zich een nieuwe woning op een grond dan is de waarde van het geheel de som van de waarde van de bouwgrond vermeerderd met de waarde van de nieuwbouw. Van zodra er een element van waardevermindering is aan de constructie (vetustiteitgraad) zal ook de grond waarop de constructie zich bevindt een waardevermindering ondergaan gezien grond en gebouw onafscheidelijk verbonden zijn. De meeste deskundigen taxeren een bebouwde grond, naargelang van de min of meer goede geschiktheid van het huis, tegen 15% tot 25% lager dan gelijkliggende vrije gronden.

Bij de bepaling van de verkoopsvoorwaarde van een bouwgrond kan men zich steunen op lokale vergelijkingspunten.

Bij onteigening van een strook bouwgrond voor de verbreding van een openbare weg kan men hetzij de te onteigenen strook aan de volle waarde rekenen hetzij ze rekenen aan de waarde van de achtergrond, gezien door de grote diepte de voorstrook gewoon achteruitgeschoven is. Volgens beide zienswijzen zijn er uitspraken. Een middenweg wordt dikwijls begaan bij minnelijke onderhandelingen waarbij voor de in te nemen strook de gemiddelde waarde wordt genomen van gans het perceel.

De onteigende heeft ook het recht als basis voor de berekening de prijzen te nemen van verkopeningen per perceel uit ter hand. Er kan ook een minderwaarde zijn op het overblijvende gedeelte als dit bv. niet meer haaks ligt op de nieuwe rooilijn.

VOORBEELD BEREKENING GRONDWAARDE ZONEVREEMDE CONSTRUCTIE

Een boerderij ligt op 10.000m² grond in de landbouwzone. Zij wordt gekocht door een persoon die zijn inkomsten NIET haalt uit land- of tuinbouw. Woning wordt dus ZONEVREEMD

Het woongedeelte ligt op 400 M² aan de volle grondwaarde voor bouwgrond in die regio. Hoe komen we aan deze 400 m²

Je mag zonevreed 1000m³ bouwen via vergunningen. Als we deze 1000m³ delen door een vrije hoogte van 2,5 m dan komen we aan 400m² te bebouwen oppervlakte. Met andere woorden we taxeren deze 400m² aan de volle pot.

We kunnen ook nog een gedeelte "tuin" er bij nemen aan bijvoorbeeld 25€/m²
De rest is landbouwzone

In casu

400 m ² x 200 €/m ² (prijs in die regio) =	80.000 €
200 m ² tuin en terras x 25 € =	5.000 €

Rest 9400 m ² landbouwgrond x 5 € =	47.000 €
--	----------

TOTALE GRONDWAARDE	132.000 €
--------------------	-----------

BEREKENEN GRONDWAARDE IN CENTRUM OF KUST

Je moet een herenhuis schatten in het Centrum van een stad.

De grondwaarde bepalen is hier geen sinecure. De prijs per m² is hier geen optie.

Werkwijze:

Je zoekt vergelijkingspunten van herenhuizen die verkocht zijn. Je berekent hiervan de constructiewaarde en trekt deze som af van de verkoopprijs.
Het saldo is de GRONDWAARDE;

Aan de kust is dezelfde werkwijze aangeraden. Een klein voorbeeld.

Twee appartementen van ieder 100 m², gelijk onderhoud en zo meer gelegen aan de kust met zeezicht, het ene ligt in Oostende in de Albert I promenade en de vraagprijs is 300.000 €, het andere ligt in Mariakerke (2 km verder) en vraagprijs is 250.000 €

Berekening appartement; summier 100 m² x 1500€/m² = 150.000 €

Grondprijs AlbertI = 150.000 €, Mariakerke = 100.000 €

Dan zwijgen we best over de grondprijzen in Knokke

GRONDEN VOOR APPARTEMENTSBOUW

Het zal je maar overkomen.

Er ligt een mooi stukje grond, centraal gelegen en komt in aanmerking voor bouwen van meergezinswongen.

Welke waarde heeft dit stukje grond???

We gaan een benadering doen vanuit verschillende standpunten.

Methode 1:

Volgens het aantal entiteiten dat er mag gebouwd worden.

Dit vergt marktkennis maar je kan ook opzoeken welke grondwaarde er aan een appartement in de omgeving gegeven wordt (via nieuwbouw of via vroegere verkoopsakten in de omgeving.)

Je vermenigvuldigt deze waarde per entiteit met het aantal woonentiteiten en je hebt een serieuze indicatie.

Bij voorbeeld, grond waar je 8 appartementen zou kunnen op zetten.

In de omgeving vind je dat er een waarde van 45.000 € gemiddeld wordt gegeven per entiteit.

Eenvoudige berekening

$45.000 \times 8 = 360.000 \text{ €}$, effectieve waarde.

Een projectontwikkelaar gaat U deze som NOOIT willen geven omdat hij/zij ook wil verdienen op de grondwaarde.

Kwestie van vraagprijs en biedprijs om tot de laatprijs te komen.

Methode 2:

We gaan iets meer onderzoek doen en gaan op de dienst R.O van de gemeente vragen welk volume er mag gebouwd worden.

We houden ons bij de vorige optie. Appartementen van circa 125 m² (Gemene delen inclusief)

Je krijgt toestemming om 1000 m² te bouwen

Nu gaan we erven rekenen.

Kostprijs om een comfortabel appartement te bouwen 1500 €/m²

Berekening $1000 \times 1500 \text{ €} = 1.500.000 \text{ €}$

Verkoopprijs 2500 €/m² (als je alles verkoopt)

Berekening $1000\text{m}^2 \times 2500 \text{ €} = 2.500.000 \text{ € inkomsten}$

Financieel plan Bank 20% ROI (Return on Invest) / $2.500.000 \times 20\% = 500.000 \text{ €}$

SALDO potentieel te besteden voor grond : $2.500.000 - (1.500.000\text{€} + 500.000\text{€}) = 500.00 \text{ €}$

De projektmakelaar gaat hier dan ook trachten zijn kosten te recuperen, te weten

10%registratie en 1,5 % Notaris = 11,5%

Berekening $500.000 \times 0,885 = 442.500 \text{ €} = \text{BIEDPRIJS VOOR DE GROND}$

Methode 3:

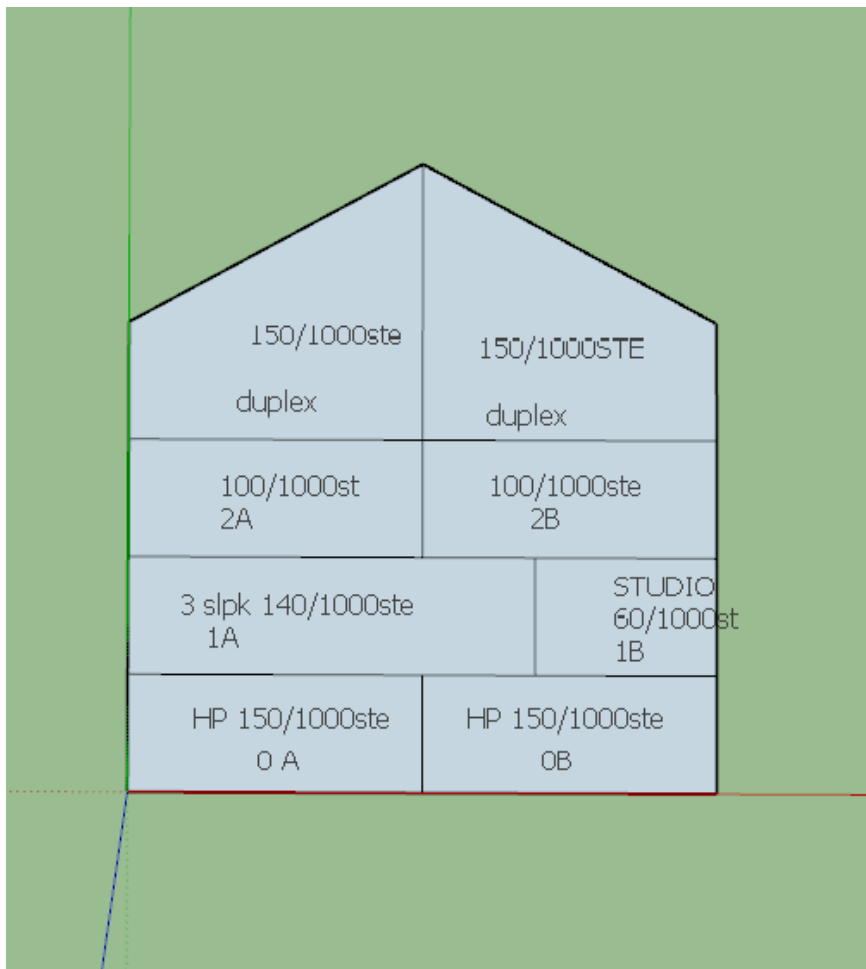
Je kent de verkoopprijs van de grond en er is een basisakte opgesteld. Je kent dus de aandelen die per appartement zijn toegekend.

Gemakkelijk maken, 8 appartementen, per appartement 125/1000ste.

Verkoopprijs grond was 350.000 €

Grondaandeel per appartement wordt dan $350.000/1000 \times 125 = 43.750$ €

VOORBEELD



Grondwaarde = 400.000 €

We berekenen de grondwaarde behorend bij Duplex 3A

$$400.000 \text{ €} / 1000 \times 150 = 60.000 \text{ €}$$

Bij de Studio 2B

$$400.000 / 1000 \times 60 = 24.000 \text{ €}$$

AFHANKELIJK VAN DE GEGEVENS DIE JE TER BESCHIKKING HEBT KAN JE DUS GRONDWAARDEN BEREKENEN VOOR APPARTEMENTEN

VERZEKERBARE WAARDE

Hierbij een eenvoudig evaluatiesysteem om de verzekerbare waarde vast te stellen

Indien het systeem correct wordt ingevuld:

- vervalt de evenredigheidsregel

Evenredigheidsregel:

We zijn verzekerd voor 100.000 € maar onze woning is er 200.000 waard. (nooit aanpassingen aan de verzekeraar mede gedeeld voor bijvoorbeeld renovatiewerken en zo meer)

We krijgen een schade aan de woning van 80.000 €. De verzekeraar gaat U slechts 40.000 € uitbetalen omdat nu de evenredigheidsregel wordt toegepast.

Hieronder een eenvoudige manier om de te verzekeren waarde te bepalen.

De te verzekeren waarde van een OG =

- nieuwbouwwaarde, inclusief BTW, architect, afwerking..... maar

ZONDER GRONDWAARDE

HIERNA EEN VOORBEELD GEBRUIKT DOOR FIDEA MET NADIEN UITLEG VOOR BEREKENING

Evaluatiesysteem woning

Hierna vindt u het Fidea-evaluatiesysteem, dat het u eenvoudig maakt om de te verzekeren kapitalen vast te stellen.

Indien het systeem correct wordt ingevuld, garandeert Fidea u:

- de afschaffing van de evenredigheidsregel;
- de doorbreking van het verzekerd kapitaal gebouw (indien een eventuele schade hoger zou zijn dan het verzekerde bedrag).



1. TOEPASSINGSGBIED

Dit systeem tot afschaffing van de evenredigheidsregel is van toepassing op alle gebouwen dienend tot woning, vrij beroep of een combinatie ervan, **behalve indien:**

- het gebouw een binnenzwembad omvat;
- meer dan één gevel volledig in natuursteen is opgetrokken;
- er meer dan zes niveaus zijn (kelder en zolder inbegrepen);
- er een woonkamer (geheel van salon en eetkamer) of een ruimte voor vrij beroep is met een oppervlakte van meer dan 60 m²;
- er meer dan 16 plaatsen zijn;
- het een vroegere landbouw- of nijverheidsuitbating betreft met meerdere constructies, al dan niet volledig omgebouwd tot woning of vrij beroep.

Opmerking: gewezen bedrijfsgebouwen die voor meer dan 80 % een huishoudelijke- of hobbybestemming gekregen hebben, mogen in het evaluatiesysteem als bijgebouw opgenomen worden, zolang zij verzekerd in werkelijke waarde mits opgave van een afzonderlijk kapitaal.

2. STELSEL

A. Bepaling van het bouwtype

Kenmerk	ja	neen
Betreft het voorgestelde gebouw "een open bebouwing"?	☐	☐
Is er een dakbedekking in riet of natuurleien?	☐	☐
Is er meer dan één badkamer? (badkamer = ook doucheruimte > 4 m ²)	☐	☐
Is er een plaats met een oorspronkelijk plafond hoger dan 3,25 m? (inkomhal niet meerekenen)	☐	☐
Is er een plaats met een binnendeur of een muurbekleding van massief hout?	☐	☐
Is er een plaats met een vloerbekleding in natuursteen, volhouten parket of marmer?	☐	☐

Totaal aantal ja-antwoorden

Aantal ja-antwoorden: 0 Bouwtype A
1 of 2 Bouwtype B
3 of meer Bouwtype C

B. Bepaling van het aantal plaatsen

Moeten nooit meegeteld worden:

- plaatsen waarvan de oppervlakte 4 m² niet overschrijdt;
- hallen, gangen, trappen, wc's;
- een bijgebouw van max. 12 m².

Moeten wel meegeteld worden:

- geheel samengesteld uit salon, eetkamer, keuken en 1 badkamer of doucheruimte > 4 m²
- geheel van kelders bereikbaar door trappen
(geen kelder = 0; gewone kelder = 1; kelder met autostandplaats(en) = 2)
- geheel van zolders bereikbaar door een (vaste of uitschuifbare) trap (0 = neen, 1 = ja)
- aantal theoretische bovengrondse, overdekte autostandplaatsen (incl. carport)
- al de andere plaatsen > 4 m² zoals: slaapkamer, bureau, 2^{de} badkamer, veranda
- bijgebouwen > 12 m²

Aantal plaatsen

2

Totaal aantal plaatsen (maximum 161)

C. Bepaling van de coëfficiënt

aantal plaatsen	bouwtype			aantal plaatsen	bouwtype			aantal plaatsen	bouwtype		
	A	B	C		A	B	C		A	B	C
2	105	123	154	7	221	250	312	12	437	474	535
3	128	148	185	8	250	275	344	13	460	500	584
4	152	174	217	9	297	325	390	14	483	504	632
5	175	199	249	10	343	375	442	15	507	551	681
6	198	225	281	11	389	425	487	16	531	577	729

Coëfficiënt van toepassing:

D. Resultaat

	Coëfficiënt	Abex	EUR
Gebouw (eigenaar)		X	=
Gebouw (huurder)		X	x 0,9 =
Inhoud		X	30 % of 35 % ⁽¹⁾ =
			(40 % of 45 %)

⁽¹⁾ Zijn de motorrijtuigen, bestemd voor vervoer van personen en/of zaken, in het kapitaal inhoud begrepen, past u 35 % toe; indien ze niet inbegrepen zijn, past u 30 % toe (respectievelijk 45 % en 40 % voor vrije beroepen).

VOORBEELD VAN BEREKENING VOOR VERZEKERING

Toepassingsgebied van onderstaande berekeningen:

Dit systeem tot afschaffing van de evenredigheidsregel is van toepassing op alle gebouwen dienend tot woning, vrij beroep of een combinatie ervan, behalve indien:

- het gebouw een binnenzwembad omvat
- meer dan één gevel volledig in natuursteen is opgetrokken
- er meer dan 6 niveaus zijn (kelder en zolder inclusief)
- er een woonkamer (geheel van salon en eetkamer) of een ruimte voor vrij beroep is met een oppervlakte van meer dan 60 m²
- er meer dan 16 plaatsen zijn
- het een vroeger landbouw- of nijverheidsuitbating betreft met meerdere constructies al dan niet volledig omgebouwd tot woning of vrij beroep.

STELSEL

A) BEPALEN VAN HET BOUWTYPE

1) Is het Onroerend Goed een Open bebouwing	0 ja	0 Neen
2) Is er een dakbedekking in riet of natuurleien	0 ja	0 Neen
3) Is er meer dan 1 badkamer of douche van meer dan 4m ²	0 ja	0 Neen
4) Is er een plaats met een plafond hoger dan 3,25	0 ja	0 Neen
5) Is er een plaats met binendeur of muur in massief hout	0 ja	0 Neen
6) Is er een plaats met vloerbekleding in natuursteen of parket	0 ja	0 Neen

TOTAAL AANTAL JA ANTWOORDEN

Aantal Ja antwoorden	0	type A
Aantal Ja antwoorden	1 of 2	type B
Aantal Ja antwoorden	3 of meer	type C

B) BEPALEN VAN HET AANTAL PLAATSEN

Moeten NOOIT mee geteld worden:

- plaatsen kleiner dan 4m²
- hallen, trappen, gangen, toiletten
- een bijgebouw kleiner dan 12 m²

Moeten WEL mee geteld worden:

- geheel, eetkamer, salon, keuken, en 1 badkamer > 4m ²	Aantal plaatsen
- geheel van kelders bereikbaar door trappen	2
(geen kelder=0, gewone kelder = 1, kelder met autostaanplaats(en)=2	.....
- geheel van zolders bereikbaar door trap	.....
(vaste trap of uitschuifbaar) (0 = neen, 1 = ja)	.....
- aantal bovengrondse overdekte staanplaatsen (incl carport)	.....
- alle ander plaatsen (slpk, bureel, 2de badkamer, veranda)	.....
- bijgebouwen > dan 12 m ²	.....

TOTAAL (max. 16)

C) BEPALEN COEFFICIENT

aantal plaatsen				aantal plaatsen				aantal plaatsen			
	A	B	C		A	B	C		A	B	C
2	105	123	154	7	221	250	312	12	437	474	535
3	128	148	185	8	250	275	344	13	500	500	584
4	152	174	217	9	297	325	390	14	504	504	632
5	175	199	249	10	343	375	442	15	551	551	681
6	198	225	281	11	389	487	487	16	577	577	728

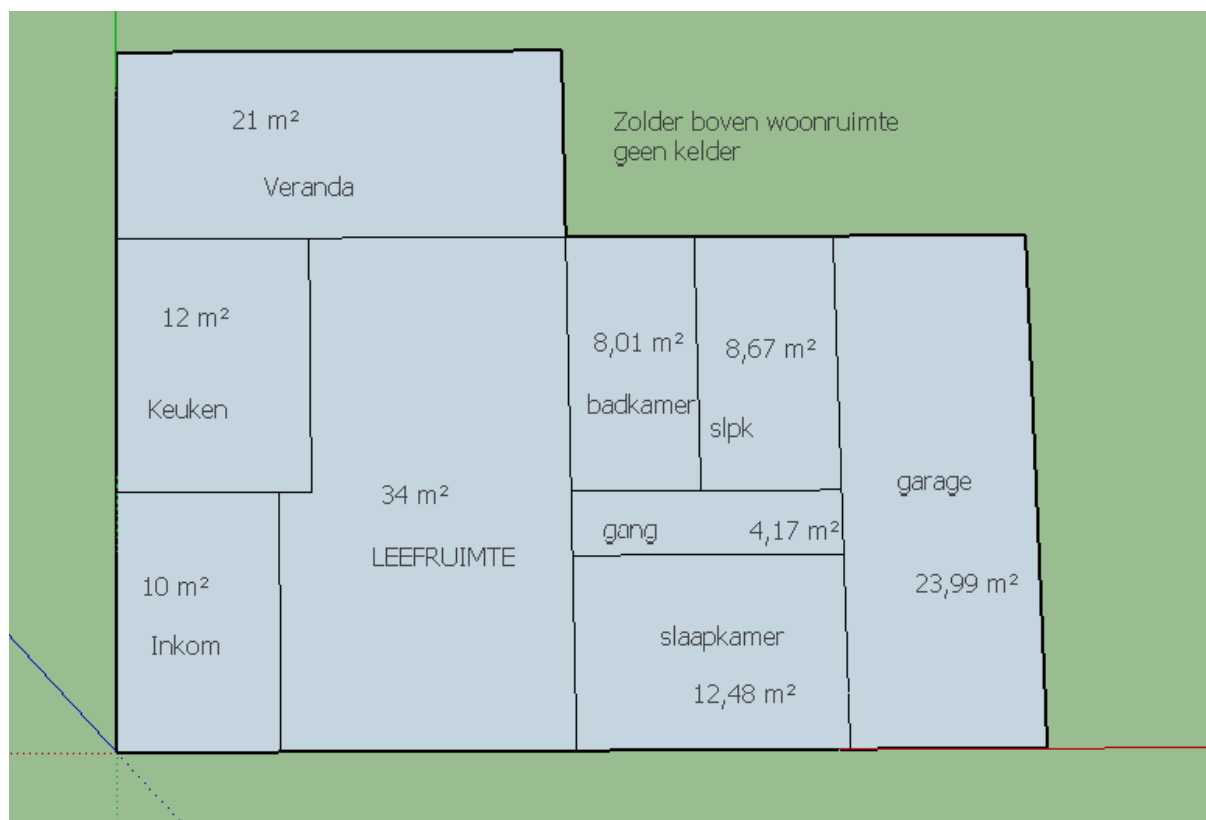
Coëfficiënt van toepassing

D) RESULTAAT

abex index

	Coëfficiënt	Abex	=	Euro (€)
Eigenaar		x .....		.....
Huurder		x	x 0,90	.....
Inhoud		x	x 0,3-0,35-0,40	.....

VOORBEELD



A) BEPALEN VAN HET BOUWTYPE

- | | | |
|---|--|--|
| 1) Is het Onroerend Goed een Open bebouwing | ☒ ja | 0 Neen |
| 2) Is er een dakbedekking in riet of natuurleien | 0 ja | ☒ Neen |
| 3) Is er meer dan 1 badkamer of douche van meer dan 4m ² | 0 ja | ☒ Neen |
| 4) Is er een plaats met een plafond hoger dan 3,25 | 0 ja | ☒ Neen |
| 5) Is er een plaats met binendeur of muur in massief hout | 0 ja | ☒ Neen |
| 6) Is er een plaats met vloerbekleding in natuursteen of parket | 0 ja | ☒ Neen |

TOTAAL AANTAL JA ANTWOORDEN

-----1-----

Aantal Ja antwoorden	0	type A
Aantal Ja antwoorden	1 of 2	type B
Aantal Ja antwoorden	3 of meer	type C

Moeten WEL mee geteld worden:

Aantal plaatsen

- | | |
|---|-------------|
| - geheel, eetkamer, salon, keuken, en 1 badkamer > 4m ² | 2 |
| - geheel van kelders bereikbaar door trappen | ..... |
| (geen kelder=0, gewone kelder = 1, kelder met autostaanplaats(en)=2 | |
| - geheel van zolders bereikbaar door trap |1..... |
| (vaste trap of uitschuifbaar) (0 = neen, 1 = ja) | |
| - aantal bovengrondse overdekte staanplaatsen (incl carport) |1..... |
| - alle ander plaatsen (slpk, bureel, 2de badkamer, veranda) |6..... |
| - bijgebouwen > dan 12 m ² | ..... |

TOTAAL

(max. 16)

.....10.....

C) BEPALEN COEFFICIENT

aantal plaatsen				aantal plaatsen				aantal plaatsen			
	A	B	C		A	B	C		A	B	C
2	105	123	154	7	221	250	312	12	437	474	535
3	128	148	185	8	250	275	344	13	500	500	584
4	152	174	217	9	297	325	390	14	504	504	632
5	175	199	249	10	343	375	442	15	551	551	681
6	198	225	281	11	389	487	487	16	577	577	728

Coëfficiënt van toepassing

.....375.....

D) RESULTAAT

abex indexJANUARI 2021 : 858.....

	Coëfficiënt	Abex	=	Euro (€)
Eigenaar	375.....	x .....858.....		321.750.....
Huurder	.....	x.....	x 0,90	289.575.....
Inhoud	.....	x	x 0,3-0,35-0,40	.....

BOUWRIJPHEID

Een factor waar je als taxateur zeker rekening mee moet houden is de BOUWRIJPHEID.

Bouwrijpheid wil zeggen, kan ik de grond zoals hij daar ligt onmiddellijk benutten om een Onroerend Goed op te plaatsen of moet ik:

- niveauverschillen weg werken
- bomen kappen en boscompensatie betalen
- een vroegere bestaande beerput opvullen
- erfdienstbaarheden

SOMS MOET JE OOK NOG EVEN VERDER ZOEKEN, ER ZIJN DINGEN DIE JE NIET ONMIDDELIJK ZIET, MAAR DIE EEN INVLOED HEBBEN OP DE WAARDE VAN EEN ONROEREND GOED

1) ATLAS van de BUURTWEGEN

De Atlassen der Buurtwegen zijn Belgische atlassen die per gemeente de wegen, buurtwegen en kerkwegels aangeven. Na de wet van 10 april 1841 werden zij in de loop van de jaren 1850 per gemeente aangemaakt. Men wilde een inventarisatie maken van alle openbare wegen en van "private wegen met openbare erfdienstbaarheid". Elke weg kreeg er een eigen nummer. Latere wijzigingen, zoals nieuwe, verplaatste of verdwenen wegen, werden niet op de kaarten zelf aangeduid, maar werden gepubliceerd op aparte leggers of in gemeenteraadsbesluiten. De detailplannen uit de atlas gelden als rooilijnplan voor gemeentewegen. De documenten bevatten uitgebreide tabellen met de genummerde wegen en onder meer hun richting en afmetingen, de gangbare namen, bestemming en onderhoud, en eventuele bruggen. Daarnaast vormen de atlassen nu een belangrijk historisch document dat de toestand van het landschap van rond 1840 schetst.

