

Kies voor vakbekwame bouwpartners

Voor wie bouw- of verbouwplannen heeft of een bestaande woning wil kopen is professionele begeleiding essentieel. Zo kan je veel geld besparen en voorkomen dat je achteraf voor onaangename verrassingen komt te staan en je woondroom een nachtmerrie wordt. Het bouwproces is bijzonder complex en vereist op alle domeinen deskundige oplossingen. Je moet tevens voldoen aan heel wat verplichtingen.

Voor de aankoop van een woning of bouwgrond kom je eerst bij de dienst stedenbouw, de bank en de notaris terecht. Daarna volgen doorgaans de architect, de landmeter, de veiligheidscoördinator, de energiedeskundige, de asbestdeskundige en de aannemers.

Daarna volgt een informatieronde naar financiële tegemoetkomingen en premies.



Gemeentelijke dienst stedenbouw - omgeving

Voor al je vragen over een bepaald perceel, bouw- of verbouwmogelijkheden kan je best in eerste instantie terecht bij de gemeentelijke dienst omgeving (ruimtelijke ordening, stedenbouw). Deze dienst is vertrouwd met de plaatselijke situatie, kent het best haar gemeentelijk ruimtelijk beleid en is tevens op de hoogte van alle plannen van de hogere overheden. De gemeentelijke ambtenaren stellen zich graag ten dienste van hun (toekomstige) inwoners.

Lening

De beste hypothecaire lening bestaat niet. Elke formule heeft zijn voor- en nadelen. Informeer je goed over de verschillende mogelijkheden bij diverse kredietverleners. Welke gunsttarieven geeft je bank? Kom je in aanmerking voor een sociale lening? Tegenwoordig heb je ook een apart aanbod op elke specifieke situatie: overbruggingskrediet, renovatielening, energielening.

Je kan ook terecht voor het advies bij netwerken van onafhankelijke adviseurs, waarbij je de voor jou voordeligste lening kan afsluiten uit een aanbod van verschillende kredietverleners.

Notaris

De notaris is verplicht de bepalingen van de onderhandse overeenkomst (compromis) uit te voeren. Het is dus van groot belang dat verkoper en koper zich vanaf het begin deskundig laten bijstaan. Besef dat u door een bod gebonden bent, als dit wordt aanvaard en dat u de mogelijkheid hebt in de compromis opschortende voorwaarden vast te leggen.

Architect

Een goede architect is de spilfiguur. Hij maakt het ontwerp, houdt het budget in de gaten, zorgt dat administratief alles in orde is en controleert of de werken correct worden uitgevoerd. Goede architectuur is creatief, voortdurend op zoek naar nieuwe toepassingsmogelijkheden en speelt in op je persoonlijke wensen en verwachtingen.

Landmeter

Een landmeter kent de plaatselijke situatie het best en zorgt ervoor dat er geen misverstanden zijn over de afmetingen van het terrein en de juiste inplanting van de woning op het terrein. Zijn of haar inbreng is meer dan enkel meten. Het verkavelen van grond, plaatsbeschrijving van gebouwen opmaken, schatten van de verkoopwaarde van onroerend goed, algemeen advies en stedenbouwkundige opzoekingen en raad, behoren ook tot de deskundige dienstverlening van de landmeter.

Veiligheidscoördinator

Om het risico op arbeidsongevallen in de bouwsector te verminderen moeten veiligheidscoördinatoren aangesteld worden, als tenminste twee aannemers werken uitvoeren op eenzelfde werf, zelfs al komen deze aannemers nooit gelijktijdig op de bouwplaats.

Energiedeskundige

Alle gebouwen waarvoor vanaf 1 januari 2006 een omgevingsvergunning werd ingediend (maar ook sommige meldingen) moeten voldoen aan de EPB regelgeving. Dat betekent dat deze gebouwen een bepaald niveau van thermische isolatie, energieprestatie (isolatie, energiezuinige verwarmingsinstallatie, ventilatie,...) en een gezond binnenklimaat moeten behalen.

Asbestdeskundige

Vanaf 23 november 2022 moet je een asbestattest hebben bij verkoop van een woning. Asbest werd tot 2001 gebruikt in allerhande bouwmaterialen, maar is kankerverwekkend.

Een asbest attest is voortaan verplicht wanneer een gebouw van vóór 2001 van eigenaar verandert en dient te worden opgemaakt door een asbestdeskundige, verbonden aan een erkend bedrijf. Zo'n deskundige is onafhankelijk, volgde een gecertificeerde opleiding en slaagde voor een praktisch en theoretisch examen.

Vastgoedmakelaar

Bij de verkoop van een woning schakelt de verkoper vaak een vastgoedmakelaar in als tussenpersoon. Deze dient aangesloten te zijn bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), dat waakt over de toepassing van de deontologie.

Aannemer

Weinig sectoren bieden zo'n veelheid aan beroepen als de bouwsector. Bouwvakkers kozen hun beroep om verschillende redenen: creativiteit, buitenwerk, vakmanschap, gedreven zoeken naar

praktische oplossingen, teamwerk,... . Nagenoeg alle beroepen in de bouwsector vereisen een hoge graad van uitvoeringsbekwaamheid en technisch inzicht.

Bouwen vraagt, meer dan ooit, om competente en oplossingsgerichte beroepsmensen. De jongste jaren is er steeds meer interesse voor andere manieren van bouwen die een volledig nieuw licht werpen op het bouwproces. Steeds meer firma's spelen trouwens in op de vraag naar energiezuinige en budgetvriendelijke woningen.

Ook de keuze van bouwmaterialen is belangrijk

Tijdens het bouwproces worden telkens weer keuzes gemaakt omtrent bouwmaterialen. Welke dakpan, baksteen, waterverzachter, warmtepomp, ... past het best in de woning?

Neem zeker contact op met de fabrikant of installateur, zij geven je het beste advies of antwoord op al je technische vragen. Als deskundige in hun expertise bekijken ze je bouwproject zodat je daarna deze verschillende mogelijkheden kan vergelijken.

Financiële tegemoetkomingen

Bijvoorbeeld, als je een ingrijpende energetische renovatie uitvoert, krijg je een korting op de onroerende voorheffing. Elke tegemoetkoming helpt!

Premies

Bijvoorbeeld, MijnVerbouwPremie.be is het nieuwe onlineloket waarop je voortaan terecht kan als je in Vlaanderen financiële steun of premies wil aanvragen voor een energiebesparende verbouwing. De vernieuwde premie is bedoeld om eigenaars en huurders te ondersteunen bij energetische renovatie.

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

Disclaimer

Deze uitgave werd met de grootste zorg samengesteld. De redactie is niet verantwoordelijk voor eventuele tekortkomingen en werkt onafhankelijk van de voorgestelde instanties en professionele organisaties, waarnaar wordt doorverwezen. Als lezer wordt je geacht zelf de geschiktheid en de deugdelijkheid van de informatie voor een bepaald doel vast te stellen. BouwRegister geeft geen persoonlijk advies. Deze gids wordt jaarlijks bijgewerkt. Tussen twee verschijningen kunnen wetten en reglementen gewijzigd of aangepast worden.