CHEMIN

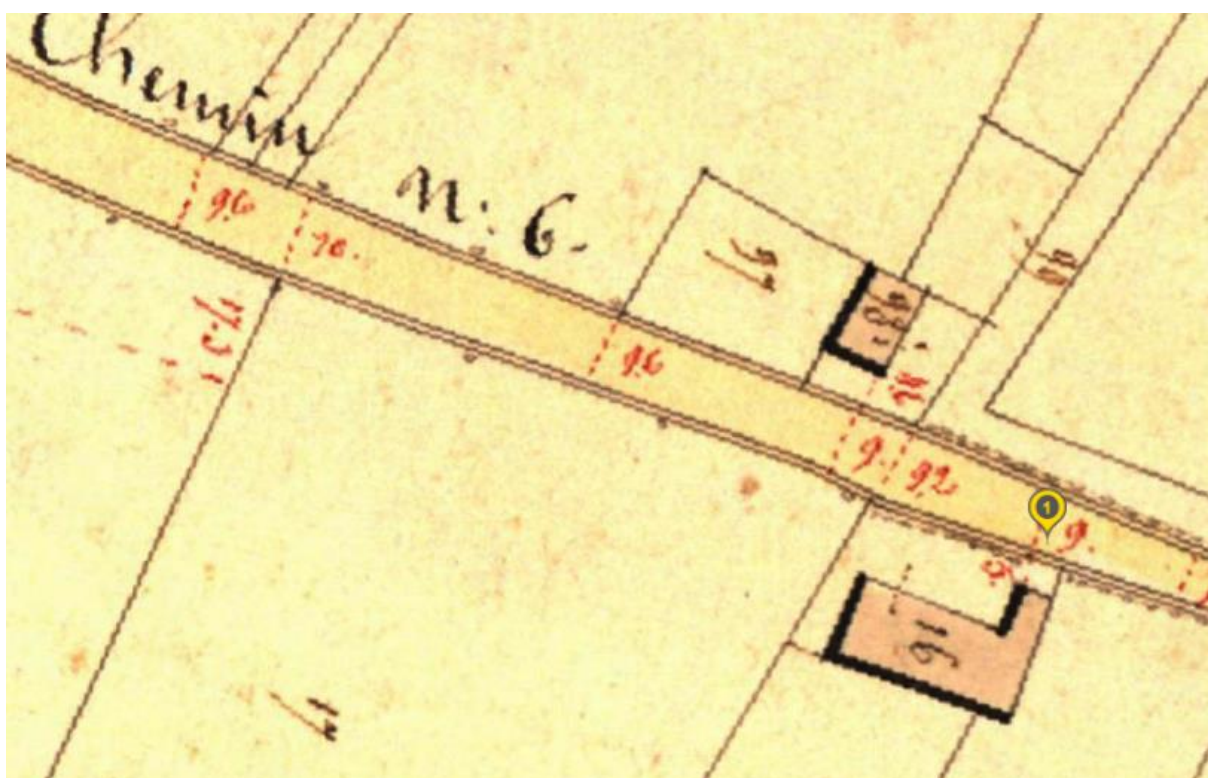
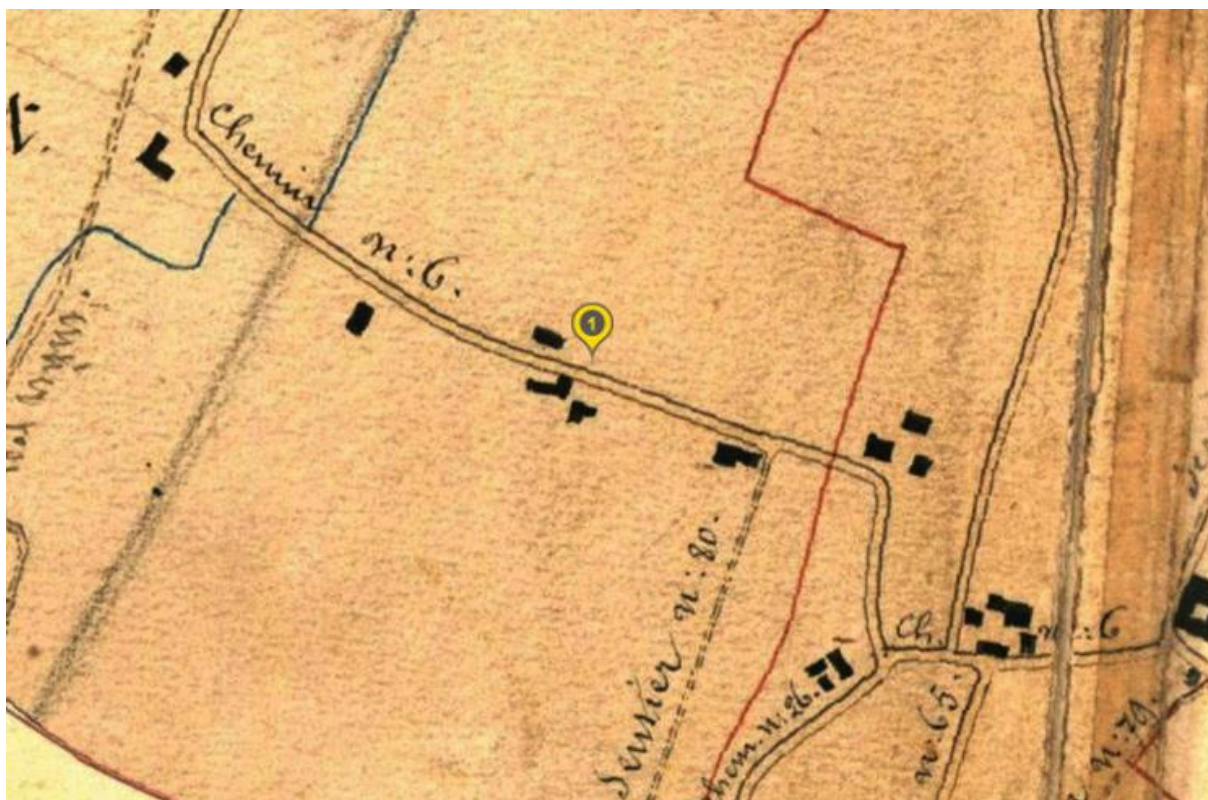
We moeten een onderscheid maken in de beschrijving in de atlas. Wanneer er CHEMIN staat dat gaat het over een wegenis met OPENBAAR karakter.

Deze grondschotels zijn eigendom van een openbaar bestuur en kunnen NOOIT verworven worden door particulieren tenzij via een geëikte procedure via gemeenteraad, provincie en zo verder. (afschaffing van een buurtweg...)

SENTIER

Is een VOETWEG, kan bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid van doorgang zijn en heeft een publiek karakter. De grondschotel is vaak eigendom van particulieren.

Vaak zijn deze voetwegen ook nog aangeduid op het kadasterplan door naast de eigendomsgrans nog een stippellijn te tekenen.

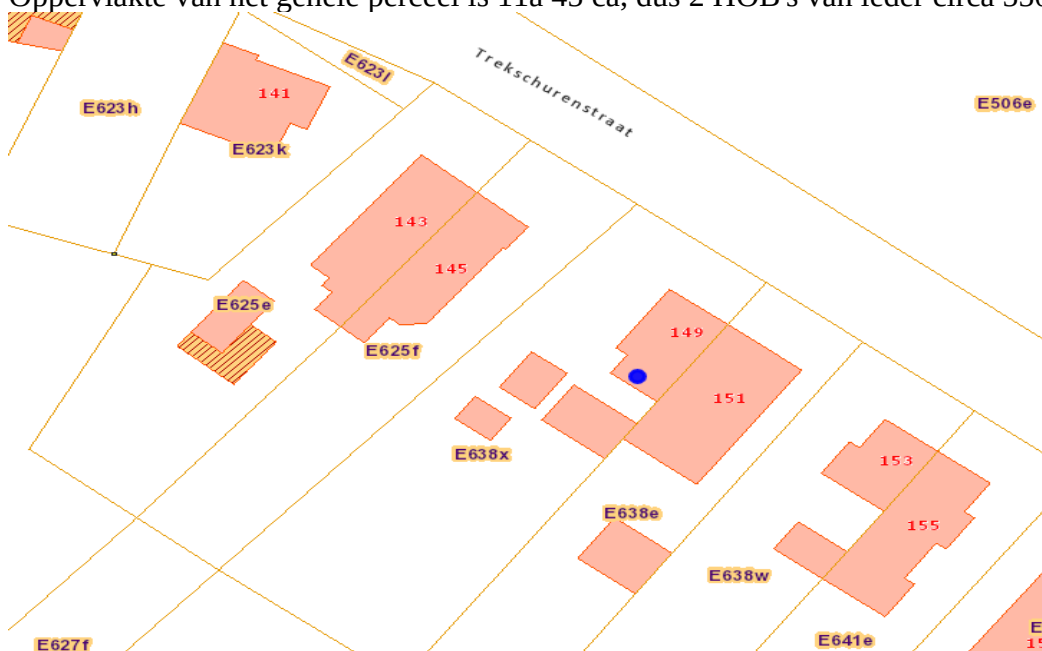




VOORBEELD VAN ONDERZOEK

We hebben een opdracht voor waardebeoordeling voor een woning in Hasselt.
We kijken op het Kadasterplan en zien een maagdelijk blank perceel met een woning er op getekend, straatbreedte perceel 19m80.

We zien naastliggend 2 half open bebouwingen, dus er gaat bij ons een lichtje branden.
Misschien kunnen we tegen de bestaande woning nog een HOB oprichten en het perceel splitsen via een verkavelingsaanvraag.
Oppervlakte van het gehele perceel is 11a 45 ca, dus 2 HOB's van ieder circa 550 m² is ideaal.





Uittreksel uit het kadastraal percelenplan

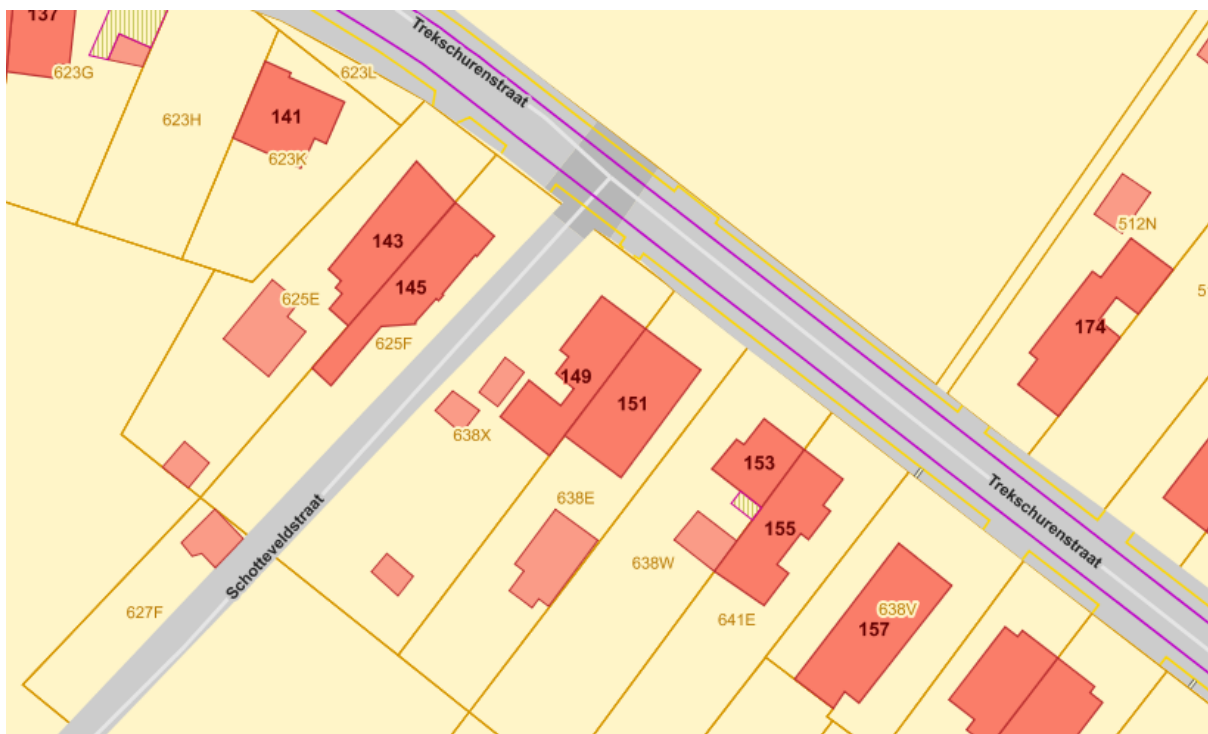
Gecentreerd op:
HASSELT 4 AFD

Meest recente toestand
Aangemaakt op 09/02/2021
Schaal: 1 : 500





Dan kijken we op GEOPUNT





Groot is mijn consternatie als ik hier een weg zie ingetekend die ook nog een benaming heeft, meer bepaald Schotterweg, een doodlopende straat zo te zien

Hier gaat mijn droom om er 2 HOB's van te maken.

Erger nog, ik zit met een wegzate die op mijn perceel loopt en die dus om het in vaktermen te noemen een ZONE NON AEDIFICANDI is. Je mag er NIET op bouwen.

Toch gaan we deze grond dan taxeren. We meten de oppervlakte van de wegenis grafisch op en ik kom op een breedte op mijn perceel van 2m over de diepte van 50 m = 100 m²

Sommige landmeters nemen dan 30% van de nominale waarde van een bouwgrond in die regio.

Bijvoorbeeld de waarde van de bouwgrond is in die regio 250 €/m² dan wordt dit gedeelte getaxeerd aan 30% , te weten 75€/m².

Sommige strenge personen gaan zelfs tot 10%.

Hetzelfde principe kan je toepassen als je dus een voetweg (sentier) op uw eigendom hebt lopen.

STEDENBOUWKUNDIGE REGLEMENTERINGEN ONDERZOEKEN

RUIMTELIJKE ORDENING

Ruimtelijke ordening of **ruimtelijke planning** is het proces waarbij met een groot aantal spelregels de leefruimte planmatig wordt benut en ingericht. Daarbij wordt rekening gehouden met individuele en gemeenschappelijke belangen. Kortweg: het zo goed mogelijk aan elkaar aanpassen van samenleving en ruimte. De wetenschapsgebieden die hierbij een rol spelen zijn planologie, landschapsarchitectuur en stedenbouw. Maar ook zaken als milieu en economie spelen een grote rol in de ruimtelijke ordening.

Voorgeschiedenis

Van 1945 tot 1962 kende België geen ruimtelijke ordening. In deze periode kon men overal en op gelijk welke wijze bouwen. Voornamelijk het landschap van de noordelijke deelstaat Vlaanderen is doorspekt met alle soorten bebouwing, die zowel op het platteland als langs de steenwegen is terug te vinden. Nagenoeg elke Belgische gemeente kent lintbebouwing.

Eerste wetgeving

Geen enkel westers land was zo laat met wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling als België. De enige vorm van regulatie, de stedenbouwkundige voorschriften, werd bedacht achter Brusselse kantoortafels, terwijl de plaatselijke overheid ze moest handhaven. Een plaatselijke mandataris kon zo zijn potentiële kiezer een bouwvergunning bezorgen.

De eerste Belgische wetgeving op de ruimtelijke ordening dateert van 29 maart 1962: de "Wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw". De daarin opgenomen regels werden echter onvoldoende toegepast.

De gewestplannen

In de loop van de jaren 1970 werd gestart met de opmaak van de eerste gewestplannen. Deze plannen werden gebiedsdekkend opgemaakt en legden de bestemmingen en daarmee ook de ontwikkelingsmogelijkheden juridisch vast. Meer nog dan de "Wet op de Stedebouw" van 1962, markeert deze periode de overgang naar een meer planmatige en geordende ruimtelijke ontwikkeling.

In de jaren zestig, zeventig en tachtig van de 20ste eeuw werd zowat de hele Belgische kust volgebouwd met appartementenblokken. De resterende open ruimte in Vlaanderen werd verder verkaveld. Vandaag de dag is er in Vlaanderen bijna geen open ruimte meer te vinden. Wallonië, dat toentertijd minder verkaveld werd, beschikt nog over ruime openbare ruimten. Voor het hele Belgische grondgebied werden gewestplannen opgemaakt en ingedeeld in bestemmingszones: woonzone, industriezone, woonuitbreidingsgebied, natuurgebied, landbouwgebied of een andere bestemming. Het was vooral de bedoeling van dan af de nog resterende schaarse "groene ruimte" te beschermen tegen bouwspeculanten. Die procedure nam verschillende jaren in beslag, omdat er uitgebreid hoorzittingen werden gehouden,

beroepsprocedures en wijzigingsvoorstellen voorzien waren. De gemeentelijke overheid kreeg daarin een sleutelrol toebedeeld. De gewestplannen werden verder gedetailleerd in bijzondere plannen van aanleg (bpa) en/of algemene plannen van aanleg (apa). Vooral dat eerste instrument werd ruim toegepast.

Regionalisering

Sinds de staats hervorming van 8 augustus 1980 is ruimtelijke ordening een verantwoordelijkheid voor het gewest.

Vlaams beleid

Vlaams minister Eddy Baldewijns (1995-1998) maakte komaf met het gedoogbeleid inzake bouwovertreedingen. Het gevolg was een sterkere handhaving en de sloop van verschillende illegale buitenhuisjes. Om een einde te maken aan de ad hoc gewestplanwijzigingen die doorgevoerd werden zonder onderlinge samenhang, werd gestart met een "structuurplanning", die een leidraad zou vormen voor de ruimtelijke planning. In 1996 kwam het planningsdecreet (m.b.t. structuurplanning) er en in 1997 werd het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gepubliceerd. Met het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, dat tot stand kwam onder Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening Steve Stevaert, werd de regelgeving drastisch geherstructureerd. Structuurplanning stond nu centraal, er werden nieuwe planningsinstrumenten geïntroduceerd: het Ruimtelijk Structuurplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het gewest, de provincies en de gemeenten kunnen structuurplannen en uitvoeringsplannen opmaken. De ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten zich daarbij richten naar de beleidsopties uit de structuurplannen. De gemeenten werden onder bepaalde voorwaarden "ontvoegd" of "geresponsabiliseerd". Naast de planschade werd ook de planbaten(heffing) ingevoerd. Het strenge handhavingsbeleid dat al onder de voorganger van Baldewijns begonnen was werd nu decretaal verankerd. Na de verkiezingen in 1999 werd ruimtelijke ordening opgeëist door de liberalen. Dirk Van Mechelen zou twee legislatuurperiodes aan de macht zijn op dit gebied. Het beleid van Van Mechelen werd gekenmerkt door meer mogelijkheden voor zonevreemde woningen en bedrijven ("zomerdecreten" 2001 en 2002), het verjaringsdecreet voor bouw misdrijven van 2003 en zogeheten "reparatie"-decreten van de wetgeving die door de socialistische Stevaert werd opgesteld. In 2009 werden alle aanpassingen samengevoegd tot een samenhangend geheel: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gebruikte afkorting door de Vastgoedsector

Planologische bestemming

- Wg : Woongebied
- Wche : Woongebied met een culturele, historische en/of esthetische waarde
- Wp : Woonpark
- Wug : Woonuitbreidingsgebied
- Igb : Industriegebied
- Iab : Industriegebied voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen
- Gdr : Gebied voor dagrecreatie
- Gvr : Gebied voor verblijfsrecreatie

- Ag : Agrarisch gebied
- Lwag : Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Bg : Bosgebied
- Ng : Natuurgebied
- Nr : Natuurreservaat
- Pg : Parkgebied
- Sbnb : Stedenbouwkundige bestemming niet beschikbaar

Bijvoorbeeld Bouwinbreuk of bouwovertredding

Wat als u de regelgeving niet naleeft

Ruimtelijke ordening

1 Als u de regelgeving inzake ruimtelijke ordening niet naleeft, kan dat opgemerkt worden door een daartoe bevoegde gemeentelijke of gewestelijke verbalisant of de politie. Ook een burger kan dit signaleren, zodat de bevoegde instantie ter plaatse kan komen om vaststellingen te doen.

Het doel van handhaving is in de eerste plaats het behoud of herstel van de goede ruimtelijke ordening. Indien dit op een eenvoudige wijze en buiten de gerechtelijke weg om kan gerealiseerd worden, verdient deze aanpak de voorkeur. Afhankelijk van de aard van de feiten, kan 1 of combinatie van onderstaande instrumenten ingezet worden.

1 Raadgeving

Bij vaststelling dat een inbreuk of misdrijf dreigt gepleegd te worden, kan u een raadgeving ontvangen om een toekomstige schending te voorkomen (preventief).

2 Aanmaning

Bij vaststelling van een inbreuk of misdrijf, kan u en alle andere betrokkenen een aanmaning krijgen om de schending te beëindigen en de gevolgen ervan ongedaan te maken. Die aanmaning zal normaal schriftelijk gebeuren. De aanmaning wordt opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente.

3 Verslag van vaststelling of proces-verbaal

Indien de aanmaning zonder gevolg blijft, zal er lastens u een proces-verbaal (bouwmisdrijf) of verslag van vaststelling (bouwinbreuk) worden opgesteld. Een proces-verbaal kan leiden tot een strafrechtelijke sanctie of tot het opleggen van een bestuurlijke geldboete. Een verslag van vaststelling kan enkel leiden tot het opleggen van een bestuurlijke geldboete. Daarnaast zal ook het herstel gevraagd worden van de schending (zie hierna).

4 Bestuurlijke handhaving

5

Bestuurlijke handhaving betekent dat het dossier niet door de gerechtelijke instanties wordt afgehandeld, maar wel bestuurlijk door de overheid. Dit kan de vorm aannemen van:

Stakingsbevel

In bepaalde gevallen volstaat een aanmaning niet om de goede ruimtelijke ordening te beschermen of dreigt er grotere schade. Op dat ogenblik kan aan u een stakingsbevel worden gegeven en wordt er dadelijk een proces-verbaal opgesteld. De verbalisant kan echter slechts

de staking bevelen van aan de gang zijnde bouwschendingen die betrekking hebben op de vergunningsplicht. Het doorbreken van het stakingsbevel is een apart misdrijf en kan bij niet vervolging door het parket gesanctioneerd worden met een bestuurlijke geldboete. De opheffing van een stakingsbevel kan u vorderen bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

Bestuurlijke maatregelen

Met het oog op het herstel van de goede ruimtelijke ordening kan de stedenbouwkundig inspecteur of burgemeester een bestuurlijke maatregel opleggen. Het herstel kan bestaan uit (een combinatie van) het betalen van een meerwaarde, het uitvoeren van aanpassingswerken of het herstel in de oorspronkelijke toestand. Bij het uitvoeren van aanpassingswerken of het herstel in de oorspronkelijke toestand kan een dwangsom gekoppeld worden indien u het herstel niet of niet tijdig uitvoert.

Bestuurlijke geldboetes

Een bestuurlijke geldboete is een sanctie waarbij u als overtreder verplicht wordt om een geldsom te betalen. Deze kan opgelegd worden bij stedenbouwkundige inbreuken en bij stedenbouwkundige misdrijven waarvan het parket beslist heeft deze niet zelf te zullen behandelen. Deze procedure staat los van deze inzake het herstel.

6 Minnelijke schikking

U kan als overtreder of andere belanghebbende (bv. een nieuwe eigenaar) zolang de procedure nog loopt met de stedenbouwkundige inspecteur of burgemeester een minnelijke schikking afsluiten. Dit is een overeenkomst waarbij u er zich toe verbindt het decretaal vereiste herstel uit te voeren. Op deze wijze kan een gerechtelijke of bestuurlijke herstelmaatregel vermeden worden. De termijn waarbinnen het overeengekomen herstel moet uitgevoerd worden is voor onderhandeling vatbaar. Alle zakelijk rechthebbenden zoals eigenaars moeten de minnelijke schikking wel mee ondertekenen.

Een aanvraag van minnelijke schikking moet gebeuren per aangetekend schrijven gericht aan de stedenbouwkundige inspecteur of burgemeester en door invulling van volgend formulier: docx bestandAanvraagformulier minnelijke schikking.docx (102 kB)

Indien het herstel niet wordt uitgevoerd, kan er een bestuurlijke maatregel opgelegd worden.

7 Herstelvordering

Om de goede ruimtelijke ordening te handhaven kunnen de stedenbouwkundige inspecteur en de burgemeester herstelmaatregelen vorderen. Zowel bouw-inbreuken als bouw-misdrijven komen hiervoor in aanmerking. Het herstel wordt bevolen door de correctionele of burgerlijke rechtbank naargelang de herstellvordering is ingeleid bij het parket of de burgerlijke rechtbank.

De stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester zullen voor deze herstellvordering voorafgaand wel een positief advies van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering moeten krijgen. Als het gevolg van de schending kennelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening zal een meerwaarde gevorderd worden. In de andere gevallen eist men aanpassingswerken of het herstel in de oorspronkelijke staat, al dan niet gecombineerd met het betalen van een meerwaarde.

8 Strafrechtelijke handhaving

In het geval van een bouw-misdrijf kan het parket al dan niet op eigen initiatief u dagvaarden voor de correctionele rechtbank, die een gevangenisstraf en/of strafrechtelijke geldboete kan uitspreken. De stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester kunnen u eveneens door het parket laten dagvaarden nadat er over het herstel een positief advies werd verleend door de

Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering. De strafrechter kan eventueel ook ambtshalve het herstel bevelen.

9 Burgerrechtelijke handhaving

In plaats van de herstellvordering in te leiden bij het parket kan de stedenbouwkundig inspecteur of de burgemeester u ook dagvaarden voor de burgerlijke rechtbank nadat er over de herstellvordering een positief advies werd verleend door de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering. Dat kan bv. het geval zijn wanneer het parket beslist heeft de zaak niet verder te zullen behandelen waardoor het inleiden van een herstellvordering voor de strafrechter uitgesloten wordt.

Verjaring van bouw misdrijven

Welke zijn de verjaringstermijnen van straf- en herstellvorderingen van de handhavende overheid

Sinds 1 september 2009 (nieuwe verjaringsbepalingen voor herstellvorderingen van de overheid in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 6.1.41, §5 en 7.4.4. VCRO) gelden volgende verjaartermijnen voor herstellvorderingen op basis van een aflopend misdrijf:

- buiten ruimtelijk kwetsbaar en openruimte gebied: 5 jaar na afloop van het misdrijf (dus vanaf 1/9/2014).
- In ruimtelijk kwetsbaar en openruimte gebied: 10 jaar (en dus niet voor 2019).

De overgangsregeling van artikel 7.7.4. VCRO voorziet dat de nieuwe verjaringstermijn ook van toepassing is op de herstellvorderingen die vóór de inwerkingtreding van de VCRO konden ingesteld worden en waarvoor de verjaringstermijn toen langer was (20 jaar, 30 jaar). Er kan dus ook verjaring optreden in oudere dossiers.

Dit wilt zeggen dat bij aflopende misdrijven gepleegd buiten ruimtelijk kwetsbaar en openruimte gebied van vóór 1 september 2009, de verjaring in principe intreedt vanaf 1 september 2014. Misdrijven gepleegd vanaf 1 september 2009 verjaren 5 jaar na de afloop van het misdrijf.

Let op: dit moet geval per geval bekeken worden, om volgende redenen:

- De verjaringstermijn kan in individuele gevallen nog gestuit en geschorst zijn. Dit moet dus geval per geval nagekeken worden.
- De verjaring van de herstellvordering kan niet intreden, zolang de strafvordering niet is verjaard (art. 26 V.T.Sv). Als er nog een onderzoek of een strafprocedure lopende is, waarin geen verjaring is opgetreden, blijft de herstellvordering van de overheid mogelijk.
- Bij voortgezette misdrijven treedt de verjaring pas in na afloop van het laatste feit.

De termijnen gelden enkel voor de verjaring van herstellvorderingen van de overheid en hebben dus geen impact op de termijnen van de vorderingen van derden (buren etc.).

Welke zijn de verjaringstermijnen van straf- en herstellvorderingen van de handhavende overheid? Wat is de strafrechtelijke vervolging?

De rechter kan het plegen van een bouw misdrijf bestraffen met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete of met één van deze straffen alleen.

Wat als u een stedenbouwmisdrijf hebt begaan?

Wanneer u een bouw misdrijf pleegt, kan u hiervoor zowel strafrechtelijk als burgerrechtelijk vervolgd worden.

Wat is de burgerlijke vervolging?

Wanneer u een bouwovertredding hebt begaan, kan de rechter naast een strafsanctie ook een herstelmaatregel opleggen. Hiermee beveelt de rechter de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken, en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen. Dit gebeurt op vordering van de stedenbouwkundige inspecteur of het College van Burgemeester en Schepenen op wier grondgebied de werken, handelingen of wijzigingen werden uitgevoerd. Een dergelijke herstelmaatregel kan steeds samen met een straf worden opgelegd.

Wie is bevoegd de verjaring te attesteren?

Enkel de rechter is bevoegd om aan de hand van de concrete elementen van het dossier te beslissen of er al dan niet sprake is van verjaring. Een administratieve overheid (gemeente, provincie, Vlaams Gewest) kan niet attesteren of er verjaring van de herstellvordering is ingetreden.

Kan ik nieuwe werken aanvatten eens de verjaring is ingetreden?

De verjaring heeft alleen tot gevolg dat de overtredder beschermd is tegen de strafvordering en de herstellvordering van de handhavende overheid. De verjaring van de herstellvordering is dus niet gelijk te stellen met een vergunning en neemt het illegale karakter van de werken niet weg. De verjaarde constructie blijft met andere woorden illegaal. Men kan na de verjaring dan ook geen nieuwe werken (ook geen niet - vergunningsplichtige werken) aan de constructie uitvoeren. Wanneer dit wel gebeurt, ontstaat een nieuw recht op herstellvordering. Bovendien kan een bestemmingswijziging van niet kwetsbare gebieden naar ruimtelijk kwetsbaar gebied strafbare instandhouding veroorzaken, ook al is de strafvordering en/of herstellvordering verjaard.

OMGEVINGSVERGUNNING NODIG OF NIET?

Melding of vrijstelling van vergunning voor kleine bouwwerken

Doet u kleine bouwwerken aan of rond uw woning (plaatsen van een tuinhuis, aanleggen van een vijver of zwembad), dan hebt u niet altijd een omgevingsvergunning nodig. Voor bepaalde werken volstaat het om de werken aan uw gemeente te melden.

Meldingsplicht

© Lieven Van Assche

De meldingsplicht geldt voor kleine werken aan de woning of gebouwen((opent in nieuw venster)), zoals de aanbouw van een garage of veranda met een maximale oppervlakte van in totaal 40 vierkante meter. U moet er hierbij rekening mee houden dat de oppervlakte van vroeger geplaatste kleine bouwwerken meetelt in de totaalberekening van die 40 vierkante meter.

Opgelet: melding geldt slechts onder een aantal voorwaarden. Bovendien kunnen provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen voor meldingsplichtige handelingen een vergunningsplicht invoeren. Informeer dus steeds bij uw gemeente.

Geldt de meldingsplicht?

1. Dan beschrijft u de werken die u gaat uitvoeren:
 - online via het Omgevingsloket
 - op een meldingsformulier dat u indient bij uw gemeente.
2. Na ontvangst van de meldingsakte (ongeveer 30 dagen) kunt u met de werken starten. Meer info over de meldingsplicht((opent in nieuw venster)) vindt u op de website van het Omgevingsloket.

3. Vrijstelling van vergunning en meldingsplicht

Voor enkele specifieke werken aan uw woning((opent in nieuw venster)), is geen vergunning en geen melding nodig. Dat geldt bijvoorbeeld onder bepaalde voorwaarden voor losstaande bijgebouwen in de private tuin.

U hebt geen vergunning meer nodig voor:

- vrijstaande gebouwen waarvan de oppervlakte samen maximaal 40 vierkante meter bedraagt, bv. een tuinhuis, een garage, ...
- niet-overdekte constructies waarvan de oppervlakte samen 80 vierkante meter bedraagt, bv. terras, zwembad, vijver, ...

Opgelet: Vrijstelling geldt slechts onder een aantal voorwaarden. Bovendien kunnen provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen voor vrijgestelde ingrepen een meldingsplicht opleggen. Informeer dus steeds bij uw gemeente.

Geen vergunning nodig en geen meldingsplicht? Dan kunt u onmiddellijk starten met de werken.

4. Let op voor stedenbouwkundige voorschriften

Omdat de vergunning wegvalt in sommige gevallen, betekent dit niet dat u zonder beperking werken kunt uitvoeren. Per verkaveling of regio kan uw gemeente specifieke stedenbouwkundige voorschriften opleggen of kan het om beschermd erfgoed gaan. Vraag dus altijd vooraf bij uw gemeente welke voorschriften u moet volgen.

rijstaande bijgebouwen (tuinhuis, serre, poolhouse, garage...)



Het plaatsen van losstaande bijgebouwen in de tuin zoals een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage is vergunningsplichtig.

Onder voorwaarden kan een vrijstelling van de vergunningsplicht gelden. Hier vindt u de algemene voorwaarden die in heel Vlaanderen gelden. De gemeente kan bijkomende voorwaarden opleggen. Informeer dus altijd bij de gemeente.

Voldoet uw ingreep niet aan de lokaal geldende voorwaarden voor vrijstelling, dan is het aanvragen van een vergunning verplicht. Dit moet uiteraard voorafgaand aan de werken gebeuren.

Algemene regels over vrijstelling en melding (Vlaams niveau)

Vrijstelling

In heel wat gevallen geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht voor het optrekken van vrijstaande bijgebouwen in de zij- en/of achtertuin. Het kan hier gaan over een tuinhuis, poolhouse, vrijstaande carport, vrijstaande garage, vrijstaande terrasoverkapping, serre...

De vrijstelling van vergunningsplicht geldt enkel als aan een aantal voorwaarden voldaan is:

- Er geldt een maximum van 40 vierkante meter oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning. Let op: ook reeds bestaande losstaande bijgebouwen worden hierbij meegerekend.
- Als dit bijgebouw een woonfunctie heeft, is hiervoor altijd een vergunning en de medewerking van een architect verplicht. Dit geldt ook voor als woning gebruikte containers, mini-huisjes en andere constructies.
- De vrijstelling geldt enkel als de losstaande bijgebouwen:
 - een hoogte van 3,5 meter niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw)
 - volledig binnen een straal van 30 meter van de woning opgetrokken worden
 - in de zijtuin 3 meter van de perceelsgrens blijven
 - in de achtertuin 1 meter van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens gebouwd worden zonder de bestaande scheidingsmuur te wijzigen
- De vrijstelling geldt niet als de losstaande bijgebouwen opgetrokken worden in ruimtelijk kwetsbaar gebied.
- De algemene checklist "vrijstellingen" bevat nog aanvullende voorwaarden. Doorloop deze checklist grondig: [pdf bestand Checklist_Vrijstelling.pdf \(137 kB\)](#)
- De gemeente kan bijkomende voorwaarden opleggen. Informeer dus altijd bij de gemeente.

Voorbeeld:

Iemand wil in zijn achtertuin een vrijstaand tuinhuis plaatsen. Momenteel staat er al een serre van 15 m². Het vrijstellingsbesluit maakt het mogelijk om zonder stedenbouwkundige vergunning én zonder melding een tuinhuis te bouwen dat 25m² groot is (want 15 + 25 = 40) en lager dan 3,5 meter, mits aan alle voorwaarden uit de checklist vrijstellingen voldaan is.

Melding

Binnen deze categorie zijn er geen meldingsplichtige werken.

Geen Vrijstelling of Melding

Dan moet u een vergunning aanvragen. Dit moet uiteraard voorafgaand aan de werken gebeuren.

Slopen



Het slopen of afbreken van constructies is vergunningsplichtig.

Mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt, geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht. Hier vindt u de algemene voorwaarden die in heel Vlaanderen gelden. De gemeente kan bijkomende voorwaarden opleggen. Informeer dus altijd bij de gemeente. Voldoet uw ingreep niet aan de lokaal geldende voorwaarden voor vrijstelling, dan is het aanvragen van een vergunning verplicht. Dit moet uiteraard voorafgaand aan de werken gebeuren.

Vrijstelling en Melding

Vrijstelling

Afbraakwerken kunnen vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht als aan volgende voorwaarden voldaan wordt:

- het betreft
 - 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 om tot een bepaalde plek te behoren, zoals: fontein, kiosken, pompen, putten, kruisen, calvaries, veldkapellen, standbeelden, wegwijzers, schandpalen, grenspalen, mijlpalen, lantaarnpalen, uurwerken, klokkenspelen, zonnepijlers, hekkens, omheiningen, luifels, graven, herkenningstekens van merkwaardige gebeurtenissen uit het verleden, balies, straatmeubilair, waterkunstwerkjes, bakhuizen, houtskeletbouw, koetshuizen, orangerieën, priëlen, ijskelders.
- De algemene checklist "vrijstellingen" bevat nog aanvullende voorwaarden. Doorloop deze checklist grondig: [pdf bestand Checklist_Vrijstelling.pdf \(137 kB\)](#)
- De gemeente kan bijkomende voorwaarden opleggen. Informeer dus altijd bij de gemeente.

Melding

Binnen deze categorie zijn er geen meldingsplichtige werken.

Geen Vrijstelling of Melding?

Dan moet u een vergunning aanvragen. Dit moet uiteraard voorafgaand aan de werken gebeuren.

ARCHITECT NODIG OF NIET??

Artikel 1/1. (22/11/2018- ...)

De medewerking van een architect is niet verplicht voor de hiernavolgende handelingen:

1° de verbouwings- en inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen voorzover ze noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen;

2° de handelingen aan de buitenvlakken van een vergund gebouw, zoals:

a) het aanbrengen van een gevelsteen, een bepleistering of een andere gevelbekleding, zonder dat een wijziging van de fundering noodzakelijk is;

b) het aanbrengen, wijzigen en dichtmaken van raam- en deuropeningen;

c) het aanbrengen van dakvlakvensters en/of fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonnepijlers in het dakvlak of op een plat dak;

d) het aanbrengen van dakuitbouwen over maximaal één vierde van de dakoppervlakte;

e) verluchtings-, luchtbehandelings-, rookafzuig- of luchtafzuiginstallaties;

f) zonnetenten of markiezen, die ingeklapt, opgevouwen of ingerold kunnen worden;

g) schotelantennes;

voorzover ze noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen;

3° de volgende bouwwerken:

a) een hok voor dieren met bijbehorende afrastering, een duiventil of een volière;

- b) een tuinhuisje, een bergplaats, een garage of een carport;
 - c) een serre;
 - d) een veranda of een soortgelijke constructie die bestaat uit minstens 75 % glas of doorzichtig materiaal of een overdekt terras;
 - e) een technische cabine.
- met een maximumoppervlakte van 40 vierkante meter per gebouw of constructie, een kroonlijsthoogte die beperkt is tot 3 meter en een nokhoogte tot 4,50 meter. Als aan een bestaand gebouw wordt aangebouwd, dan mogen de bouwwerken noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van de aanpalende gebouwen wijzigen;
- 4° de volgende handelingen:
- a) het plaatsen van antennes;
 - b) het aanleggen of wijzigen van verhardingen, wegen, opritten of parkeerplaatsen;
 - c) het aanleggen of wijzigen van siervijvers, op minstens een meter afstand van de perceelsgrenzen; d) het draineren van gronden;
 - d) het draineren van gronden;
 - e) het plaatsen van onder- en bovengrondse gas-, brandstof- of stookolietanks;
 - f) het aanleggen of wijzigen van een zwembad met een totale oppervlakte van maximum 150 vierkante meter in de open lucht, op minstens twee meter afstand van de perceelsgrenzen en gebouwen;
- 5° het plaatsen van een scheidingsmuur of een afsluiting;
- 6° het plaatsen van sleufsilos of plastiektunnels;
- 7° het plaatsen van een mestzak met een maximumvolume van 2 000 kubieke meter;
- 8° het plaatsen van een ingegraven watervoorraad of drinkplaats voor vee;
- 9° het plaatsen van een niet overdekt terras aan een horecazaak;
- 10° het oprichten van bijenstallen of bijenkorven;
- 11° het slopen of verwijderen van vrijstaande gebouwen en constructies;
- 12° het slopen of verwijderen van zaken die vallen onder de overige bepalingen van dit artikel.

Artikel 2. (01/09/2009- ...)

De medewerking van een architect is niet verplicht voor de handelingen waarvoor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een vergunning voorschrijft terwijl de decreten en besluiten met betrekking tot de ruimtelijke ordening een dergelijke vergunning niet vereisen.

Artikel 3. (01/09/2009- ...)

De medewerking van een architect is niet verplicht voor de hiernavolgende handelingen, in casu de opgesomde technische werken met hun aanhorigheden, voor zover het geen gebouwen betreft:

- 1° het aanleggen of wijzigen van verhardingen, wegen, parkeerplaatsen, pleinen;
- 2° het bouwen of verbouwen van bruggen, tunnels, viaducten of aquaducten;
- 3° de werken ten behoeve van het vervoer zoals tram- of spoorwegen of metrolijnen en ieder vervoer met vaste steunpunten zoals zweef- of kabelspoorwegen, ...; de aanleg of wijziging van luchtvaartterreinen en start- of landingsbanen voor vliegtuigen;
- 4° het bouwen of wijzigen van industriële installaties voor de productie, het transport, de omzetting en de verdeling van elektriciteit, voor de productie en het transport van gas, stoom, warm water, en in het algemeen energie of grondstoffen; installaties voor de opslag van aardgas, gasvormige brandstoffen, fossiele brandstoffen, omvormings- of drukstations;
- 5° het aanleggen of wijzigen van transportleidingen voor energie of grondstoffen, zoals elektriciteitsleidingen, gas-, olie-, chemicaliën- en andere pijpleidingen, televerbindingen, ...;
- 6° het bouwen van masten en antennes;

7° de waterbeheersings- of waterbouwkundige werken, zoals de bouw of wijziging van constructies voor het stuwen of voor langere termijn opslaan van water of ten behoeve van de scheepvaart; de bouw of wijziging van waterwegen, kanalen, havens, sluizen of dijken; de bouw van aanlegsteigers, kaaimuren of haveninstallaties; dijkverhogings- en dijkversterkingswerken; het inrichten of wijzigen van overstromingsgebieden; het inrichten of wijzigen van vispassages;

8° kustverdedigingswerken, zoals de aanleg of wijziging van dijken, pieren, havenhoofden, zand- en grindsuppleties, strandsuppleties, golfbrekers...;

9° de werken ten behoeve van de waterproductie, -distributie en -zuivering, zoals stuwdammen, spaarbekkens, wachtkommen, waterzuiveringsinstallaties, installaties voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater,...;

10° het aanleggen of wijzigen van collectoren, riolen en rioolwaterzuiveringsinstallaties;

11° de werken ten behoeve van de afvalverwijdering of -verwerking, zoals stortterreinen, containerparken of verwerkingsinstallaties, ...;

12° andere cultuurtechnische werken, zoals afwaterings- of bemalingswerken, drainagewerken, grondverbeteringswerken, ruilverkavelingswerken, ...;

13° het bouwen of wijzigen van andere technische installaties, zoals raffinaderijen, installaties voor chemie en petrochemie, overslaginstallaties, installaties voor groeven, dagbouw mijnen of ondergrondse mijnbouw, installaties voor de winning van windenergie voor de energieproductie, installaties voor de behandeling en de opslag van radioactief afval, technische installaties van benzinestations of geluidwerende installaties, ...;

14° het slopen of verwijderen van zaken die vallen onder de overige bepalingen van dit artikel.

Artikel 4. (01/09/2009- ...)

De medewerking van een architect is niet verplicht voor de volgende handelingen:

1° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

2° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

3° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

4° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerlei materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

5° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, en voorzover deze functiewijziging noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengt, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigt;

6° in een gebouw het aantal wooneenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, voorzover deze wijziging noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengt, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigt;

Nijverheidsgronden:

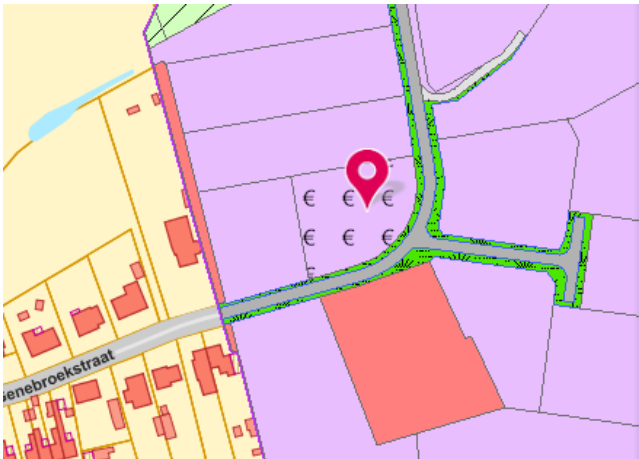
Bij de waardebepaling van nijverheidsgronden zijn eveneens van belang:

- De aanwezigheid van een waterweg;
- De mogelijkheid van een verbinding met het spoor;
- Goede wegverbindingen;
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid voor groot vervoer;
- De nabijheid van arbeidskrachten;
- De natuur van de ondergrond;
- De mogelijkheid tot uitbreiding;
- De economische conjunctuur;
- De milieuvoorschriften.

In veel gevallen kan je de waarde van nijverheidsgronden al terug vinden op het internet via GEOPUNT



Kenmerk	Waarde
Perceel ID	72884
Bebouwing	Bebouwd
Functie	Economische functie
Gebruik	Volledig in gebruik
Beschikbaarheid	Niet aangeboden
Doelgroepbeperking	KMO-zone voor ambachtelijke bedrijven
Structurele beperking	
Procedurale beperking	
Eigendomsbeperking	
Eigenaar	Bedrijf



Kenmerk	Waarde
Terrein ID	992
Terreinnaam	Beverlo
Gemeente	Beringen
Laagste kavelprijs [€/m²]	80
Hoogste kavelprijs [€/m²]	110
Beschikbare oppervlakte [ha]	0
Oppervlakte [m²]	234 046,98

Ondernemingen

[< vorig item](#)
[volgend item >](#)

Kenmerk	Waarde
Ondernemingsnummer	0674864236
Maatschappelijke naam	THV AQUAENERGIA - AWO
Datum inschrijving KBO	26/04/2017
Startdatum	18/04/2017
Type onderneming	Rechtspersoon
Rechtsvorm	Vennootschap of vereniging zonder rechtspersoonlijkheid
Rechtstoestand	Normale toestand
VKBO straat	Genebroekstraat
VKBO huisnummer	101
VKBO NISCODE	71004
VKBO postcode	3581
VKBO gemeente	Beringen

Landbouwgronden:

Bestanddelen van de grond zijn:

- Klei: het is een dichte en kneedbare stof die gemakkelijk water en voedingsstoffen opneemt. Klei is geen voedsel.
- Kalk: het is een voedingsstof die zich bevindt in de plantenweefsels. In de grond komt ze voor in verbinding met andere stoffen en kan zo door de planten opgenomen worden. Kalk is een verbindingsmiddel tussen de klei en de zandkorrels en het houdt het water vast.
- Zand: bevindt zich ook voornamelijk in de plantenweefsels; het verbindt zich niet met voedingsstoffen en met water; het vloeit; het neemt warmte op doch verliest ze even gemakkelijk.
- Humus: komt voort van het rottingsproces der planten. Het is een voedingsstof voor de planten.
- Microben, bacteriën: hun werking kan belangrijk zijn.
- Minerale zouten: ze komen in kleine hoeveelheden voor en zorgen mede voor de vruchtbaarheid van de bodem. Ze moeten soms op kunstmatige wijze toegevoegd worden. (potas, magnesia, zwavelzuur, ijzer, fosfor, koolzuur).

Indien men spreekt van zware gronden dan bedoelt men gronden met overwegend klei.

Lichte gronden zijn dan gronden met overwegend zand.

Een belangrijke indeling is deze waarbij men de gronden indeelt in zoete, warme en koude gronden. (naargelang hun aard en scheikundige samenstelling).

De ideale samenstelling van teeltgronden of zoete gronden is 60 à 70% zand, 10 à 15% klei, 10 à 20% kalk en 10 à 15% humus. Bij droogte zullen ze noch barsten noch verstuiven. Ook de vorst werkt niet schadelijk. Bij gronden waar deze verhouding niet bestaat, kan een verbetering geschieden door het aanbrengen van het ontbrekende element. Dit is evenwel duur wegens de aanvoer van het materiaal.

Koude gronden bevatten weinig kalk en hebben dikwijls een niet-doordringbare ondergrond.

Warme gronden bevatten veel kalk en zijn doordringbaar en droog.

Tussen deze types bevinden zich dan veel samengestelde soorten:

- Kleigronden (= de binding van 2 groepen namelijk een zure groep met als hoofdbestanddeel kiezelzuur en een basische groep met als algemene formule R^2O^3 : men kan slechts cultureren op kweken als er minstens 30% andere stoffen verwerkt zijn in de grond. De kleigrond is kleverig en plakkerig bij regen want hij slurpt veel water op. Het zijn dan ook “zware gronden”. Bij warmte scheurt hij open en wordt hard. Stijgt de hoeveelheid zand of kalk in de kleigrond dan spreekt men van zandachtige en van kalkachtige kleigrond. Voornaamste gewassen: tarwe, gerst, bieten, bonen, maïs klaver en weiland.
- Zandgronden zijn goed doordringbaar voor lucht en water. Ze verliezen en winnen snel hun warmte. Men heeft kleiachtige zandgronden (zand met klei) en kalkachtige zandgronden (zand met kalk). Voornaamste gewassen: haver, aardappelen, rogge en loof.
- Kalkgronden slurpen voornamelijk in de winter veel water op (wintervorst heft hem op) en ze worden hard en droog in de zomer. Door water ontbinden de organische stoffen snel anders worden ze door de kalk verbrandt zodat ze snel verarmen. Voornaamste gewassen: klaver, weilanden, luzern.
- Humusgronden: ze bevatten meer dan 10% humus. Ze zijn zwartachtig van kleur. Voornaamste gewassen: haver, gras en weilanden. (geen tarwe).

- Leemgronden: voldoet aan de beschrijving van zoete grond. De meeste veeleisende teelten kunnen er op geteeld worden. Zware leemgrond is de vruchtbaarste. Vooral tarwe en suikerbieten.

Eigenschappen die de waarde van landbouwgronden beïnvloeden zijn:

- De ligging
- De vorm van het perceel
- De helling en de oriëntatie naar de een of andere windstreek
- De waterstand. Ligt het grondwater te dicht bij de oppervlakte dan kan men de vochtige grond droogleggen door een drainering. Op te droge gronden moet het water kunstmatig aangebracht worden door bevoeiing.
- De dikte van de grondlaag
- De doordringbaarheid van de bodem
- De veelzijdige geschiktheid
- De grootte van het perceel
- De toekomstwaarde
- De huurwaarde
- Eigenlijke, wettelijke erfdienstbaarheden en allerhande lasten
- De belastingen
- De aanwezigheid van een pachter. Het recht van voorkoop van de pachter
- De wijze waarop de grond gebruikt en onderhouden werd.

Praktische tips kunnen soms helpen om de kwaliteit van een landbouwgrond te beoordelen:

- De aard der gewonnen vruchten en gewassen: bieten, tarwe, gerst, veldervten, bonen, suiker en wortels vindt men enkel op gronden van eerste kwaliteit. Ook voor vlas, tabak, hop, klaver en aardappelen is nog een goede bodem nodig. Rogge en rapen wint men op lichte gronden.
- Ook aan houtsoorten kan men gegevens over de grond vermoeden. De wortels zitten immers dieper en worden dus niet onmiddellijk beïnvloed door de gebruikte mest.
- Onkruiden kunnen ook interessante aanwijzingen geven.
- Op natte gronden blijven bij regenval gewoonlijk langdurig plassen staan.
- De waterstand kan men opmeten in een putje.

Rangschikken van de elementen die bij de waardebepaling van een grond moeten in rekening gebracht worden:

- Het belangrijkste is de aard van de grond t.t.z. de grondsoort, de dikte der laag en de doordringbaarheid.
- In tweede rang komt de ligging t.t.z. de helling, de oriëntering, de heersende wondrichting, het hoogtepil, het gevaar voor overstroming, vorstschade en verzanding, de veelzijdige geschiktheid, de verbeteringswerken, de naburigheid van bossen, de mogelijkheid van verbeteringswerken, de afstand van de hoeve en de economische ligging.
- Verder kunnen een invloed hebben: uitgestrektheid en vorm van het perceel, de toegang naar de openbare weg, de erfdienstbaarheden, de huurwaarde en het opbrengstenvermogen, de belastingen.
- Een tijdelijke waardevermeerdering kan veroorzaakt worden door de aanwezigheid van fruitbomen en van afsluitingen, een gelegenheidswaarde en een toekomstwaarde.
- Een tijdelijke waardevermindering kan bekomen worden door onkruid, verwarming, uitputting en schadelijke nabuurschap.

EEN ALGEMEEN OVERZICHT VAN DE WAARDE VAN LANDBOUWGRONDEN VIND JE OP DE NOTARISBAROMETER

NOTARISBAROMETER

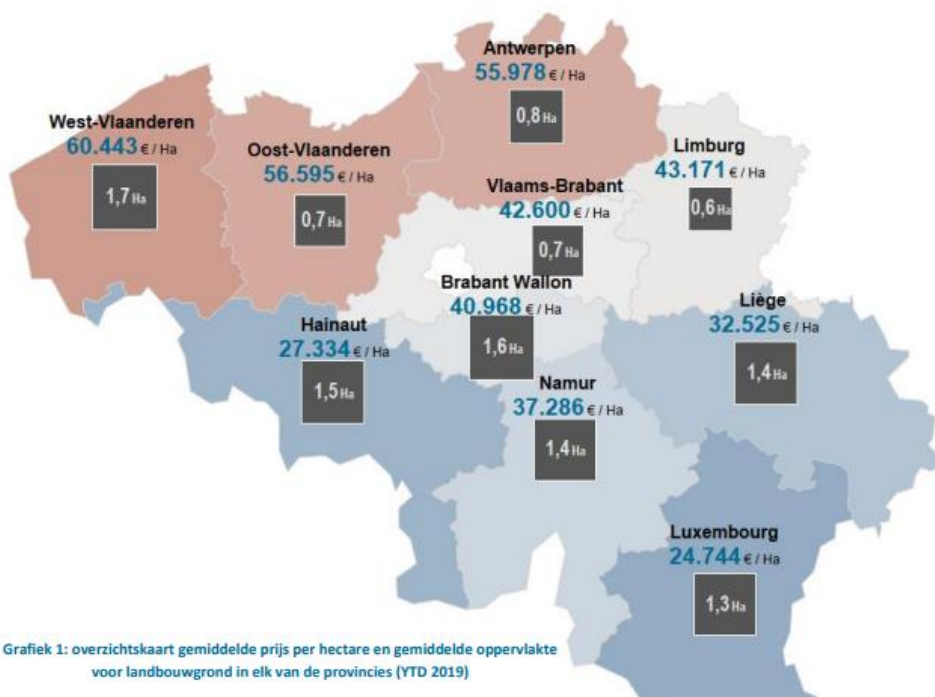
LANDBOUWGRONDEN

WWW.NOTARIS.BE

S1 2019

N° 2

Deze notarisbarometer zoomt in op de gemiddelde prijzen van landbouwgronden in België. Onder landbouwgronden worden de gronden beschouwd waarop gewassen worden geteeld of dieren worden gehouden. Zo beschouwen we een grasland als landbouwgrond, maar wordt een bos of boomgaard niet opgenomen in deze analyse. We beschouwen zowel vrije als verpachte landbouwgronden.



VOORBEELD VERSLAG WAARDEBEPALING

Dossier:

Naam opdrachtgever:

Datum opdracht:

Adres:

Naam aanvrager:

adres:

Aard van het goed:

Ligging van het goed:

Kadastrale gegevens:

Kadastraal inkomen:

FOTO VAN DE VOORGEVEL:

1. Opdrachtschrijving

1. De OPDRACHTGEVERS,geven de opdracht aan de ondertekenende vastgoedexpert, zijnde GAETHOFS Eddy, Meetkundige Schatter Onroerende Goederen, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt om een waardebeoordeling te doen van het onroerend
2. De OPDRACHTGEVERS zijn de EIGENAARS ,in VOLLE EIGENDOM
3. De VASTGOEDEXPART-TAXATEUR heeft geen persoonlijke belangen bij de opstelling of de inhoud van het rapport en voert de waardebeoordeling uit naar best vermogen
4. De DOELSTELLING van de taxatie is het bepalen van de Venale Waarde, de Gedwongen verkoopwaarde en de huurwaarde per waardepeildatum
5. Deze taxatie heeft als WAARDEPEILDATUM
6. De TAXATIEMETHODE is gebaseerd op vloerplaatberekening, berekening op basis van huurwaarde, berekening op basis van volume en kadastraal inkomen als het relevant is ter controle en op basis van statistiek van de verkopen.
7. Onze voorafgaande SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING is vereist voor elke openbaarmaking van dit taxatierapport of delen daarvan of voor een ander gebruik dan vermeld op het einde van ons rapport. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid.

Aanwezigen bij plaatsbezoek

1.		
2.		
3.		
4.		

Privaatrechtelijke positie van het Onroerend Goed

➤	Volle/gedeelde/blote eigendom	
➤	Recht van gebruik en bewoning	
➤	Recht van erfpacht	
➤	Recht van vruchtgebruik	
➤	Recht van opstal	
➤	erfdienstbaarheid	
➤	basisakte	
➤	voorkooprecht	

Algemene Afmetingen:

4. Terrein:

- breedte aan de straat:
- Oppervlakte:

5. Gebouw:

- Gevelbreedte
- bebouwde oppervlakte: Kelder
- bebouwde oppervlakte gelijkvloers
- bebouwde oppervlakte 1^{ste} Verd.
- bebouwde oppervlakte 2^{de} Verd:
- Oppervlakte aanhorigheden:

Alle maten zijn benaderend.

Beschrijving:

Kelder:

- **Gelijkvloers:**
 - **1^{ste} verdieping:**
 - **2^{de} verdieping:**
-

BESTAANDE GEBOUWEN:

Bouwjaar :

Toestand van het gebouw:

Zonering:

Algemene Opmerkingen betreffende:

- a) Metselwerk: Het opgaand metselwerk is opgetrokken uit paramentsteen, beige genuanceerde gevelsteen, . De gevels vertonen geen sleetwaarde.
- b) Het dak: Het hellend dak is bedekt met roestbruine pannen.. De loodaansluitingen zijn in goede staat . De hemelwaterafvoeren zijn uit zink .Het is een traditionele dakconstructie die geen doorbuigingen vertoont.
- c) Timmerwerk: Traditioneel timmerwerk wat de dakconstructie betreft. Goede staat van onderhoud. Het dak is voorzien van een onderdak en is geïsoleerd. De ramen zijn in PVC en hebben dubbele beglazing .
- d) Vloerbekleding
- e) Afwerking:
- f) Nutsvoorzieningen:
- | | | |
|-----------------------|--|--------|
| - waterleiding | ☒ ja | 0 Neen |
| - gas | 0 ja | 0 Neen |
| - elektriciteit: | ☒ ja | 0 Neen |
| - telefoon | ☒ ja | 0 Neen |
| - teledistributie | ☒ ja | 0 Neen |
| - riolering | ☒ ja | 0 Neen |
| - Centrale Verwarming | ☒ ja | 0 Neen |
| - stookolietank | 0 ja | 0 Neen |
| indien Ja: gekeurd | 0 ja | 0 Neen |
- g) Ligging
- h) Openbaar vervoer: m
- i) Verhuurd Neen

SWOT analyse - Factoren van waardebeoordeling

Interne analyse - sterktes:

Interne analyse – zwaktes

Externe analyse – kansen

Externe analyse – bedreigingen

Beoordeling:

Gunstige factoren:

Ongunstige factoren:

Schattingsverrichtingen:

Berekening van de grondwaarde						
	Lengte	Breedte	Opp.	Gem. €/m ²	Bebouwd	Grondwaarde
Bouwgrond						
Grondopp.					0,85(-15%)	

Oppervlakteberekening en volume via gereduceerde waarde

PLAATS	Lengte	Breedte	Oppervl.	factor	Gered.opp	Hoogte	Volume
Inkomhal							
Leefruimte							
keuken							
Berging							
TOTAAL							

Oppervlakte Verdieping(en)

Traphal							
Badkamer							
Slpk. I							
Slpk. II							
Slpk. III							
Slpk.IV							
TOTAAL							

Niveau	Gered. Opp.	Gered. Volume
Kelder		
Gelijkvloers		
Verdieping		
Zolder		
Totaal		

Richtprijs vloerplaat per m ²			
Gewoon woonhuis			€/m ²
Richtprijs volume per m ³			
Voor 2016 Abex 100: x		7,50	
			€/m ³
Vetusteit			
Ouderdom:			
Gebruik:			
Onderhoud:			

URBANISATIECOEFFICIENT	
VENALITEITSPERCENTAGE	
SALDO VOLUMEBERKENING	

Berekening sleetwaarde:

1. Ouderdom

tot 5 jaar 0 %
 10 jaar 2 %
 15 jaar 4 %
 20 jaar 6 %
 30 jaar 10 %
 50 jaar 15 %
 75 jaar 25 %
 100 jaar 40 %

2. Gebruik

Weinig 0 %
 Normaal 2 %
 Druk 4 %
 Intensief 8 %

3. Frequentie van het onderhoud

Nieuwe staat 0 %
 Zeer goed 4 %
 Goed 8 %
 Onregelmatig 14 %
 Slecht 20 %

Berekening :

Berekening van de vloerplaatprijs				
Waarde volgens de vloerplaat:			100	
Grondwaarde:				
Vloerplaatprijs:				
Berekening van de constructiewaarde				
Waarde volgens de constructie:				
Grondwaarde:				
Constructiewaarde:				

Waardering op basis van het KI/

Basis	Kadastraal inkomen	Multiplicator factor	Restwaarde	Waardering

Waardering op basis van de huurwaarde:

Basis	M ²	Prijs	Restwaarde	Huur/maand	Huur/jaar
Gelijkvloers					
Verdieping					
Garage/berging					
Tuinhuisje					
Totaal					
Waarde 15j.					
Rendement 6%					
Gemiddeld					

Rendementsberekening: (huurwaarde x 100 : geschatte waarde)**FOTO'S****EVOLUTIE VAN DE PRIJZEN:** (stadim, FOD)**GRONDPLAN****PLANNEN GIS**

VOORKOOPRECHT

WATERTOETS

ATLAS BUURTWEGEN

KADASTRAAL PLAN EN LEGGER

VERGELIJKINGSPUNTEN en ANALYSE VERGELIJKINGSPUNTEN

BESLUIT:

- gelet op de ligging van het Onroerend Goed;
- Gelet op de staat van onderhoud;
- Gelet op onze berekeningen;
- Gelet op ons plaatsbezoek dd.

Ramen wij volgende waarden:

Grondwaarde:

Gemiddelde waarde OG:

Venale waarde huidige toestand:

Gedwongen verkoopwaarde:

GEBRUIK VAN HET SCHATTINGSVERSLAG EN VERANTWOORDELIJKHEID EXPERT

- 1) De expert heeft het Onroerend Goed bezocht en het rapport opgesteld naar best vermogen.
- 2) De expert - Taxateur heeft geen persoonlijke belangen bij het opstellen van dit rapport
- 3) De expert - taxateur heeft de inlichtingen die door de eigenaars aangebracht zijn voor waar aangenomen en geen onderzoek gedaan naar eventuele verborgen gebreken en stedenbouwkundige inbreuken.
- 4) Deze waardebepaling houdt géén rekening met enige vorm van bodemverontreiniging

Verslag bestaande uit: blz.
 Bijlagen

Taxatierapport opgesteld voor :

Ik bevestig dat ik mijn opdracht in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk vervuld heb.

Te Datum

Naam en handtekening

HULPMIDDELEN BIJ OPZOEKEN WAARDEN:

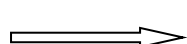
1) GEOPUNT

www.geopunt.be

Je drukt op kaart

Geopunt Vlaanderen

Geopunt is de centrale toegangspoort tot geografische overheidsinformatie.



Kaart

oEigen kaart toevoegen. Mijn
plaatsen. oremove. Mijn ...

Gewestplan

Om de gewestplannen samen met
andere ruimtelijke ...

Catalogus

Catalogus - Gewestplan -
GRBcad - GRBgis - Hoogtekaart -
...

Geopunt-kaarttoepassing

Geopunt-kaarttoepassing voor het
grote publiek. Met deze ...

Reis door de tijd

In deze applicatie kunnen de
historische kaarten van 1712 tot ...

Voor experts

Voor experts. Foto kompas. In
deze rubriek willen we de GDI ...

De kaart wordt geladen

GEOPUNT

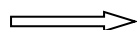
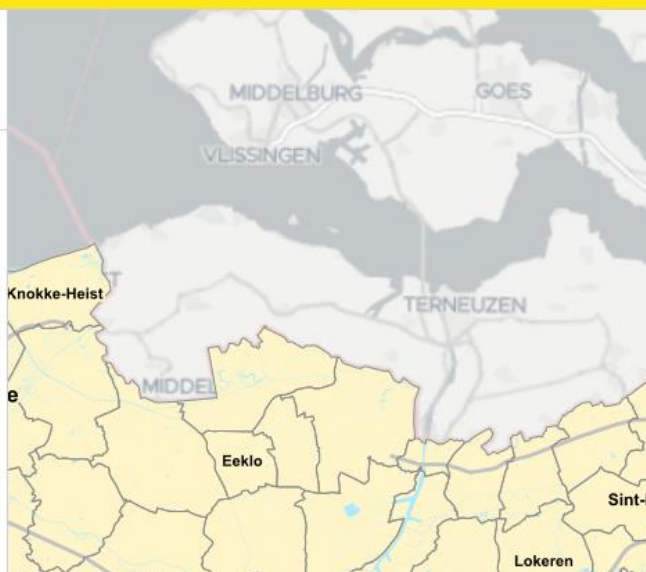
◇ Algemene kaart

Zoek op de kaart

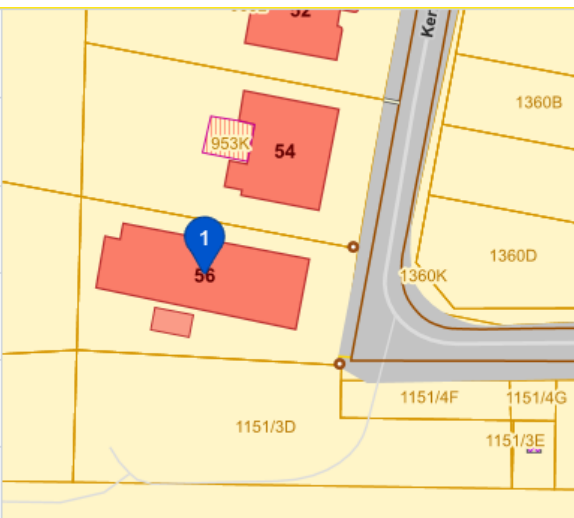


Zoek op adres, perceelnummer, coördinaat,
interessante plaats, kaartlaag of trefwoord.

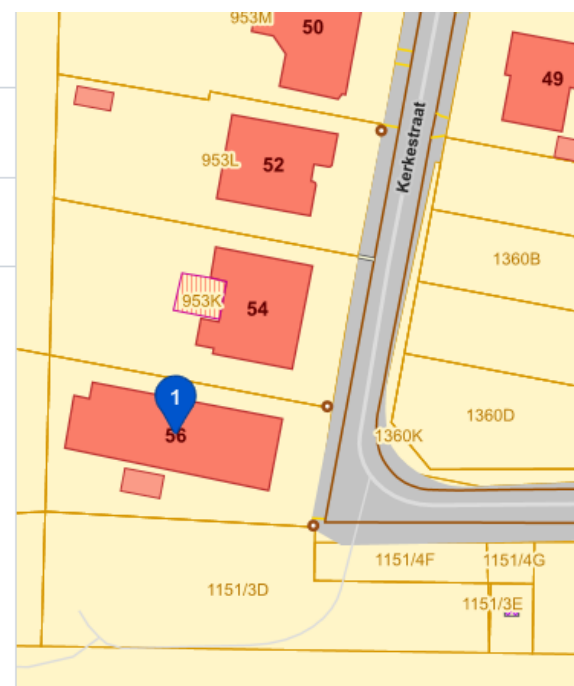
[Perceelnummer samenstellen](#)



je geeft een adres in

Adres	×	
📍 Kerkestraat 56, 3971 Leopoldsburg		
Website van Leopoldsburg		
Kadastrale informatie	✓	
Coördinaten	✓	

Je vraagt KADASTRALE INFORMATIE

Adres	×	
📍 Kerkestraat 56, 3971 Leopoldsburg		
Website van Leopoldsburg		
Kadastrale informatie	^	
CaPaKey: 71023A0954/00D000		
Gemeente: Leopoldsburg - NIS-code 71034		
Afdeling: LEOPOLDSBURG 2 AFD/HEPPEN/ - NIS-code 71023		
Sectie: A		
Perceel: 0954/00D000		
Adres: Kerkestraat 56, 3971 Leopoldsburg		

RECHTS ONDERAAN staat het icoontje met LAGEN
Drukken op het icoon en zien rechts beneden: achtergrond
Keuzemogelijkheid voor de achtergrond. Wij behouden nu BASISKAART



Lagen

Algemeen Historisch

ACHTERGROND
GRB | OpenStreetMap

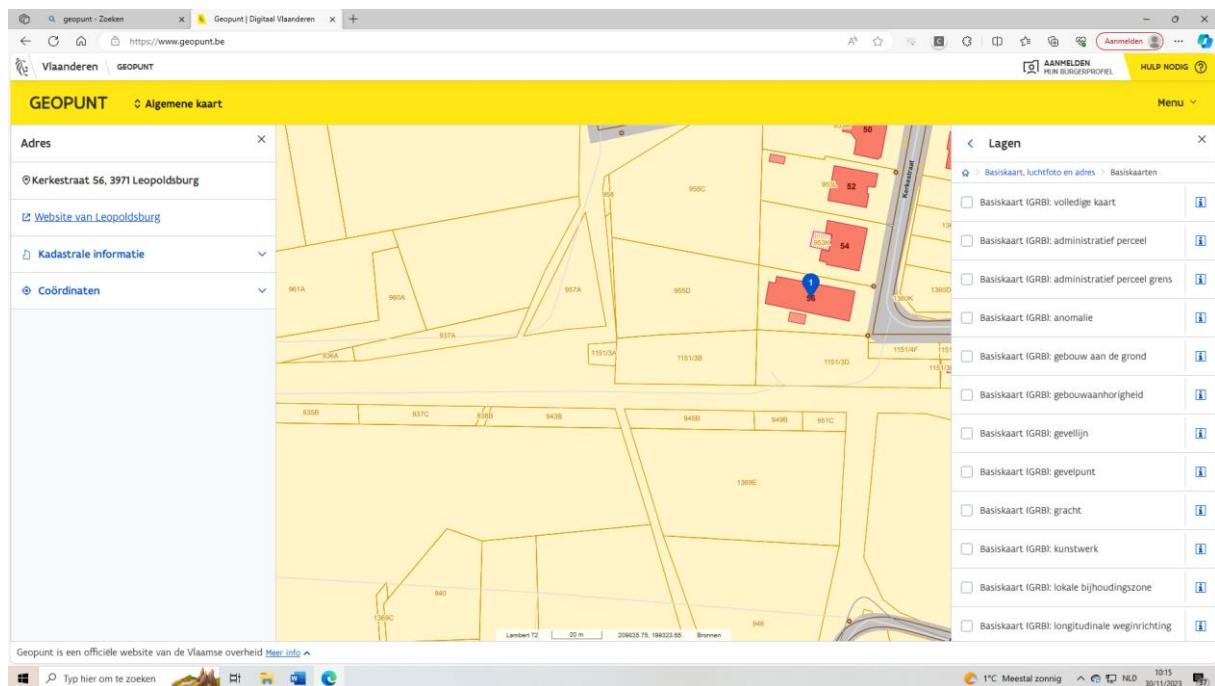
Basiskaart Vlaanderen: GRB

Basiskaart Vlaanderen: GRB grijs

Luchtfoto

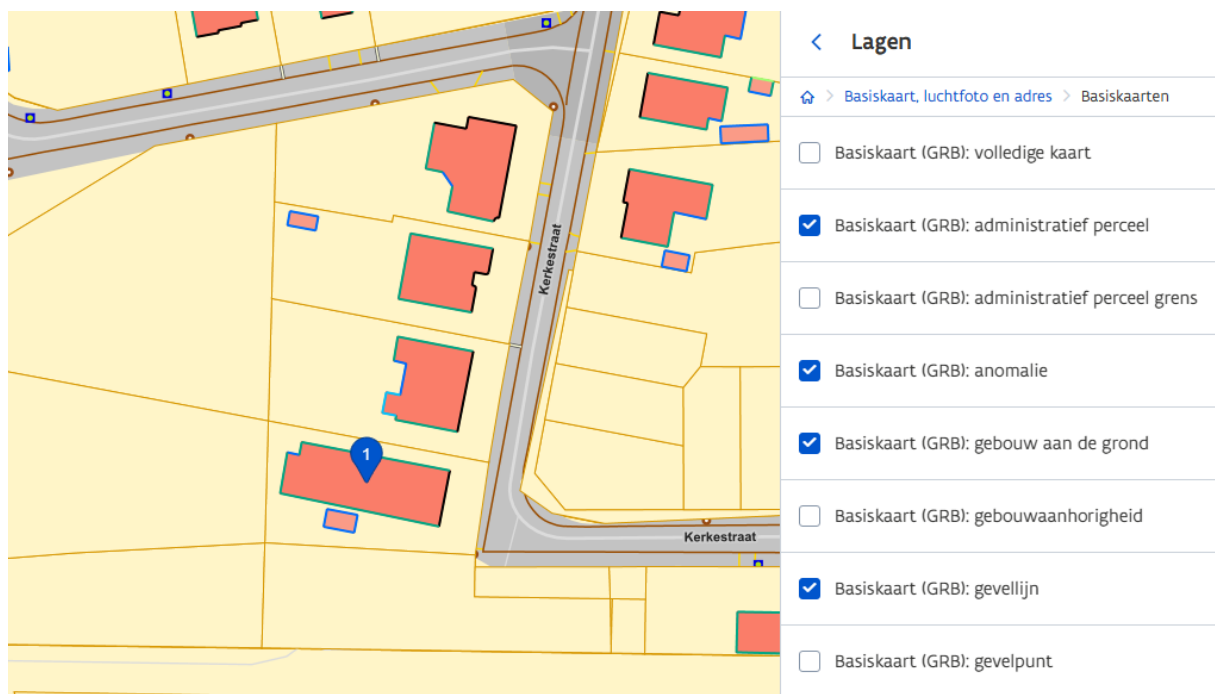
Drukken op “lagen toevoegen” EN SELECTEREN BASISKAART

je drukt opnieuw op Basiskaart en nogmaals op het volgende embleem van Basiskaart en je krijgt een aantal te onderzoeken gegevens



We kunnen nu een aantal zaken aanvinken en opvragen. Best één voor één
Aanvinken

- Basiskaart Administratief perceel: je krijgt de gemeten oppervlakte van het perceel
- Basiskaart Anomalie: je krijgt te zien of alle in orde is met de bouw
- Basiskaart gebouw aan de grond: je krijgt bebouwde oppvl. Van het OG op de grond
- Basiskaart Gevellijn: je krijgt de gemeten lengte van de gevel



Klikken terug op Lagen en LAGEN TOEVOEGEN/ KLIKKEN VERDER OP BOUWEN en WONEN



[Basiskaart, luchtfoto en adres](#)

[Bouwen en wonen](#)

[Cultuur, sport en toerisme](#)

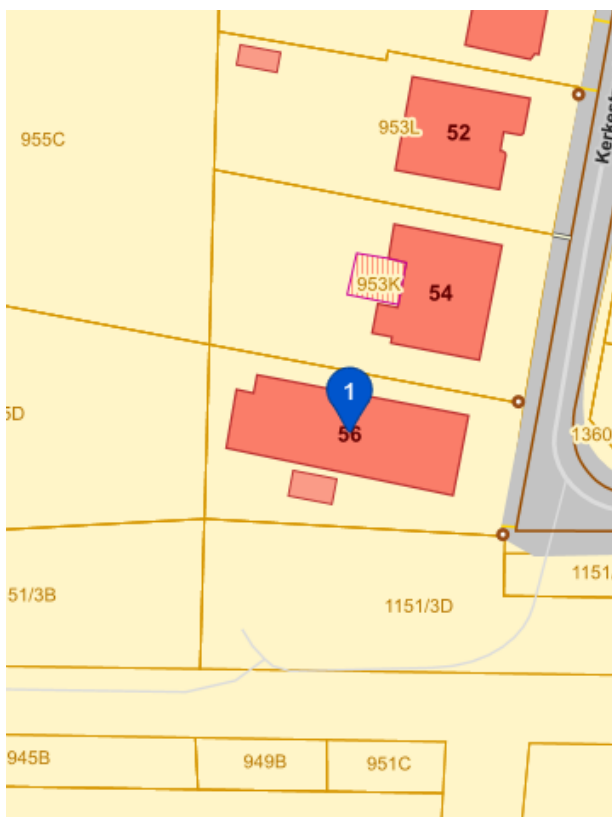
[Energie](#)

[Grenzen](#)

[Historische kaarten](#)

[Hoogte](#)

Jen krijgt hier de mogelijkheid om een aantal opvragingen te doen



[<](#) **Lagen**

[Bouwen en wonen](#)

[Bedrijven](#)

[Gebouwen](#)

[Geluidsbelasting](#)

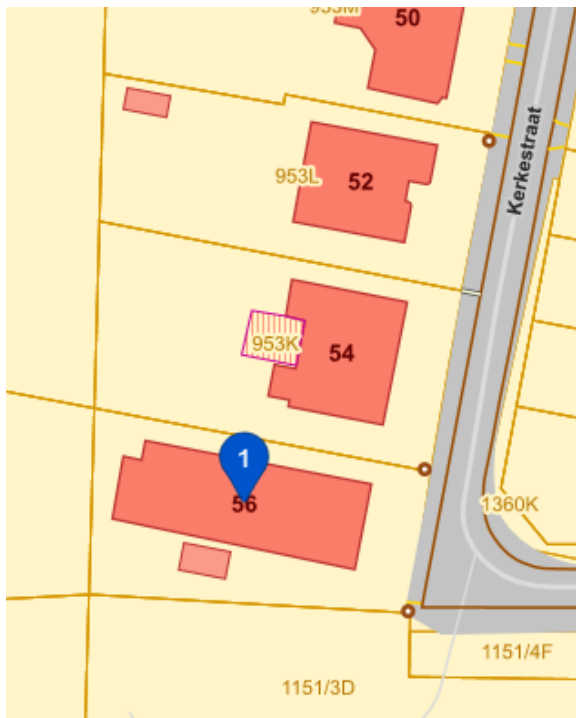
[Recht van voorkoop afbakening](#)

[Riolering](#)

[Ruimtelijke ordening](#)

[Overstromingsrisico](#)

SELECTEREN BIJVOORBEELD RUIMTELIJKE ORDENING



< Lagen

[Bouwen en wonen](#) > Ruimtelijke ordening

☐ Atlas van de woonuitbreidingsgebieden

☐ Gewestelijke RUP - Speciale contour

☐ Gewestplan

☐ Herbevestigde (Agrarische en Groene) gebieden

☐ Luchtvaartadvieskaart Vlaanderen

Klikken op gewestplan



< Lagen

[Bouwen en wonen](#) > Ruimtelijke ordening

☐ Atlas van de woonuitbreidingsgebieden

☐ Gewestelijke RUP - Speciale contour

☒ Gewestplan

☐ Herbevestigde (Agrarische en Groene) gebieden

☐ Luchtvaartadvieskaart Vlaanderen

Klikken terug op LAGEN en Toon MENU



Lagen

+ Lagen toevoegen

+ Via service

[1 Kerkestraat 56, 3971 Leopoldsburg](#)



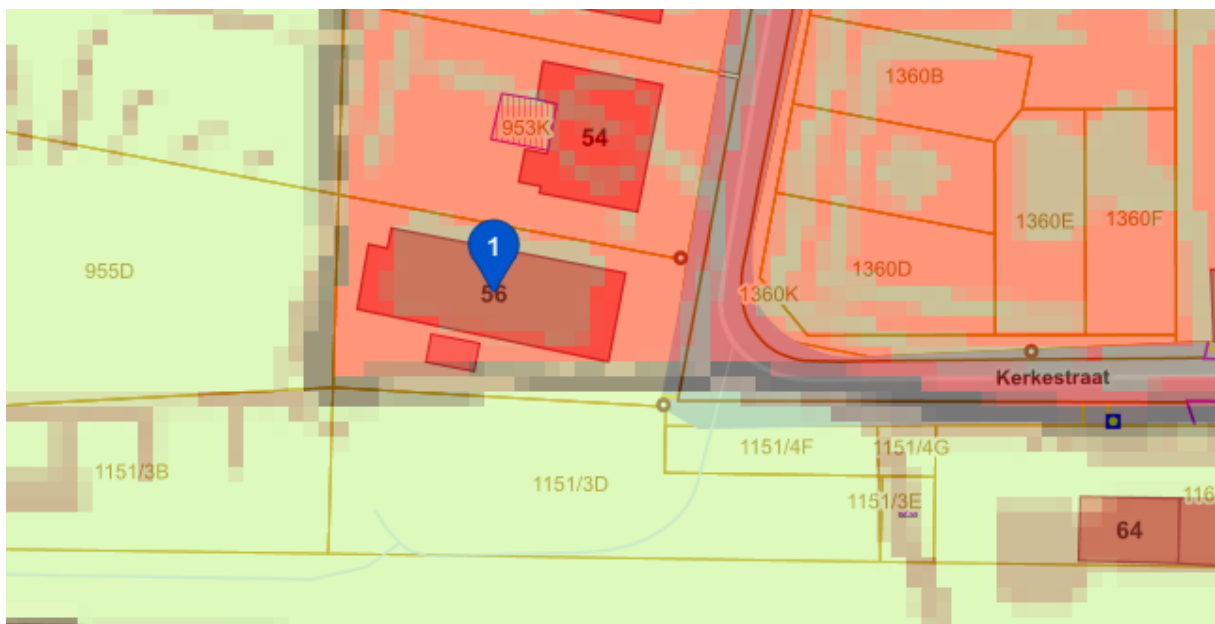
[Gewestplan](#)



Toon menu

[Verwijder meerdere lagen](#)

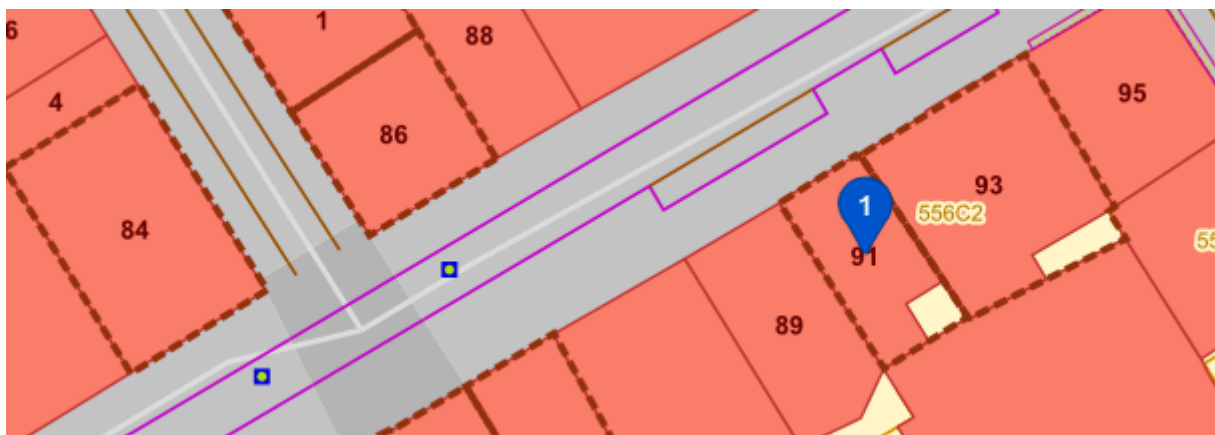
Klikken op transparantie



Je herschuift de balk en je krijgt de perceelsgrenzen te zien

Je ziet, via GEOPUNT kunnen we allerhande informatie opvragen. Aan U om het verder uit te diepen.

LAAG CULTUUR
3^{de} van beneden: “elementen”



 **Wetenschappelijke inventaris**
bouwkundig erfgoed - elementen

erfgoed_id	56367
naam	Eclectisch burgerhuis
uri	https://id.erfgoed.net/erfgoedobject/en/56367

Klikken op de URL

Beschrijving

Eclectisch burgerhuis uit 1901 (zie gevelsteen dakvenster). Breedhuis van twee traveeën en drie bouwlagen op souterrain; mansardedak waarin rechts oeil-de-boeuf en links rondboogdakvenster gevat in tuitgevel met bekronend rondboogfrontonnetje. Gecementeerd gevelparement, verlevendigd met schijnvoegen, casementen met kussen- en stermtotief (onder meer aan souterrain en erker); afijnende houten gootlijst op klossen. Rechtertravee met bel-etage waaraan balusterborstwering tussen postamenten met bolbekroning; fraaie rechthoekige erker op gestileerd kraagstuk met onder meer gegroefde lisenen en bekronend balkon met gietijzeren borstwering. Rechthoekige, getoogde en rondboogvensters, onder meer met negblokken; behouden houtwerk. Rechthoekige deur onder gebroken fronton waarin oculus als bovenlicht.

OVAM GEOLOKETTEN

SAMEN MAKEN WE MORGEN MOOIER

OVAM

Kerkestraat 56, 3971 Leopoldsburg

Bodemonderzoeken en sanering Schadegevallen en meldingen

Dossiernummer: 29242

Meest recente opdracht per type:

- Oriënterend bodemonderzoek
Opdracht: 9069882
Rapportdatum: 2017-04-04
- Beschrijvend bodemonderzoek
Opdracht: 101013
Rapportdatum: 2007-10-15

Kaartlagen Legende

- > Dossiergebied-hoogste opdrachttype
 - Sitebesluit
 - Oriënterend bodemonderzoek
 - Beschrijvend bodemonderzoek
 - Bodemsaneringsproject
 - Eindevaluatieonderzoek
- > Dossiergebied schade-hoogste opdrachttype
 - Evaluatierapport schadegeval
 - Vaststelling schadegeval
 - Melding schadegeval
 - Melding bodemverontreiniging

2) CADGIS is de site van de overheid voor kadastrale plannen. DIT IS FEDERAAL (je kan dus info krijgen over heel België)

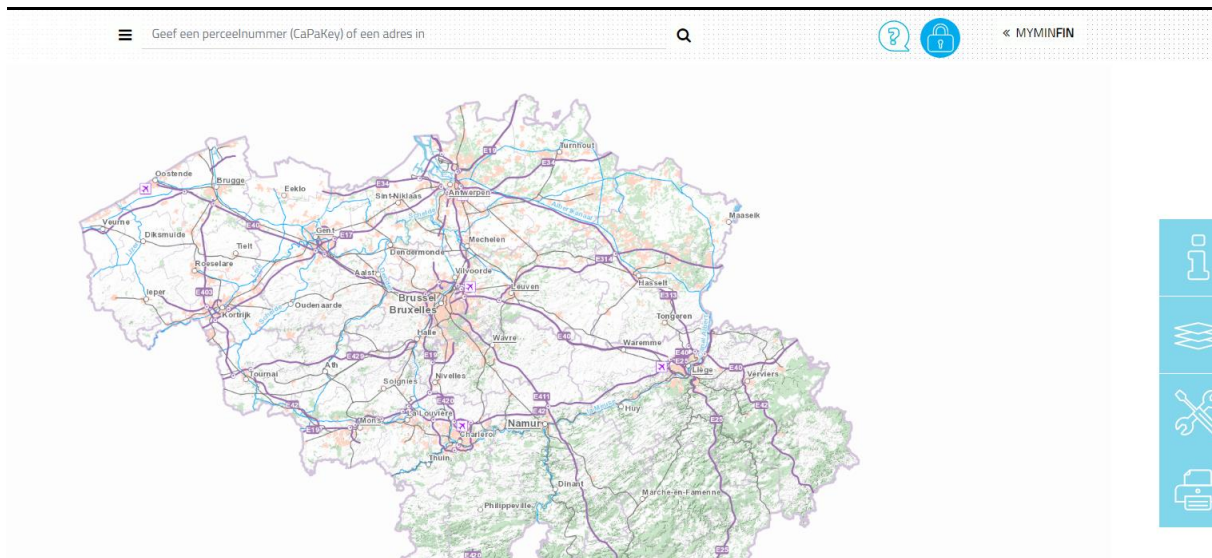
eservices.minfin.fgov.be > ecad-web ▼

CadGIS - MyMinfin - FOD Financiën

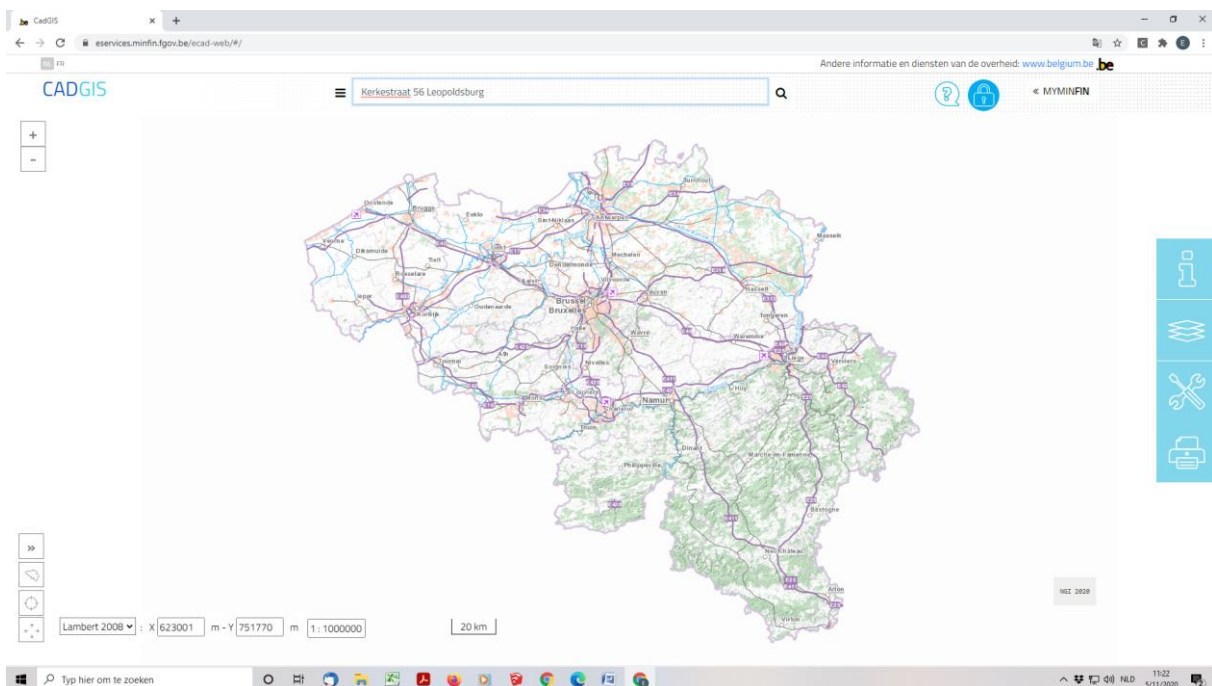
CADGIS. myMINFIN. Opgelet: foute waarde. INFORMATIE. Landmeterplannen Mutatieschetsen

Open incoherenties (punten) Toponiempunten Straten

Je hebt deze pagina diverse keren bezocht. Laatste bezoek: 9/10/20



ADRES INGEVEN en op ZOEKEN klikken



Je krijgt dan een percelenplan met ortho aanduiding. Je schakelt deze ortho aanduiding uit zodat je enkel het cartoweb krijgt

☐ Orthofoto's (NGI)

☐ Cartoweb (NGI)

MEEST RECENTE TOESTAND FISCAL TOESTAND

LAGEN

Incoherenties

Adressen

Administratieve grenzen

Percelenplan

Je kan nu ook gaan meten door op dit icoon te klikken

Meettools

Afstand

Oppervlakte

Tekentools

Lokaliseren

Je kan vragen om het te printen

Afdeling **LEOPOLDSBURG 2 AFD/HEPPEN/**

☒ Officieel

PRINT

Je klikt op PRINT en je krijgt een export-Cadgis
Een uittreksel zoals het door de FOD wordt afgeleverd.



3) WONINGKWALITEITSBEWAKING

- Nieuwe technische verslagen vanaf 2021

Het optimalisatiedecreet en -besluit verandert de wijze van beoordelen bij een conformiteitsonderzoek en daar horen uiteraard nieuwe technische verslagen bij. Tot het einde van 2020 maken we gebruik van strafpunten. De gebreken zijn onderverdeeld in 4 categorieën. Bepaalde gebreken zitten in 2 of meer categorieën, afhankelijk van ernst van het gebrek. Zolang de woning niet meer dan 14 strafpunten heeft, kan ze een conformiteitsattest krijgen. In de strafrechtelijke procedure vraagt men echter een herstel tot 0 punten. Conformiteit en strafbaarheid zitten in dit systeem niet op een lijn.

De categorieën van gebreken

In de nieuwe regelgeving, die geldt vanaf 1 januari 2021 werken we maar met 3 categorieën en verdwijnen de strafpunten. Een gebrek wordt in een bepaalde categorie ondergebracht afhankelijk van de aard van het individuele gebrek.

- Categorie I: zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
- Categorie II: zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
- Categorie III: zijn ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De categorie geeft ook direct het gevolg aan van het gebrek. Gebreken in categorie I geven geen aanleiding tot [ongeschiktheid](#), tenzij de eindbeoordeling van de woning meer dan 6 gebreken categorie I heeft. In dat geval zal de woning automatisch een gebrek categorie II krijgen. Categorie II gebreken zijn gebreken die de ongeschiktheid van de woning met zich meebrengen. Een gebrek in categorie III staat gelijk aan onbewoonbaarheid (er is geen apart omstandig verslag meer nodig, dit wordt rechtstreeks in het [technisch verslag](#) verduidelijkt). Menonwaardigheid is naast veiligheids- en gezondheidsrisico toegevoegd als indicator voor deze categorie.

Een woning kan een conformiteitsattest krijgen als ze minder dan 7 gebreken categorie I heeft en uiteraard geen enkel gebrek van categorie II of III. De grens voor strafrechtelijke aansprakelijkheid wordt hierbij gelijkgesteld met de grens die vastgesteld is voor het verkrijgen van een conformiteitsattest. In de strafrechtelijke procedure moeten tot einde 2020 nog alle gebreken hersteld worden. Vanaf 1 januari 2021 zullen er geen gebreken van categorie II of III meer mogen zijn (en geen [overbewoning](#); de onaangepastheid op vlak van bewoning valt hier ook weg).

Herindeling van de gebreken

Bijna alle gebreken die nu bestaan, bestaan nog steeds in 2021. Een beperkt aantal gebreken is verdwenen, een aantal andere zijn toegevoegd.

Vanwege de omschakeling van 4 naar 3 categorieën en omdat de categorie een direct gevolg heeft voor de beoordeling van de woning, drong een herindeling van de bestaande gebreken in deze nieuwe categorieën zich op. Vaak is het zo dat gebreken die momenteel 1 of 3 strafpunten krijgen in de nieuwe categorie I terecht komen. Maar dit is niet noodzakelijk altijd zo. Ook voor de gebreken van 9 punten kan de indeling in categorieën verschillen. Omdat het gebrek op zich doorslaggevend is en niet langer de optelsom van de gebreken, is het zo dat bepaalde gebreken een quotatiemogelijkheid krijgen in meerder categorieën, afhankelijk van de ernst. Sommige kunnen in 3 categorieën worden ondergebracht (zoals vocht). Gebreken die nu bestraft worden met 15 strafpunten, zullen in de nieuwe regeling afhankelijk van het feit een categorie II of III krijgen. De beoordeling van het individuele gebrek zal veel belangrijker zijn onder de nieuwe regelgeving. Het bekende technische handboek zal dan ook herwerkt worden en dit zal ook deels als ministerieel besluit gelden. Dit versterkt de uniformiteit en stelt duidelijker de grenzen vast.

Het steunpunt Wonen voerde een onderzoek uit naar de impact op het aantal ongeschiktverklaringen van deze nieuwe werkwijze. De conclusie was dat de impact beperkt zou zijn. Het overgrote deel van de woningen die nu [ongeschikt](#) zijn, zijn dit ook onder de nieuwe regelgeving. Het aandeel woningen dat nu voldoet, zal ook doorgaans nog voldoen onder de nieuwe werkwijze.

- Belangrijkste wijzigingen:
- Vocht: Huidige systeem maximaal 9 strafpunten. In het nieuwe systeem is een categorie II of III mogelijk. De beoordeling van vocht aan het plafond van de gemeenschappelijke delen van een gebouw is nu ook mogelijk.
- De rookmeldersverplichting zit in de nieuwe regelgeving ook in het technisch verslag op gebouw- en woningniveau. Dit wordt gequoteerd met een gebrek van categorie II. Om een

conformiteitsattest te verkrijgen is het nu ook al nodig om aan de rookmeldersverplichting te voldoen, vandaar de categorie.

- In deel B en C is een nieuwe rubriek toegevoegd: 'andere veiligheids- en gezondheidsrisico'. Hier is enkel een categorie III-gebrek mogelijk. Vaak gaat het om zaken die geen rechtstreekse link hebben met een gebrek en zal er doorgaans een vaststelling nodig zijn van een expert.
- Het water aan de gootsteen moet nu ook drinkbaar zijn (leidingwater of attest en geen loden leidingen). Dit is een gebrek van categorie III
- Verwarming: momenteel moet de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat mogelijk zijn (in zelfstandige woningen). In de nieuwe regeling moet een vast verwarmingsapparaat aanwezig zijn in minimaal een leefkamer (categorie III). De mogelijkheid om er een te plaatsen volstaat dus niet.
- Energetische prestatie: momenteel moet er aan de dubbelglas- en dakisolatieverplichting voldaan worden. Het nieuwe technisch verslag voorziet een terugvalpositie in het geval er een EPC is met een voldoende laag kengetal (afhankelijk van type woning). Voor dakisolatie is dit nu al sinds 1/1/2020. Nieuw is ook dat (in het geval er geen EPC is of de score voldoet niet), men zal moeten aantonen dat er effectief dakisolatie is om een quotatie te vermijden. Momenteel wordt dit niet gequoteerd als de aanwezigheid niet vast te stellen is.
- Specifiek voor studentenkamers: de fietsenberging is niet meer verplicht, net zo min als de aanwezigheid van een gemeenschappelijke leefruimte.
- Voor kamers is er enkel een verplichting voor dubbele beglazing. Er is geen dakisolatieverplichting. Een terugvalpositie naar EPC-score bestaat ook niet, aangezien er geen EPC's voor kamers worden afgeleverd.
- Nog specifiek voor kamers is de wijziging van de toewijzing van gebreken en overschrijding van de objectieve bezettingsnorm in gemeenschappelijke functies. Aangezien er niet meer met strafpunten wordt gewerkt, werd de werkwijze aangepast. Hierbij is het belangrijk dat er voldoende conforme functies zijn voor de objectieve bezettingsnorm van de woning. De exacte en uitgebreide manier van toewijzen zal terug te vinden zijn in het nieuwe technisch handboek, dat in de tweede helft van dit jaar opgeleverd zal worden.

Vanaf 1/1/2021 is de nieuwe regelgeving integraal van toepassing op alle woningen, wat betekent dat degene die de woning ter beschikking stelt vanaf dan er op zal moeten toezien dat de woning ook volgens de nieuwe criteria voldoet.

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN ZELFSTANDIGE WONINGEN

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw):

Datum van het onderzoek:

Voor- en achternaam van de woningcontroleur:

Hoedanigheid van de woningcontroleur:

Administratieve eenheid (gemeente of Vlaams Gewest):

Adres:

Telefoonnummer:

Handtekening:

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)

Dossiernummer (gebouw):

Adres:

Kadastrale ligging:

Algemene beschrijving van het gebouw:

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

(U hoeft deze rubriek alleen in te vullen als de woning slechts een deel van het gebouw uitmaakt)

Numer, letter, verdieping:

Beschrijving:

Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een globale beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt.

Het gebouw wordt in principe van binnenuit beoordeeld.

De beoordeling is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

1 DAK(EN)

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat...)

11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhuis, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

BINNENSTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhuis, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

6 GAS-OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

[illegible]

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar **ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW** ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

☐ De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

☐ De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naarte laten uitvoeren.

OPMERKINGEN:

Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.
De woning wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

verdieping:
nummer:
locatie:

opp. woning m²

OMHULSEL VAN DE WONING

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

- | | | |
|-----|--|----------------------------------|
| 101 | insijpelend vocht | beperkt / ernstig / zeer ernstig |
| 102 | condenserend vocht met schimmelvorming | beperkt / ernstig / zeer ernstig |

AFWERKING van de bovenste plafonds

- | | | |
|-----|--|--|
| 103 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | |
|-----|--|--|

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHTSCHADE

- | | | |
|-----|--|----------------------------------|
| 111 | opstijgend vocht / doorslaand vocht | beperkt / ernstig / zeer ernstig |
| 112 | condenserend vocht met schimmelvorming | beperkt / ernstig / zeer ernstig |

AFWERKING van de buitenmuren

- | | | |
|-----|--|--|
| 113 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | |
|-----|--|--|

12 RAMEN EN DEUREN

- | | | |
|-----|---|--------------------------|
| 121 | ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) | niet algemeen / algemeen |
|-----|---|--------------------------|

13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

- | | | |
|-----|-------------|--|
| 131 | vochtschade | |
|-----|-------------|--|

DEKVLOER

- | | | |
|-----|--|--|
| 132 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | |
|-----|--|--|

BINNENSTRUCTUUR

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

- | | | |
|-----|---|--|
| 141 | vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig | |
|-----|---|--|

15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

- | | | |
|-----|--|----------------------------------|
| 151 | opstijgend vocht | beperkt / ernstig / zeer ernstig |
| 152 | condenserend vocht met schimmelvorming | beperkt / ernstig / zeer ernstig |

AFWERKING van de binnenwanden

- | | | |
|-----|--|--|
| 153 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | |
|-----|--|--|

16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning

AFWERKING van de plafonds

- | | | |
|-----|--|--|
| 161 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | |
|-----|--|--|

DEKVLOEREN

- | | | |
|-----|--|--|
| 162 | beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt | |
|-----|--|--|

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

- | | | |
|-----|---|--|
| 171 | trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksoneveilige elementen (te steil/gebroken...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt | |
|-----|---|--|

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

Opmerkingen:

- De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.
- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden

	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar (mens onveilig)
categorie	I	II	III

--	--

--	--

--	--	--

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- 181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) met gebreken
 182 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) met gebreken / niet aanwezig
 183 lig-, zil- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) met gebreken / niet aanwezig
 184 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij
 185 privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning met gebreken / niet aanwezig
 186 Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie.

19 ELEKTRICITEIT

- 191 geen stopcontact in de functie leefkamer
 192 geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties
 193 geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)
 194 in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt
 195 indicatie van een risico op elektrocutie

20 VERWARMING

- 201 er is geen **vast** verwarmingsapparaat in een leefkamer

21 LICHT

- 211 ofwel: **geen** mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning
 ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m²
 ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer
 onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties
 212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld

22 LUCHTKWALITEIT

- 221 er is onvoldoende verluchting van de leef- of de slaapkamer / geen mogelijkheid tot verluchting
 222 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer
 223 er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties
 224 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken
 225 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer
 226 er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC
 227 indicatie van een risico op CO-vergiftiging

23 TOEGANKELIJKHEID

- 231 de woning is **niet rechtstreeks** toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein
 232 de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)
 233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)
 234 een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning
 235 de woning is niet slotvast afsluitbaar
 236 de woning beschikt niet over een brievenbus en bel

24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

- 241 totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18 m²
 (Bij een woning gebouwd vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².)

25 ENERGETISCHE PRESTATIE

quoting in rubriek 25 is enkel mogelijk indien het EPC geen energiescore vermeldt die lager is dan...

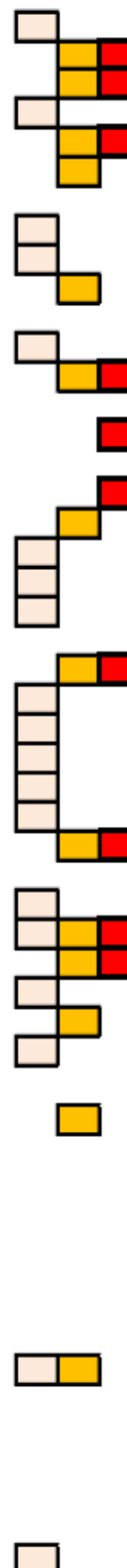
- 600 open bebouwing
 550 halfopen bebouwing
 450 gesloten bebouwing
 400 appartement

- 251 de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden
daken kleiner dan 16m² / daken groter dan 16 m²

- 252 de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing*

*de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonlokalen en badkamer.

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022



EINDBEOORDELING DEEL C

Aantal Deel C

I	II	III
0	0	0

AANTAL DEEL B (overdracht)

I	II	III
0	0	0

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend

I	II	III
	0	

EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C

I	II	III
0	0	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

OPMERKINGEN:**Deel D: Bezettingsnorm****PARAMETERS**

Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de *totale nettovloeroppervlakte* ervan.

Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².

Een leefruimte van minstens 8 m² met open keuken geldt als twee woonlokalen. Onder open keuken wordt verstaan : de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

BEREKENING

▼	totale nettovloeroppervlakte (in m²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
		tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
	mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

▼	aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
	mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal

0

personen (= kleinste aantal)

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking

De minister-president van de Vlaamse Regering,

HUURWAARDE BEREKENEN via de HUURSCHATTER

www.huurschatter.be (Vlaamse Overheid) VOORBEELD

WONEN VLAANDEREN
HUURSCHATTER



Vlaanderen
is wonen



Welkom op de huurschatter

Voor wie is deze toepassing bedoeld?

Deze toepassing wil zowel huurder als verhuurder een houvast bieden bij het beoordelen of bepalen van de huurprijs voor elke woning (maar geen kamer of tweede verblijf) die gelegen is in het Vlaamse Gewest.

Wat kunt u doen met deze toepassing?

Aan de hand van het adres en een aantal kenmerken van een huurwoning geeft de toepassing een inschatting van een gangbare huurprijs voor die woning. Het resultaat van de berekening - de geschatte huurprijs - is enkel informatief en dus op geen enkele manier bindend.

Hoe wordt de huurprijs van een woning geschat?

De huurschatter maakt gebruik van een statistisch model dat steunt op objectieve parameters, maar het blijft wel een schatting: een model kan immers nooit voldoende rekening houden met alle elementen en nuances die meespelen in de huurprijsbepaling. We actualiseren de prijsberekening van de huurschatter elk jaar in september.

Voor meer informatie over de berekeningswijze en de wetenschappelijke basis van het model, klik [hier](#).

Schat de huurprijs van uw woning

Ga verder naar de toepassing. Hier dient u een aantal gegevens in te vullen die nodig zijn voor het bepalen de huurprijs van uw woning.

Start nu

U kunt zich ook registreren!

Als u zich registreert, kunt u van bepaalde extra functionaliteiten gebruik maken:

- U kunt opzoeken bewaren, later opnieuw bekijken en eventueel wijzigen
- U kunt een overzicht van al uw opzoeken afdrukken of exporteren

Registreer nu

Type Gebruiker

Van de te schatten woning bent u de / het:

- ☐ (Toekomstige) huurder
- ☐ (Toekomstige) verhuurder
- ☐ Immobiliënkantoor
- ☐ Eigenaar-bewoner
- ☐ Andere

Vorige

Volgende



Doel van de opzoeking

U beschrijft:

- ☒ De huidige staat van de woning
- ☐ Niet de huidige staat van de woning

Vorige

Volgende



Adres van de woning

Het adres van de woning waarvoor u de huurprijs wil schatten is als volgt:

Gemeente

Straat

Huisnummer

Busnummer (niet verplicht)

De woning die u beschrijft is een:

- ☐ Appartement of deel van opgesplitste woning
- ☐ Eengezinswoning

Vorige

Volgende

Kenmerken van de woning

Algemene informatie

Bouwjaar 

Aantal slaapkamers 

Bewoonbare oppervlakte 

m²

Is er een terras aanwezig?

- ☐ Ja
☐ Nee

Is er een tuin aanwezig?

- ☐ Ja
☐ Nee

Parkeerplaats 

- Selecteer - 

Aantal verdiepingen 

Type bebouwing

- Selecteer - 

Dakverdieping 

- ☐ Ja
☐ Nee

Is er een kelder aanwezig?

- Selecteer - 

Algemeen comfort

Daglicht

- Selecteer - 

Resultaat



Uw huurprijsberekening

Op basis van de door u ingevoerde gegevens ligt de geschatte huurprijs tussen:

€ 830 - € 870

Uw schatting was **€ 700**

Versie 3 van de berekeningsformule

Printen



Is het resultaat niet wat u had verwacht?

Als u vindt dat er bepaalde elementen ontbreken voor een goede huurprijsberekening van uw woning, kunt u dit in de toekomst rekening mee houden.

Feedback geven

Resultaat opzoeking

€ 830 - € 870

De huurschatter geeft aan de hand van het adres en een aantal kenmerken van een huurwoning een inschatting van de markthuurprijs voor die woning. Het resultaat van de berekening is enkel informatief en dus op geen enkele manier bindend. Het resultaat wordt berekend op basis van een statistisch model, maar blijft wel een schatting: een model kan immers nooit voldoende rekening houden met alle elementen en nuances die meespelen in de huurprijsbepaling.

Beschrijving woning

Kerkestraat 56
Leopoldsborg

Algemene informatie

Bouwjaar	2005
Aantal slaapkamers	3
Bewoonbare oppervlakte (m ²)	160
Terras (m ²)	60
Tuin (m ²)	500
Parkeerplaats	Gesloten garage
Dakverdieping	Nee
Kelder	Nee

Eengezinswoning (grondgebonden)

Aantal verdiepingen woning	1
Type bebouwing	Open bebouwing

Algemeen comfort

Daglicht	Normaal
Geschikt voor mindervaliden	Ja
Ruimtegevoel	Gemiddeld

Uitrustingsniveau

Keuken	Recente standaard inbouwkeuken
Sanitair	Recent en standaard
Warm water	Aanwezig
Verwarming	Centrale verwarming: condenserende ketel

Bouwfysische kwaliteit

Beglazing	Recente volledig dubbele beglazing
Dakisolatie	Licht geïsoleerd
EPC	
Staat binnenkant woning	Goed
Staat buitenkant woning	Goed

BOUWKUNDIG RAPPORT

Dossier nummer: Opdrachtgever: Naam: Adres Postcode: Gemeente: Tel/GSM e-mail Woonhuis/appartement Industrie/ander Weersomstandigheden: Keuring uitgevoerd door: Datum: Zijn er plannen of bestekken meegegeven	Eddy Gaethofs, Beëdigd Vastgoedexpert Ja/nee
--	--

**Specialistische onderzoeken, berekeningen en dergelijke zijn niet inbegrepen bij deze keuring
maar kunnen door ons geregeld worden**

ZG	= Zeer goed	Geen gebreken of verouderingsverschijnselen
G	= Goed	Voldoet aan kwaliteitseisen
RG	= Redelijk Goed	Niet visueel te controleren, maar wordt aangenomen goed
V	= Voldoende	Voldoet nog aan de kwaliteitseisen
O	= Onvoldoende	Voldoet niet en moet vervangen worden
A	= Aandachtspunt	Moet op termijn vervangen worden
NA	= Onderdeel is niet aanwezig	NV: Niet visueel te inspecteren
NG	= Onderdeel is niet geïnspecteerd	SO: Specialistisch onderzoek aangewezen

BUITENAANZICHT

ONDERDEEL	BEOORDELING	OPMERKINGEN
Dakconstructie a) Zichtbare doorbuigen b) Loodaansluitingen c) Aansl. Schoorsteen d) Aansl. Dakraam		
Dakbedekking a) Riet b) Pannen c) Leien d) golfplaten		
Zink-PVC-Aluminium a) Goten b) Dakkapellen c) Dakranden d) Hemelwaterafvoeren		
Houtwerk a) Gevelbekleding b) Gootbetimmering c) Dakbetimmering d) Garage-berging		
Buitenmetselwerk a) Steenkwaliteit b) Voegkwaliteit c) schoorsteen		
Buitenschrijnwerk a) Hout b) Kunststof c) Aluminium d) Ijzer		
Beglazing en beveiliging a) enkel glas b) dubbel Glas c) Inbraakbeveiliging d) Brandbeveiliging		
Buitenschilderwerk a) Ramen b) Deuren c) Dakbetimmering		
Fundering a) Vloerplaat b) Kruipkelders c) Kelder d) paalfundering		
Diversen		

ZG = zeer goed

G = Goed

RG = Redelijkerwijs Goed

O = Onvoldoende

A = Aandachtspunt

NA = Niet aanwezig

NG = Niet geïnspecteerd

V =

Voldoende

NV = Niet visueel te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

GELIJKVLOERSE VERDIEPING

INKOMHAL

Onderdeel **Beoordeel**
Plafond

0 Pleisterwerk	0 Gipsplaat	0 Schrootjes	0Systeemplafond /
----------------	-------------	--------------	-------------------

Vloerafwerking

0 Keramische tegels	0 Natuursteen	0 Laminaat	0 Parket	/
---------------------	---------------	------------	----------	---

Muren

0 Gemetste muren	0 Gipsplaten	0 Houten wand	0 Systeemwand	/
------------------	--------------	---------------	---------------	---

Verwarming

0 Vloerverwarming	0 Radiator	0 Kachel	0 Elektrisch	/
-------------------	------------	----------	--------------	---

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Materiaalafwerking a) Vloeren b) Wandtegels c) Stucwerk d) diversen		
Schilderwerk en behang a) Kozijnen en deuren b) Plafonds c) Muren		
Isolatie a) Verdiepingsvloer b) Wanden c) Vloeren d) beglazing		
Diversen a) Ventilatie b) Vochtgehalte c) Trap d) Hang en sluitwerk		

ZG = zeer goed
A = Aandachtspunt
Voldoende

G = Goed
NA = Niet aanwezig

RG = Redelijkerwijs Goed
NG = Niet geïnspecteerd

O = Onvoldoende
V =

NV = Niet visuele te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

LEEFRUIMTE

Onderdeel Plafond

Beoordel

0 Pleisterwerk	0 Gipsplaat	0 Schrootjes	0Systeemplafond /
----------------	-------------	--------------	-------------------

Vloerafwerking

0 Keramische tegels	0 Natuursteen	0 Laminaat	0 Parket	/
---------------------	---------------	------------	----------	---

Muren

0 Gemetste muren	0 Gipsplaten	0 Houten wand	0 Systeemwand	/
------------------	--------------	---------------	---------------	---

Verwarming

0 Vloerverwarming	0 Radiator	0 Kachel	0 Elektrisch	/
-------------------	------------	----------	--------------	---

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Materiaalafwerking e) Vloeren f) Wandtegels g) Stucwerk h) diversen		
Schilderwerk en behang d) Kozijnen en deuren e) Plafonds f) Muren		
Isolatie e) Verdiepingsvloer f) Wanden g) Vloeren h) beglazing		
Diversen e) Ventilatie f) Vochtgehalte g) Trap h) Hang en sluitwerk		

ZG = zeer goed
A = Aandachtspunt
Voldoende

G = Goed
NA = Niet aanwezig

RG = Redelijkerwijs Goed
NG = Niet geïnspecteerd

O = Onvoldoende
V =

NV = Niet visueel te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

KEUKEN

Onderdeel Plafond

Beoordel

0 Pleisterwerk	0 Gipsplaat	0 Schrootjes	0Systeemplafond /
----------------	-------------	--------------	-------------------

Vloerafwerking

0 Keramische tegels	0 Natuursteen	0 Laminaat	0 Parket	/
---------------------	---------------	------------	----------	---

Muren

0 Gemetste muren	0 Gipsplaten	0 Houten wand	0 Systeemwand	/
------------------	--------------	---------------	---------------	---

Verwarming

0 Vloerverwarming	0 Radiator	0 Kachel	0 Elektrisch	/
-------------------	------------	----------	--------------	---

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Materiaalafwerking i) Vloeren j) Wandtegels k) Stucwerk l) diversen		
Schilderwerk en behang g) Kozijnen en deuren h) Plafonds i) Muren		
Isolatie i) Verdiepingsvloer j) Wanden k) Vloeren l) beglazing		
Diversen i) Ventilatie j) Vochtgehalte k) Trap l) Hang en sluitwerk		

ZG = zeer goed
A = Aandachtspunt
Voldoende

G = Goed
NA = Niet aanwezig

RG = Redelijkerwijs Goed
NG = Niet geïnspecteerd

O = Onvoldoende
V =

NV = Niet visueel te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

BERGING

Onderdeel Plafond

Beoordel

0 Pleisterwerk	0 Gipsplaat	0 Schrootjes	0Systeemplafond /
----------------	-------------	--------------	-------------------

Vloerafwerking

0 Keramische tegels	0 Natuursteen	0 Laminaat	0 Parket	/
---------------------	---------------	------------	----------	---

Muren

0 Gemetste muren	0 Gipsplaten	0 Houten wand	0 Systeemwand	/
------------------	--------------	---------------	---------------	---

Verwarming

0 Vloerverwarming	0 Radiator	0 Kachel	0 Elektrisch	/
-------------------	------------	----------	--------------	---

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Materiaalafwerking m) Vloeren n) Wandtegels o) Stucwerk p) diversen		
Schilderwerk en behang j) Kozijnen en deuren k) Plafonds l) Muren		
Isolatie m) Verdiepingsvloer n) Wanden o) Vloeren p) beglazing		
Diversen m) Ventilatie n) Vochtgehalte o) Trap p) Hang en sluitwerk		

ZG = zeer goed
 A = Aandachtspunt
 Voldoende

G = Goed
 NA = Niet aanwezig

RG = Redelijkerwijs Goed
 NG = Niet geïnspecteerd

O = Onvoldoende
 V =

NV = Niet visuele te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

BUREEL**Onderdeel****Beoordel****Plafond**

0 Pleisterwerk	0 Gipsplaat	0 Schrootjes	0Systeemplafond /
----------------	-------------	--------------	-------------------

Vloerafwerking

0 Keramische tegels	0 Natuursteen	0 Laminaat	0 Parket	/
---------------------	---------------	------------	----------	---

Muren

0 Gemetste muren	0 Gipsplaten	0 Houten wand	0 Systeemwand	/
------------------	--------------	---------------	---------------	---

Verwarming

0 Vloerverwarming	0 Radiator	0 Kachel	0 Elektrisch	/
-------------------	------------	----------	--------------	---

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Materiaalafwerking q) Vloeren r) Wandtegels s) Stucwerk t) diversen		
Schilderwerk en behang m) Kozijnen en deuren n) Plafonds o) Muren		
Isolatie q) Verdiepingsvloer r) Wanden s) Vloeren t) beglazing		
Diversen q) Ventilatie r) Vochtgehalte s) Trap t) Hang en sluitwerk		

ZG = zeer goed
A = Aandachtspunt
Voldoende
NV = Niet visuele te inspecteren

G = Goed
NA = Niet aanwezig

RG = Redelijkerwijs Goed
NG = Niet geïnspecteerd

O = Onvoldoende
V =

SO = Specialistisch onderzoek vereist

GARAGE

Onderdeel Plafond

Beoordel

0 Pleisterwerk	0 Gipsplaat	0 Schrootjes	0Systeemplafond /
----------------	-------------	--------------	-------------------

Vloerafwerking

0 Keramische tegels	0 Natuursteen	0 Laminaat	0 Parket	/
---------------------	---------------	------------	----------	---

Muren

0 Gemetste muren	0 Gipsplaten	0 Houten wand	0 Systeemwand	/
------------------	--------------	---------------	---------------	---

Verwarming

0 Vloerverwarming	0 Radiator	0 Kachel	0 Elektrisch	/
-------------------	------------	----------	--------------	---

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Materiaalafwerking u) Vloeren v) Wandtegels w) Stucwerk x) diversen		
Schilderwerk en behang p) Kozijnen en deuren q) Plafonds r) Muren		
Isolatie u) Verdiepingsvloer v) Wanden w) Vloeren x) beglazing		
Diversen u) Ventilatie v) Vochtgehalte w) Trap x) Hang en sluitwerk		

ZG = zeer goed
A = Aandachtspunt
Voldoende

G = Goed
NA = Niet aanwezig

RG = Redelijkerwijs Goed
NG = Niet geïnspecteerd

O = Onvoldoende
V =

NV = Niet visueel te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

EERSTE VERDIEPING

TRAPHAL

Onderdeel **Beoordel**
Plafond

0 Pleisterwerk	0 Gipsplaat	0 Schrootjes	0Systeemplafond /
----------------	-------------	--------------	-------------------

Vloerafwerking

0 Keramische tegels	0 Natuursteen	0 Laminaat	0 Parket	/
---------------------	---------------	------------	----------	---

Muren

0 Gemetste muren	0 Gipsplaten	0 Houten wand	0 Systeemwand	/
------------------	--------------	---------------	---------------	---

Verwarming

0 Vloerverwarming	0 Radiator	0 Kachel	0 Elektrisch	/
-------------------	------------	----------	--------------	---

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Materiaalafwerking a) Vloeren b) Wandtegels c) Stucwerk d) Diversen		
Schilderwerk en behang a) Kozijnen en deuren b) Plafonds c) Muren		
Isolatie a) Verdiepingsvloer b) Wanden c) Vloeren d) beglazing		
Diversen a) ventil atie b) Vochtgehalte c) Trap d) Hang en sluitwerk		

ZG = zeer goed
 A = Aandachtspunt
 Voldoende

G = Goed
 NA = Niet aanwezig

RG = Redelijkerwijs Goed
 NG = Niet geïnspecteerd

O = Onvoldoende
 V =

NV = Niet visuele te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

SLAAPKAMER**Onderdeel****Beoordeel****Plafond**

0 Pleisterwerk	0 Gipsplaat	0 Schrootjes	0Systeemplafond /
----------------	-------------	--------------	-------------------

Vloerafwerking

0 Keramische tegels	0 Natuursteen	0 Laminaat	0 Parket	/
---------------------	---------------	------------	----------	---

Muren

0 Gemetste muren	0 Gipsplaten	0 Houten wand	0 Systeemwand	/
------------------	--------------	---------------	---------------	---

Verwarming

0 Vloerverwarming	0 Radiator	0 Kachel	0 Elektrisch	/
-------------------	------------	----------	--------------	---

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Materiaalafwerking e) Vloeren f) Wandtegels g) Stucwerk h) Diversen		
Schilderwerk en behang d) Kozijnen en deuren e) Plafonds f) Muren		
Isolatie e) Verdiepingsvloer f) Wanden g) Vloeren h) beglazing		
Diversen e) ventilatie f) Vochtgehalte g) Trap h) Hang en sluitwerk		

ZG = zeer goed

G = Goed

RG = Redelijkerwijs Goed

O = Onvoldoende

A = Aandachtspunt
Voldoende

NA = Niet aanwezig

NG = Niet geïnspecteerd

V =

NV = Niet visueel te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

SLAAPKAMER**Onderdeel****Beoordeel****Plafond**

0 Pleisterwerk	0 Gipsplaat	0 Schrootjes	0Systeemplafond /
----------------	-------------	--------------	-------------------

Vloerafwerking

0 Keramische tegels	0 Natuursteen	0 Laminaat	0 Parket	/
---------------------	---------------	------------	----------	---

Muren

0 Gemetste muren	0 Gipsplaten	0 Houten wand	0 Systeemwand	/
------------------	--------------	---------------	---------------	---

Verwarming

0 Vloerverwarming	0 Radiator	0 Kachel	0 Elektrisch	/
-------------------	------------	----------	--------------	---

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Materiaalafwerking i) Vloeren j) Wandtegels k) Stucwerk l) Diversen		
Schilderwerk en behang g) Kozijnen en deuren h) Plafonds i) Muren		
Isolatie i) Verdiepingsvloer j) Wanden k) Vloeren l) beglazing		
Diversen i) ventilatie j) Vochtgehalte k) Trap l) Hang en sluitwerk		

ZG = zeer goed

G = Goed

RG = Redelijkerwijs Goed

O = Onvoldoende

A = Aandachtspunt
Voldoende

NA = Niet aanwezig

NG = Niet geïnspecteerd

V =

NV = Niet visueel te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

SLAAPKAMER**Onderdeel****Beoordel****Plafond**

0 Pleisterwerk	0 Gipsplaat	0 Schrootjes	0Systeemplafond /
----------------	-------------	--------------	-------------------

Vloerafwerking

0 Keramische tegels	0 Natuursteen	0 Laminaat	0 Parket	/
---------------------	---------------	------------	----------	---

Muren

0 Gemetste muren	0 Gipsplaten	0 Houten wand	0 Systeemwand	/
------------------	--------------	---------------	---------------	---

Verwarming

0 Vloerverwarming	0 Radiator	0 Kachel	0 Elektrisch	/
-------------------	------------	----------	--------------	---

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Materiaalafwerking m) Vloeren n) Wandtegels o) Stucwerk p) Diversen		
Schilderwerk en behang j) Kozijnen en deuren k) Plafonds l) Muren		
Isolatie m) Verdiepingsvloer n) Wanden o) Vloeren p) beglazing		
Diversen m) ventil atie n) Vochtgehalte o) Trap p) Hang en sluitwerk		

ZG = zeer goed

G = Goed

RG = Redelijkerwijs Goed

O = Onvoldoende

A = Aandachtspunt
Voldoende

NA = Niet aanwezig

NG = Niet geïnspecteerd

V =

NV = Niet visueel te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

BADKAMER**Onderdeel
Plafond****Beoordel**

0 Pleisterwerk	0 Gipsplaat	0 Schrootjes	0Systeemplafond /
----------------	-------------	--------------	-------------------

Vloerafwerking

0 Keramische tegels	0 Natuursteen	0 Laminaat	0 Parket	/
---------------------	---------------	------------	----------	---

Muren

0 Gemetste muren	0 Gipsplaten	0 Houten wand	0 Systeemwand	/
------------------	--------------	---------------	---------------	---

Verwarming

0 Vloerverwarming	0 Radiator	0 Kachel	0 Elektrisch	/
-------------------	------------	----------	--------------	---

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Materiaalafwerking q) Vloeren r) Wandtegels s) Stucwerk t) Diversen		
Schilderwerk en behang m) Kozijnen en deuren n) Plafonds o) Muren		
Isolatie q) Verdiepingsvloer r) Wanden s) Vloeren t) beglazing		
Diversen q) ventilatie r) Vochtgehalte s) Trap t) Hang en sluitwerk		

ZG = zeer goed
A = Aandachtspunt
Voldoende

G = Goed
NA = Niet aanwezig

RG = Redelijkerwijs Goed
NG = Niet geïnspecteerd

O = Onvoldoende
V =

NV = Niet visueel te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

TWEEDE VERDIEPING

ONDERDEEL	BEOORDELING	OPMERKINGEN
Dakbeschieting: a) Hout b) Asbesthoudend c) Isolatie d) onderdak		
Dakconstructie a) Bruggen b) Afschilfering dakpan c) Dakkapel d) dakraam		
Vloeren a) Hout b) Beton c) Dekvloer d) andere		
Schilderwerk a) Kozijnen en deuren b) Plafonds c) Behang d) afwerking		
Isolatie a) Dak b) Vloer c) Wanden d) beglazing		
Diversen a) Ventilatie b) Vochtgehalte c) Trap d) schouw		

ZG = zeer goed
 A = Aandachtspunt
 Voldoende
 NV = Niet visuele te inspecteren

G = Goed
 NA = Niet aanwezig

RG = Redelijkerwijs Goed
 NG = Niet geïnspecteerd

O = Onvoldoende
 V =

SO = Specialistisch onderzoek vereist

Bouwkundige Onderdelen: Kelder, Riolering, CV, Waterleiding

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Kelder a) Toegankelijkheid b) Vochtigheid c) Opstijgend Vocht d) Ventilatie e) Wanden f) Vloer g) Ramen h) Indeling		
Kruipruimte a) Toegankelijkheid b) Vochtgehalte c) Ventilatie d) bouwafval		
Leidingen: a) Riolering - lekkage - roestvorming - ouderdom B) CV- leidingen - lekkage - Roestvorming - Ouderdom c) Gasleidingen - Lekkage - roestvorming - isolatie - meterplaats geel geverfd e) Electro - beschadigingen - Zekeringkast - Aanduiding circuit - meterplaats f) Waterleiding - lekkage - Roestvorming - Isolatie - Loden leidingen - Meterplaats - Druk warm-koud		
Aan- en afvoerleidingen Buitenriool - controleputten - visuele controle - doospoeling toilet		

ZG = zeer goed

G = Goed

RG = Redelijkerwijs Goed

O = Onvoldoende

A = Aandachtspunt

NA = Niet aanwezig

NG = Niet geïnspecteerd

V =

Voldoende

NV = Niet visueel te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen+Merknaam
Aansluitingen a) Kookplaat - Controle werking - Elektro-gas b) Inbouwoven - controle werking - controle onderhoud - verlichting c) Magnetron - controle werking - controle deur d) Afzuiging - controle werking - verlichting - onderhoud e) vaatwasmachine - controle werking - roestvorming - bouwjaar f) warmwater - controle werking - tijdsduur warmwater - doorstroom-Boiler g) Koelkast-vriezer - controle werking - onderhoud - condensafvoer h) Wasmachine - controle werking - controle trommel - onderhoud i) Droogkast - controle werking - reservoir/darm g) CV-installatie - stookolie/gas - ouderdom ketel - condenserend - onderhoudscontract - ketel thermosstaat - kamer thermosstaat - thermosst. Kranen - warmwaterboiler		

ZG = zeer goed

G = Goed

RG = Redelijk(er) Goede

O = Onvoldoende

A = Aandachtspunt

NA = Niet aanwezig

NG = Niet geïnspecteerd

V =

Voldoende

NV = Niet visueel te inspecteren

SO = Specialistisch onderzoek vereist

Onderdeel	Beoordeling	Opmerkingen
Elektro a) Bedrading buizen b) Loshangende draden c) Ouderdom d) Zekeringkast e) Aardwachter f) Dag/nachttarief g) Budgetmeter h) keuringsattest		
Sanitair a) lekkende kranen b) lekkende buizen c) controle afvoeren d) bouwjaar		
ALGEMEENHEDEN: a) Onderhoud OG b) Geluidsisolatie c) Warmte isolatie d) Brandveiligheid e) inbraakveiligheid		

BEMERKINGEN EIGENAAR

BEMERKINGEN DESKUNDIGE

RENOVATIEWERKEN UIT TE VOEREN: KOSTPRIJSRAMING

FOTOMONTAGE: ten minste 6 foto's



[Kopen en verkopen](#)

Onteigening door de overheid

Een overheid kan een eigenaar verplichten om een eigendom of een zakelijk recht op een onroerend goed over te dragen aan het openbaar bestuur. Dat heet een onteigening.

[Voorwaarden](#)

[Machtiging tot onteigening](#)

[Onteigeningsvergoeding](#)

[Het Vlaamse onteigeningsdec](#)



Brochure • november 2019

9.1.1.1 SUMMIER LEXICON

A

- Aantrede: horizontale traptrede (andere is tegentrede)
- Accumulatiekachel: elektrische kachel die warmte op kan laden
- Afbladderend: loskomen van verf van de ondergrond
- Afdak: licht hellend dak tegen gebouw
- Afvoerpijp:
- AREI: algemeen reglement op elektrische installatie
- Asbest: minerale vezels. Mag niet meer gebruikt worden in de bouw
- Asfalt: wegbedekking, soms voor inritten

B

- Bakeliet: zie je nog bij oude elektriciteitsschakelaars en stopcontacten
- Baksteen: metselsteen
- Balkon: open platform op verdieping, toegankelijk via deur
- Ballast: laag grind op plat dak
- Ballustrade: hekwerk of afsluiting aan terras of balkon (borstwering)
- Beerput: put om fecaliën op te vangen
- Brandblusser: mobiele blusser
- Branddeur: deur voor compartimentering van lokalen
- Brandtrap: trap uit brandvrij materiaal) meestal buitenzijde van gebouw

C

- Carport: overdekte autostaanplaats met open zijden
- Cellenbeton: samenstelling water , zand en lucht
- Cementsluier: grijze waas op tegels (bv na inwassen vloer)
- Centrale verwarming: verwarming vanuit één centraal punt
- Chape: zand- cementvloer
- Composiet: kunststeen met natuursteen uiterlijk

D

- Dagmaat: afmeting tussen de binnenzijde van raam, deur...
- Dagschoot: schuin sluitingsstuk van deur (nachtschoot: slot)
- Dakgoot: opvang van water (hanggoot, bakgoot ...)
- Dakkoepel: Raam in de vorm van een koepel, meestal in een plat dak of in het dak van een aanbouw om toch meer licht in de totale ruimte te brengen.
- Dakopstand: verhoogde dakrand bij plat dak
- Dakpan:bedekking van de meeste daken in Vlaanderen
- Dakraam: raam in het dakvlak
- Dakrandprofiel: aluminium of zinken profiel rond plat dak
- Dakterras: toegankelijke buitenruimte, ingericht als terras
- Deurbeslag: geheel van hangwerk en bevestigingsmiddelen
- Deurblad:zijde van deur
- Deurstop: weerhoudt de deur om tegen pleisterwerk te slaan
- Deurketting: anti inbraak waardoor deur klein kiertje open gaat
- Deurpomp: zorgt dat deur vanzelf sluit
- Deurvleugel: een helft van dubbele deur
- Dolomiet: fijnkorrelig gesteente
- Dorpel/drempel: horizontaal deel onder aan raam of deur
- Draadglas: glas doorweven met draag (inbraakveilig)
- Draairaam: opendraaiend raam
- Draai-kipraam: opendraaiend en kipstand
- Draaitrap: ook wenteltrap genoemd

E

- Emailbad: plaatstalen bad, geëmailleerd , staat tegenover kunststof bad
- Erker: uitbouw met raam
- Espagnolet: dubbele deur of raam kan van binnen uit gesloten worden
- Expansievat: metalen vat om uitzetting van warm water bij CV op te vangen

F

- Facade: voorgevel of gevel waar inkomdeur staat
- Figuurglas: glas voorzien van patroon, ribbels of bobbels. Beperkt het zicht
- Fundament: grondvest van en gebouw

G

- Gemarmerd: met verf marmerimitaties creëren op muur
- Gevelbekleding: verzamelnaam voor bekleding gevel
- Gevelbepoistering: voorzien van een pleisterlaag
- Geveluitbloei: witte uitslag op metselwerk
- Gipsblokken: lichte constructieblokken meestal te verlijmen
- Gipskantonplaten: plaatmateriaal uit gips (Gyproc = merknaam)
- Glasgordijn: dunne gordijnen die de zonnestraling enigszins temperen en inkijk voorkomen
- Gordijn: doek aan de binnenzijde van een buitenraam
- Gordijnkast: afkasting (meestal hout) rond gordijn
- Gordijnrail: bevestigingsrail voor glas- en overgordijnen
- Graniet: duurzame natuursteen
- Grendel: sluitboom of dwarsstaaf
- Grondverf: eerste verflaag

H

- Hangslot: oogslot met draaibare beugel
- Hardboard: houtvezelplaat
- Haspel: windas (brandslang)
- Hemelwaterafvoer: meestal regenpijp met alles er rond
- Hoogkamer: opkamer (bij oudere hoeve)
- Houtrot: verweren van houten ramen

I

- Inbouwkast: ingebouwde kast (meestal onroerend door bestemming)
- Inbouwspot: spotjes in plafond
- Infiltratie: binnentreden van water in ondergrond
- Infraroodpaneel: verwarmingselement op basis van infra rood straling
- Insijpeling: langzaam druppelend indringen

J

- Jaloezie: zonwering, dunne horizontale stroken

K

- Kaleien: dunne pleister wordt op muur aangebracht
- Kalf: tussendorpel bij raam
- Kantpan: linkse of rechtse gevelpan
- Kassei: natuurstenen bestrating uit vierkante blokken
- Kassement: deur- of raamljst, sjambrang, chambrant; ook kassement genoemd.
- Kluis: inbraakveilige opslagplaats
- Koepeldak: opening in dak, bedekt met koepel
- Kooflijst: profiel dat als versiering in de hoek tussen muur en plafond komt
- Kopvlak: smalle kant van baksteen
- Kooflijst: sierlijst tegen plafond

- Koudebrug: thermisch lek waardoor warmte van binnen naar buiten kan, condensvorming
- Kozijn: omlijsting van raam of deur
- Kroonlijst: horizontale meestal geprofileerde rand tussen muur en dak
- Kruipkelder: ruimte tussen vloer en begane grond
- Kruiskozijn: raam verdeeld in verschillende onderdelen
- Kruk: beweegbare handgreep
- Kunststof: verzamelnaam

L

- Lambrisering: een wandbetimmering die in de regel bestaat uit paneelwerk, aangebracht tegen het onderste gedeelte van een binnenmuur of wand.
- Latei: draagblad boven gevelopening
- Lavabo: wasbak
- Ledenradiator: verwarming via verticale geledingen
- Lichtstraat: rij ramen of koepels
- Loper: sleutel die op verschillende deuren past
- Luifel: afdakje tegen gevel geplaatst

M

- Metalstud: regelbare metaalprofielen voor plaatsen van wand
- Meterkast: kast voor nutsvoorzieningen
- Mezzanine: tussenverdieping met balustrade uitziende via open vide naar lager verdiep
- Multiplex: houten plaat met meer dan 3 lagen op elkaar gelijmd
- Muurafdekking: afdektegels op vrijstaande muur, bescherming tegen vocht

N

- Nachtslot: slot met dag - en nachtschoot
- Nis: uitsparing in muur
- Nokpan: pan gelegen in de nok van het dak

O

- Openslaand raam: 2 naar binnen draaiende ramen , in het midden sluitend met naald
- Oprit: oprijstrook naar garage of inkom
- OSB - platen: houtspaanderplaten
- Omlijsting: omkadering van deur of raam

P

- Palisade: vaak aaneengesloten rij palen voor afsluiting of boord
- Paneeldeur: deur opgebouwd uit stijl en panelen
- Paneelradiator: vlakke metalen panelen waartussen het water stroomt
- Parementsteen: natuurstenen bekleding, soms ook gewoon de muur bedoeld
- Parketvloer: volle of samengesteld houten vloerplanken
- Patio: een volledig omsloten binnentuin
- Pei: slijtklasse van tegels
- Penthouse: dakflat
- Pergola: een overdekte gang , rustend op palen
- Pleisterwerk: bekleden van muren/plafonds met dunne pleisterlaag
- Plint: afwerking tussen wand en vloer
- Primer: grondverf
- Putconvector: verwarmingsconvector in de vloer ingewerkt

R

- Raam: kaderwerk waarin glas zit (ook kozijn genoemd)
- Raamdorpel: afhellende rand onder het kozijn aan de buitenzijde
- Radiator: plaatstaal, gietijzer, sierradiator, boven- en zijbekleding
- Ral-kleur: internationale codering van kleuren
- RVS : roestvrij staal
- Rondlicht: ook osse- oog genoemd (rond venster)
- Rookmelder: detecteert rook en geeft signaal

S

- Sandwichplaten: platen met binnenzijde isolatie
- Schoorsteen: gemetste ondersteuning van rookkanaal
- Schotelantenne: schotel om vreemde kanalen te ontvangen
- Shingle: uit het engele overgenomen: daklei
- Sierbestrating: in beton uitgevoerde bestrating
- Sierpleister: decoratief pleisterwerk
- Silicaatsteen: witte kalkzandsteen
- Siliconen: elastische kit
- Slagboom: draaibare op optilbare boom om doorgang af te sluiten
- Slagventer: andere benaming voor luik of blind aan raam
- Smeedijzer: ijzer dat kan gesmeed worden tot bruikbaar element
- Sokkel: verhoogd en verbreed voetstuk
- Steenkorf: metalen frame gevuld met stenen als afsluiting
- Steunbeer: uitstekende muurdam
- Steunmuur: muur die de bovenbouw draagt
- Stofdorpel: dorpel binnendeur waar vloerbedekking tegen aan sluit
- Stootvoeg: verticale voeg
- Stratifié: spaanderplaat met kunststofbehandeling, is krasvast
- Stucanet: buigbaar materiaal, RVS staaldraden met gipskarton
- Styrofoam: harde isolatieplaat
- Styropor: piepschuim (isomo)
- Systeembouw: bouwwijze met BV hele wanden te plaatsen
- Systeemplafond: verlaagd plafond bestaande uit roosterwerk
- Systeemvloer: vloer opgebouwd uit geprefabriceerde elementen, soms met T liggers

T

- Tapijt: meestal ook vast tapijt of kamerbreed tapijt genoemd
- Tapisvloer: massieve parket op 12mm houten ondervloer vast genageld (niet zwevend)
- Terrastegel: kan bestaan uit beton, silex
- Tochtportaal: buiten of binnen gebouw
- Traliewerk: meervoudige metalen spijlen
- Trapopening: gat waarin de trap geplaatst is
- Trapleun: hulpstuk om trap op te gaan
- Traploper: smal tapijt
- Trapneus: voorkant traprede
- Trapspijl: dunne spijlen aantrapbalustrade
- Trespa: houtachtige stijven kunststofplaat met melamine
- Tuimelschakelaar: elektrische schakelaar door omzetten van hefboompje

U

- Uitbloeing: uitslag van zout in metselwerk

V

- Veiligheidsglas: groepsbenaming voor glas met extra weerstand
- Veiligheidsslot: de schoten zijn extra versterkt
- Vensterbank: binnenzijde van raam
- Vensterdorpel: buitenzijde van raam

- Vensterluik: draaibaar schot of paneel voor verduistering
- Ventilatioerooster: metaal of kunststof, manueel of automatisch
- Ventilatie: luchtverversing (systeem)
- Verdeeldoos: aftakdoos bij elektriciteit
- Vezelcementplaat: (vroeger asbest) nu cementgebonden minerale vezels (glasvezels..)
- Vleugeldeur/raam: dubbele deur of raam zonder middenstijl
- Vloer: keramisch, natuursteen, parket, laminaat, beton (gepolierd- gepolijst - gietvloer) kurk, vinyl, linoleum, enz.
- Vloerketel: verwarmingsketel op de vloer

W

- Wachtgevel: muur waartegen later nog tegen gebouwd wordt
- Wandketel:verwarmingsketel tegen wand
- Wandschildering: decoratief werk tegen pleisterwerk
- Wandtegels: keramische tegels (faience)
- Waterdampisolatie (dampscherm): folie die waterdamp in de lucht tegen houdt
- Werkblad: aanrechtblad in keuken

Z

- Zonnepaneel: opslaan van zonne – energie

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

VELDWETBOEK dd 1886

BESCHRIJVING

Het Veldwetboek van 7 oktober 1886 is een Belgisch boek dat een aantal verplichtingen en rechten van de burgers regelt met betrekking tot nabuurschapsproblemen op het platteland. Daarnaast omvat het Veldwetboek verplichtingen tegenover de overheid evenals politionele bepalingen. [Wikipedia](#)

Oorspronkelijk gepubliceerd: 7 oktober 1886

Toepassingsgebied: [België](#)

Het '**veldwetboek**' van **7 oktober 1886** is een Belgische wet die een aantal verplichtingen en rechten regelt met betrekking tot nabuurschapsproblemen op het platteland. ... De Nederlandse tekst van het **veldwetboek** werd officieel ingevoerd door de wet van 8 april 1969.

Het regelt onder andere verrichtingen ten aanzien van de overheid, maar ook ten aanzien van particulieren en geburen.

Het is uiteraard verouderd maar sommige principes zijn en blijven gehandhaafd.

In de volgende bladzijden uittreksels die U laten kennis maken met de gang van zaken.

- [veldwetboek artikel 35](#)
- [veldwetboek online](#)
- [veldwetboek bomen](#)
- [veldwetboek overhangende takken](#)
- [hoogte haag perceelsgrens](#)
- [artikel 31 veldwetboek](#)
- [artikel 37 veldwetboek](#)
- [haag planten afstand burens](#)

HOOFDSTUK 2. - Gewassen, veldvruchten, bijen.

Alleen bejaarden, gebrekkigen, vrouwen en kinderen beneden twaalf jaar mogen van zonsopgang tot zonsondergang aren lezen en naharken in de plaatsen waar zulks gebruikelijk is en slechts in niet-omheinde, op het grondgebied van hun gemeente gelegen velden waar de oogst geheel ingezameld en weggehaald is.

Aren lezen mag slechts met de hand geschieden; naharken met behulp van een hark met ijzeren tanden is verboden.

De eigenaar van een bijenzwerm heeft het recht er opnieuw bezit van te nemen, zolang hij niet opgehouden heeft hem te volgen of terug te vorderen.

Anders behoort de zwerm toe aan de eerste bezitnemer en, bij gebreke van een eerste bezitnemer, aan hem die de eigendom of het genot heeft van de grond waarop de zwerm zich heeft neergezet.

HOOFDSTUK 3. - Bevloeiing en drooglegging.

Iedere eigenaar die ter bevloeiing van zijn erf gebruik wil maken van natuurlijk of kunstmatig gewonnen water waarover hij het recht heeft te beschikken, kan tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling het recht verkrijgen om dit water over de tussengelegen erven te leiden.

De eigenaars van de lager gelegen erven moeten het water van de aldus bevroede gronden ontvangen, met dien verstande dat hun een vergoeding verschuldigd kan zijn.

Dit recht om water over de tussengelegen erven te leiden kan onder dezelfde voorwaarden worden verleend aan de eigenaar van een moeras of van een geheel of gedeeltelijk overstroomde grond om het schadelijke water afloop te geven, alsmede aan de eigenaar van een vochtige grond die door middel van ondergrondse leidingen of van greppels moet worden drooggemaakt.

Gebouwen, alsmede binnenplaatsen, tuinen, parken en besloten erven die aan een woning palen, zijn niet onderworpen aan de erfdienstbaarheid waarvan sprake is in de drie voorgaande artikelen.

Iedere eigenaar die tot bevloeiing van zijn eigendom gebruik wil maken van het water waarover hij het recht heeft te beschikken, kan tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling het recht verkrijgen om de voor zijn watervang noodzakelijke kunstwerken te doen rusten op het erf van de aangelande van de andere oever.

Die kunstwerken moeten derwijze worden gebouwd en onderhouden dat zij geen schade berokkenen aan de naburige erven.

Gebouwen, alsmede binnenplaatsen en tuinen die aan een woning palen, zijn aan deze erfdienstbaarheid niet onderworpen.

De aangelande van wie gevorderd wordt dat het kunstwerk op zijn erf zal rusten, kan steeds het gemeenschappelijk gebruik van de stuw verkrijgen, mits hij in de bouw- en onderhoudskosten bijdraagt naar verhouding van de oppervlakte die iedere gebruiker wil bevoeien en van de hoeveelheid water waarover hij zal beschikken.

Vordert de aangelande het gemeenschappelijk gebruik eerst nadat het werk begonnen of voltooid is, dan draagt alleen hij de kosten van de veranderingen die nodig zijn om die stuw geschikt te maken voor de bevloeiing van zijn erf.

Geschillen betreffende de vestiging van de in de vorige artikelen vermelde erfdienstbaarheden, de bepaling van de loop, de afmetingen en de vorm van de waterleiding, de bouw en het onderhoud van de kunstwerken voor de watervang, de verandering van reeds bestaande werken en de vergoeding van de eigenaar van het erf waardoor het water loopt, of dat het aflopend

water ontvangt, of waarop het kunstwerk rust, worden gebracht voor de vrederechter van het kanton waar de erfdienstbaarheid gelegen is. De rechter moet het belang van het werk overeenbrengen met de eerbiediging van het eigendomsrecht.

HOOFDSTUK 4. Klauwengang en stoppelweide.

HOOFDSTUK 5. Afsluiting van eigendommen. Afstand voor beplantingen. Afbakening van landbouw en bosbouwzones.)

Iedere eigenaar mag zijn erf afsluiten overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Hij die tot afsluiting van zijn erf een niet gemene sloot wil graven, moet tussen die sloot en het naburig erf half zoveel afstand laten als de sloot diep is.

Is het naburig erf een stuk bouwland of een hellend terrein, dan moet de afstand even groot zijn als de sloot diep is.

De sloten worden zo aangelegd dat zij een glooiing hebben aan de kant van de nabuur en de afloop van het water niet belemmeren.

Wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij, bij gebreke van een hiermee strijdig gebruik, op ten minste vijftig centimeter van de scheidingslijn staan.

Iedere andere afsluiting mag op de uiterste grens van het eigendom worden geplaatst.

De eigenaar van een niet gemene levende haag of een niet gemene muur is gerechtigd, buiten de tijd dat de vruchten te velde staan, het erf van zijn nabuur te betreden om de haag te korten, te snoeien, het snoeisel weg te halen, de muur te herstellen of te onderhouden. Indien dit erf afgesloten is, moet overgang gevraagd worden aan de nabuur, die de plaats daarvoor naar keuze kan aanwijzen. In geval van weigering moet het erf betreden worden op de minst beschadigbare plaats en behoudens vergoeding van veroorzaakte schade.

Een haag tussen twee erven wordt geacht gemeen te zijn, hetzij slechts een ervan afgesloten is of tenzij het tegendeel blijkt uit een titel of een voldoende bezit.

Een gemene afsluiting moet op gemeenschappelijke kosten onderhouden worden; de nabuur kan zich aan die verplichting onttrekken door van de mandeligheid af te zien.

Dit recht vervalt wanneer het een sloot betreft die niet alleen tot afsluiting dient.

Bomen die in een gemene haag staan, zijn eveneens gemeen; ook bomen op de scheidingslijn van beide erven worden geacht gemeen te zijn, tenzij het tegendeel blijkt uit een titel of een voldoende bezit; sterven die bomen af of worden zij gekapt of gerooid, dan worden zij bij helfte verdeeld; de vruchten worden op gemeenschappelijke kosten ingezameld en eveneens bij helfte verdeeld, onverschillig of zij afgefallen dan wel geplukt zijn.

Iedere eigenaar heeft het recht te eisen dat de gemene bomen gerooid worden.

De mede-eigenaar van een gemene haag mag die verwijderen tot aan de grens van zijn eigendom, onder verplichting om op die grens een muur te bouwen.

Hoogstammige bomen mogen slechts op een door vast en erkend gebruik bepaalde afstand geplant worden; bij ontstentenis van zodanig gebruik mogen hoogstammige bomen slechts op twee meter, andere bomen en levende hagen slechts op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven worden geplant.

Fruithomen van welke soort ook mogen als leibomen, aan elke kant van de muur tussen twee erven, geplant worden zonder dat een afstand in acht wordt genomen.

Is die muur niet gemeen, dan heeft alleen de eigenaar het recht hem als steun voor zijn leibomen te gebruiken.

De nabuur kan de rooiing eisen van bomen, hagen, heesters en struiken die op een kortere afstand geplant zijn dan de wet bepaalt.

Op vordering van het college van burgemeester en schepenen of van iedere belanghebbende beveelt de rechtbank de rooiing van de aanplanting die met overtreding van artikel 35bis, § 5, van dit Wetboek is gedaan of behouden.

Het vonnis beveelt dat, indien de rooiing niet binnen de gestelde tijd is geschied, de gemeente of de eiser voor de tenuitvoerlegging zullen zorgen op kosten en voor risico van de overtreder.

Degene over wiens eigendom takken van bomen van een nabuur hangen, kan de nabuur noodzaken die takken af te snijden.

Vruchten die vanzelf op het eigendom van de nabuur vallen, behoren de nabuur toe.

Degene op wiens erf wortels doorschieten, mag ze aldaar zelf weghakken.

Het recht om de wortels weg te hakken of de takken te doen afsnijden verjaart niet.

HOOFDSTUK 6. Grondbepaling en afpaling.

De in het Burgerlijk Wetboek bedoelde afpaling wordt op het terrein aangegeven op de wijze en met behulp van de uiterlijke tekens, tussen de betrokken partijen overeengekomen, en moet bovendien blijken uit een proces-verbaal en een plan, die in twee genummerde exemplaren door partijen ondertekend worden en in hun bezit blijven om hun tot titel te dienen.

(...) <W 08-04-1969, art. 1>

Ingeval de eigenaar van een goed dat grenst aan het goed van een eigenaar die de afpaling heeft gevraagd overeenkomstig artikel 38, weigert binnen de door de vrederechter gestelde termijn aan de afpalingsverrichtingen deel te nemen, kan de rechter een deskundige aanstellen, die bij de verrichtingen aanwezig zal zijn en in de plaats van de onwillige eigenaar het proces-verbaal zal ondertekenen.

Deze regel is mede van toepassing op de eisen tot afpaling van eigendommen die grenzen aan eigendommen van een gemeente, een provincie, de Staat of een openbare instelling.

Voor de afpaling van eigendommen die onder de bosregeling vallen, gelden de voorschriften van het Boswetboek.

Wanneer de Staat, een provincie, een gemeente of een openbare instelling willen overgaan tot de algemene of gedeeltelijke grensbepaling van hun van hun andere eigendommen dan waarvan sprake is in het vorig artikel, wordt deze verrichting twee maanden tevoren aangekondigd door bekendmaking en aanplakking in de gewone vorm en door plaatsing in een nieuwsblad van de provincie en van het arrondissement, indien er een bestaat.

De daaraan verbonden kosten worden gedragen door de partij die de grensbepaling heeft gevraagd.

De aangelanden ten aanzien van wie de grenzen dienen te worden erkend en bepaald, worden twee maanden tevoren in kennis gesteld van de dag waarop de verrichting zal plaatshebben.

De kennisgeving bevat de aanwijzing van de af te palen eigendommen. Zij wordt zonder kosten verstrekt door de plaatselijke officier van politie of veldwachter, op verzoek van het betrokken bestuur.

De kennisgeving wordt gedaan aan de persoon of aan de woonplaats, indien de eigenaars wonen binnen het ambtsgebied van de overheid die met de kennisgeving belast is. (In het tegenovergestelde geval wordt zij aangetekend over de post verzonden.) <W 08-04-1969, art. 1>

De afgifte van de kennisgeving wordt vastgesteld door een proces-verbaal.

Op de gestelde dag heeft de grensbepaling plaats, onverschillig of de aangelanden aanwezig zijn of niet.

Zij wordt verricht door een beëdigd landmeter, in opdracht van het betrokken bestuur.
De medeëigenaars van onverdeelde goederen worden in alle gevallen opgeroepen overeenkomstig het vorig artikel.

Indien de aangelanden aanwezig zijn en er geen moeilijkheden rijzen betreffende het bepalen van de grenzen, wordt de op tegenspraak gedane erkenning vastgesteld door een proces-verbaal en een plan; deze worden ondertekend door de betrokken partijen en onderworpen aan de goedkeuring van de bestendige deputatie van de provincieraad; na deze goedkeuring is de verrichting definitief en wordt zij openbaar gemaakt op de wijze behandeld in artikel 41.

TITEL 2. - Veldpolitie.

HOOFDSTUK 1. - Algemene bepalingen.

Eens of zo nodig meer dan eens in het jaar worden ovens en schoorstenen door of vanwege de burgemeester geschoorwd.

Deze geeft de nodige bevelen om ze met bekwame spoed, al naar het geval te doen reinigen, herstellen of slopen, onverminderd de in het Strafwetboek bepaalde straffen.

Wanneer een in de landbouw werkzaam persoon wegens een strafbaar feit aangehouden wordt terwijl hij, met behulp van dieren, ploeg of enig ander werk verricht of terwijl hij een kudde hoedt, treft de burgemeester dadelijk voorzieningen voor het onderhoud en de veiligheid van de dieren.

De burgemeester waakt voor de stipte uitvoering van de wetten en verordeningen betreffende :

- 1° (...), de gemeenteweide, het aren lezen en het naharken; <W 08-04-1969, art. 1>
- 2° de vermeerdering en verbetering van de rassen van alle diersoorten die nuttig zijn voor de landbouw;
- 3° de bescherming en het behoud van dieren en vogels die nuttig zijn voor de landbouw;
- 4° de verdelging van dieren die schadelijk en gevaarlijk zijn voor de kudden;
- 5° de verdelging van dieren en insecten die schadelijk zijn voor de veldvruchten;
- 6° de uitroeiing van distels en andere gewassen die schadelijk zijn voor de landbouw;
- 7° de middelen om besmettelijke ziekten te voorkomen en te stuiten bij alle diersoorten die nuttig zijn voor de landbouw.

HOOFDSTUK 2. - Veldwachters.

HOOFDSTUK 3. - Opsporing van wanbedrijven en overtredingen.

HOOFDSTUK 4. - Vervolging van wanbedrijven en overtredingen.

Een proces-verbaal, opgemaakt en behoorlijk ondertekend door een der in hoofdstuk III van deze titel vermelde ambtenaren, agenten of aangestelden, geldt als bewijs van de daarin vastgestelde materiële feiten, zolang het tegendeel niet is bewezen.

HOOFDSTUK 5. - Misdrijven en straffen.

Met geldboete van een frank tot tien frank worden gestraft :

- 1° Zij die zonder wettige reden binnentreden in een besloten erf of in een aanhorigheid van een woning, waar tak- of wortelvaste vruchten staan;
- 2° Zij die, zonder dat er een andere door de wet bepaalde omstandigheid bijkomt, aan een ander toebehorende vruchten plukken of ter plaatse eten.

Het feit gepleegd in een besloten erf of in een aanhorigheid van een woning wordt gestraft met geldboete van tien frank en gevangenisstraf van één dag tot zeven dagen;

3° Zij die hun vee hun trek-, last of rijdieren laten lopen over andermans weiden in groei of over andermans grond voordat de oogst is weggehaald;

4° Zij die anders dan met de hand aren lezen of die naharken met behulp van een hark met ijzeren tanden;

(...)

7° Zij wier geiten of woldieren (...) worden aangetroffen, grazend op andermans grond zonder verlof van de eigenaar of knabbelend aan hagen of bomen langs een openbare weg of langs een erf; de overtreders worden bovendien gestraft met geldboete van één frank per dier; <W 08-04-1969, art. 1>

8° Zij die, zonder noodzaak en ondanks het verbod van de eigenaar, gebruik maken van een weg die aan een bijzondere persoon toebehoort.

Met geldboete van vijf tot vijftien frank worden gestraft :

2° Geleiders die, op weg met hun vee van de ene plaats naar de andere, (...) het laten grazen op gronden van bijzondere personen of van gemeenten. <W 08-04-1969, art. 1>

Het misdrijf gepleegd op bezaaid land of op land waarvan de oogst niet is ingezameld of binnen een besloten landelijk erf, wordt gestraft met geldboete van tien frank tot vijftien frank en eventueel met gevangenisstraf van één dag tot twee dagen.

3° Zij die vee of pluimgedierte, van welke soort ook, waarvan zij eigenaar of houder zijn, op andermans eigendom in het open veld laten loslopen.

Het misdrijf gepleegd binnen de omheining van een woning, hetzij op bezaaid land of op land waarvan de oogst niet is ingezameld, hetzij binnen een besloten landelijk erf, wordt gestraft met geldboete van tien frank tot vijftien frank en eventueel met gevangenisstraf van één dag tot twee dagen.

Betreft het een kudde, dan wordt de geldboete gebracht op vijftien tot vijftientwintig frank en de eventuele gevangenisstraf op één dag tot zeven dagen.

4° Zij die aren lezen of naharken zonder te voldoen aan de voorwaarden van artikel 11, en zij die aren lezen of naharken op velden waarvan de oogst niet geheel is ingezameld en weggehaald is, op omheinde velden of voor zonsopgang en na zonsondergang.

7° Zij die bijenkorven plaatsen op minder dan twintig meter afstand van een woning of van de openbare weg.

(Die afstand wordt verminderd tot tien meter, wanneer er tussen de bijenkorven en de woning of de openbare weg een volledig dichte beschutting van ten minste twee meter hoogte aanwezig is.) <W 13-06-1911, enig artikel>

8° Zij die de afsluiting van een veld openen om zich een doorgang te verschaffen, tenzij de rechter beslist dat de openbare weg onbruikbaar was, in welk geval de gemeente de schadevergoeding moet betalen.

9° Zij die op enigerlei wijze openbare wegen van welke aard ook beschadigen of zich een strook ervan toeëigenen.

Indien daartoe grond bestaat, spreekt de rechter behalve de straf ook het herstel van de overtreding uit, overeenkomstig de wetten betreffende de wegen.

10° Zij die bij het bewerken van het land zich grond van een ander toeëigenen.

11° Zij die zonder wettige reden binnentreden in een besloten erf waar zich vee bevindt.

12° Zij die stenen of andere harde lichamen of andere voorwerpen die kunnen bevuilen of beschadigen, in tuinen, besloten erven, natuur- en kunstweiden of bomen werpen.

13° Zij die door gebrek aan voorzorg enten van bomen geheel of gedeeltelijk vernielen en zij wier dieren dit doen.

14° Zij die, buiten de gevallen van artikel 549 van het Strafwetboek, andermans grond onder water zetten of er opzettelijk het water op schadelijke wijze op doen lopen.

15° Veldwachters die, in strijd met artikel 59, niet geoorloofde wapens dragen.

Het wapen wordt bovendien verbeurd verklaard.

16° Gemeenteveldwachters die het bij artikel 78 voorgeschreven boekje niet regelmatig bijhouden.

Met geldboete van tien frank tot twintig frank en met gevangenisstraf van één dag tot vijf dagen of met een van die straffen alleen worden gestraft :

1° (Zij die eigenaar of houder zijn van dood pluimgedierte, ander gedierte of vee, dat voor niets nuttigs te gebruiken is, en nalaten buiten de gevallen waarin zulks verboden is, het binnen vierentwintig uren, anderhalve meter diep in de grond te delven op hun terrein of op de plaats die door het gemeentebestuur is aangewezen.) <W 08-04-1969, art. 1>

In dat geval zorgt het gemeentebestuur voor de bedelving op kosten van de overtreder, die krachtens het veroordelend vonnis kan worden verplicht tot terugbetaling van de uitgave, op vertoon van een eenvoudige staat van kosten opgemaakt door het college van burgemeester en schepenen.

2° Zij die, (buiten de gevallen bedoeld in de wet van 11 maart 1950, op de bescherming van de wateren tegen verontreiniging) een dood dier op de openbare weg, op een daaraan palend eigendom of in een waterloop, vijver of vaart werpen. <W 08-04-1969, art. 1>

3° Zij die zonder rechtstitel bezit nemen van enig gedeelte van de gemeentegrond.

6° Zij die zich het water van een bevoeiingskanaal onrechtmatig toeëigenen, of die er gebruik van maken op andere dagen of uren of in ruimere mate dan geoorloofd is door verordeningen of bijzondere overeenkomsten.

7° Zij die onder enig voorwendsel, zonder verlof van de eigenaar of exploitant, op andermans veld graven met een hak, spade, hark of enig ander werktuig.

De geldboete wordt verdubbeld, indien graafwerk, als bedoeld in artikel 1, verricht wordt zonder dat de eigenaar vooraf gewaarschuwd is.

8° Zij die op het veld vuur aansteken op minder dan honderd meter afstand van huizen, bossen, heiden, boomgaarden, hagen, graan, stro, mijten of van plaatsen waar vlas te drogen is gelegd.

Met geldboete van vijftien tot vijftientwintig frank en met gevangenisstraf van één dag tot zeven dagen of met een van die straffen alleen worden gestraft :

1° Zij die vee of pluimgedierte, van welke soort ook, op enigerlei tijdstip drijven of hoeden in andermans veldvruchten, in natuur- of kunstweiden, in wijngaarden, griendwaarden, hopakkers, in door mensenhand aangelegde aanplantingen of kwekerijen van fruit- en andere bomen.

2° Zij die, (buiten de gevallen bedoeld in de wet van 11 maart 1950 op de bescherming van de wateren tegen verontreiniging) opzettelijk in een openbare of private waterput, drinkplaats of fontein organische lichamen of andere stoffen werpen of doen werpen die het water kunnen bederven of voor huishoudelijk gebruik ongeschikt maken. <W 08-04-1969, art. 1>

3° Zij die, (buiten de gevallen bedoeld in de wet van 11 maart 1950 op de bescherming van de wateren tegen verontreiniging) in een vaart, een vijver, een visvijver of een viskom stoffen werpen die de vis kunnen vernielen. <W 08-04-1969, art. 1>

4° Zij die, onverschillig voor welk gebruik, krengen of resten van dieren of vee geheel of gedeeltelijk ontgraven.

De gevangenisstraf wordt altijd uitgesproken, indien het dier op last van de overheid in de grond is gedolven.

5° Zij die, opzettelijk en op welke wijze ook, bijenkorven vernielen, omstoten, toestoppen of openbreken, of die andermans bijen doen omkomen of pogen te doen omkomen.

6° Zij die een bijenzwerm, komend uit andermans bijenstal, op hun goed lokken, indien zij hem niet hebben teruggegeven binnen vierentwintig uren nadat hij van hen is teruggevorderd.

7° Zij die stenen, graszoden, aarde, zand, kalk, mergel, dierlijke of enige andere meststof op andermans grond wegnemen.

8° Zij die draineerbuizen opzettelijk vernielen of beschadigen, toestoppen of verplaatsen.

9° Zij die andermans bomen geheel of gedeeltelijk ontschorsen of snijden, zonder dat deze vergaan.

10° Zij die het hout van hagen of van boomaanplantingen wegnemen.

12° (Zij die bomen planten met overtreding van de artikelen 35bis en 35ter

OMGEVINGSVERGUNNING NODIG OF NIET???

- **Renoveren zonder volume-uitbreiding**



Renovatiowerken kunnen vergunningsplichtig zijn.

Onder voorwaarden kan een vrijstelling van de vergunningsplicht gelden, of kan de vergunningsplicht vervangen zijn door een meldingsplicht. Hier vindt u de algemene voorwaarden die in heel Vlaanderen gelden. De gemeente kan bijkomende voorwaarden opleggen. Informeer dus altijd bij de gemeente.

Zijn de werken vergunningsplichtig, en voldoet uw ingreep niet aan de lokaal geldende voorwaarden voor vrijstelling, dan is het aanvragen van een vergunning verplicht. Dit moet uiteraard voorafgaand aan de werken gebeuren.

Algemene regels over vrijstelling en melding (Vlaams niveau)

Niet-vergunningsplichtige werken

Heel wat eenvoudige onderhoudswerken zijn niet vergunningsplichtig. Denk bijvoorbeeld aan:

- het vervangen van ramen (glas en schrijnwerk)
- het vervangen van beschadigd 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)
- Schilderen en kaleien van gevels

Vrijstelling van vergunningen

Handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume kunnen vrijgesteld zijn van vergunning.

Enkele voorbeelden:

- het plaatsen van voorzetrolluiken
- het plaatsen van dakvlakvensters zonder de dragende structuur van het dak te wijzigen
- het plaatsen van een kleine raamopening, zonder dat de stabiliteit van het gebouw in het gedrang komt
- het plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer
- het opsplitsen van een slaapkamer in twee kleinere slaapkamers
- het inrichten van slaapkamers in de zolder
- het plaatsen van binnenisolatie
- het vullen van spouwmuren met isolatie

Hiervoor moet aan een aantal voorwaarden voldaan worden:

- Voert u deze werken uit om de functie van het pand te wijzigen, om meer wooneenheden te creëren of om uit te breiden, dan gelden andere regels.
- Handelingen aan de voorgevel zijn steeds vergunningsplichtig omdat ze het uitzicht van de straat kunnen beïnvloeden.
- Een vrijstelling is enkel mogelijk indien voldaan wordt aan de algemene checklist 'vrijstellingen'.

Doorloop deze checklist grondig: [Checklist Vrijstelling \(137 kB\)](#)

- De gemeente kan bijkomende voorwaarden opleggen. Informeer dus altijd bij de gemeente.

Melding

Werken met betrekking tot de stabiliteit van de constructie uitgevoerd binnen de woning, aan zijgevels, achtergevels of aan het dak kunnen meldingsplichtig zijn.

Enkele voorbeelden:

- het plaatsen van een nieuwe raamopening in de zij- of achtergevel
- het vervangen van dragende balken van het dak door nieuwe dragende balken
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren
- het plaatsen van dakvlakvensters waarbij de dragende structuur van het dak gewijzigd wordt

Hiervoor moet aan een aantal voorwaarden voldaan worden:

- voert u deze werken uit om de functie van het pand te wijzigen, om meer wooneenheden te creëren of om uit te breiden, dan geldt de vergunningsplicht.
- Een melding is enkel mogelijk indien voldaan wordt aan de voorwaarden uit de algemene checklist 'melding'.
Doorloop deze checklist grondig: [pdf bestandChecklist_Melding.pdf \(133 kB\)](#)
- De gemeente kan bijkomende voorwaarden opleggen. Informeer dus altijd bij de gemeente.

Geen Vrijstelling of Melding?

Dan moet u een vergunning aanvragen. Dit moet uiteraard voorafgaand aan de werken gebeuren.

INHOUDSOPAGE

<i>Inleiding en Voorwaard</i>	1- 6	
<i>Begrip Waarde</i>	7	
<i>Voor Professionelen</i>	8-11	
 1: TERMINOLOGIE + WETGEVING		
- <i>Verschil Roerend en Onroerend Goed</i>	12-13	
- <i>Waarom Waardebepalingen</i>	14-17	
- <i>Begrip Waarde en Prijs</i>	18-21	
- <i>Soorten Waarden</i>	22-25	
- <i>Onteigening</i>	26-28	
- <i>Naakte Eigendom en Vruchtgebruik</i>	29-35	
- <i>Waardebepalende factoren</i>	36-40	
- <i>Erfdienstbaarheden</i>	41-54	
- <i>Zonevreemdheid</i>	55-57	
 2: WAARDEBEPALING IN DE PRAKTIJK		
- <i>Factoren met invloed op waarde</i>	58-64	
- <i>Doel Waardebepaling en Methodiek</i>	65-68	
- <i>Hulpmiddelen bij waardebepaling</i>		
a) <i>Typering van Vastgoed</i>	69-72	
b) <i>Herkenbaarheid van vastgoed</i>	73-87	
c) <i>Waardebepalende factoren voor gebouwen</i>	88-91	
- <i>Renoveren</i>	92-97	
 3: TOETSING AAN DE PRAKTIJK		
 A) GEBOUWEN		
- <i>Vloerplaat- en Volumeprijzen</i>	98 - 102	
- <i>Berekenen Bruto Vloeroppervlakte</i>	103	
- <i>Gereduceerde Vloeroppervlakten</i>	103 – 110	
- <i>Berekenen op basis van huurwaarde</i>	111 - 113	
- <i>Kadastraal Inkomen</i>	114 - 131	
- <i>Vergelijkingspunten</i>	132 – 141	
 B) SLEETWAARDE (VETUSTEIT)		
- <i>Sleetwaarde</i>	142 - 146	
- <i>Bouwkostverdeling Nieuwbouw</i>	147 - 148	
 C) GRONDWAARDE BOUWZONE		
- <i>Bouwzone</i>	149 - 152	
- <i>Zonevreemd</i>	153	
- <i>Centrale gronden en/of Kust</i>	153	
- <i>Appartementen</i>	154 - 156	
 D) VERZEKERBARE WAARDE		156 - 160
 E) BOUWRIJPHEID		161
 F) ATLAS BUURTWEGEN		161 - 166
 G) RUIMTELIJKE ORDENING		167 - 177
 H) NIJVERHEIDSGRONDEN		178 - 179
 I) LANDBOUWGRONDEN		180 - 182

5) VOORBEELD VERSLAG	183 - 190
6) OVERHEIDSSITES	
- Geopunt	191 - 197
- Cadgis	198 - 200
- Woningkwaliteitsbewaking	201 - 208
- Huurschatter	209 - 212
7) BOUWKUNDIG RAPPORT	213 – 229
8) Onteigening	230
9) LEXICON	231 - 235
BIJLAGEN	
- Veldwetboek	236 - 242
- Omgevingsvergunning: architect	243 – 244
INHOUDSOPGAVE	245 - 246

bronnen

- Federale Overheid
- Syllabi VIVO
- GEOPUNT
- CADGIS
- OMGEVINGSVERGUNNING
- KWALITEITSBEWAKING OVERHEID
-

Eddy Gaethofs is jarenlang actief geweest in de vastgoedsector als Beëdigd Meetkundige Schatter van Onroerende Goederen en vastgoedexpert voor banken , rechtbanken zowel in de particuliere sector als voor de Openbare Diensten.

Verder is hij jarenlang docent geweest aan de verschillende Syntra Centra in Vlaanderen voor de opleidingen van Vastgoedmakelaar en Vastgoedexpert.

Jarenlang docent geweest bij de Vlaams Instituut voor Vastgoedopleiding (VIVO) en momenteel nog Docent voor het Postgraduaat bij UCLL (Universitair Centrum Leuven – Limburg)

