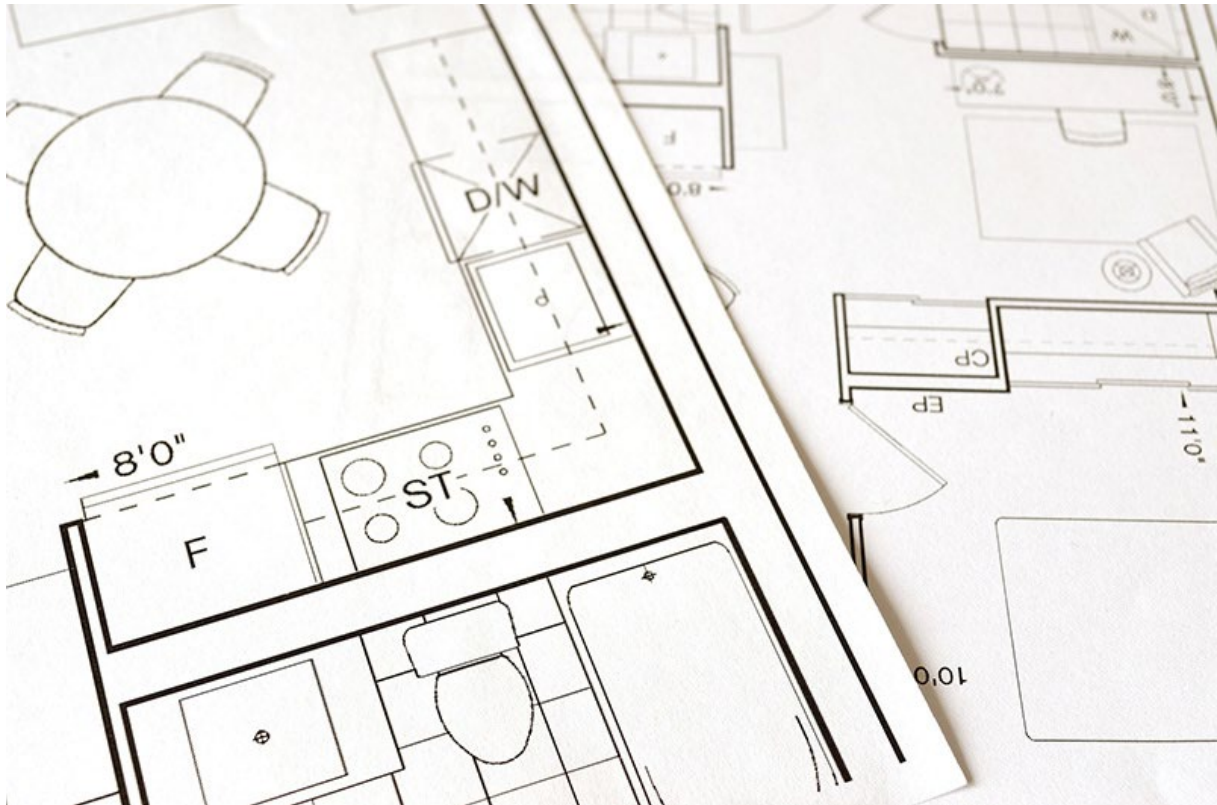


Kopen op plan.

Als u een appartement of een huis op plan koopt dan zet je je handtekening onder een contract zonder eigenlijk te zien wat je koopt.

Omdat je op dat moment een stukje lucht koopt, voorziet de woningbouwwet (beter bekend als de wet Breyne) in een ruime bescherming van de consument.



3 voorwaarden:

- Het contract met een aannemer, promotor of verkoper moet slaan op een te bouwen huis of appartement, of op de aankoop van een pand dat grondig wordt verbouwd of uitgebreid.
- Het gebouw moet hoofdzakelijk bestemd zijn voor huisvesting.
- Er moeten een of meerdere gedeeltelijke betalingen zijn voor de uiteindelijke oplevering.

In de praktijk is dat het geval voor bijna alle woningen en appartementen die op plan verkocht worden.

De wet is niet van toepassing op de gewone verkoop van een afgewerkt huis of de bouw van een woning waarbij je verschillende aannemers en vakmannen inschakelt. De wet geldt ook niet als je geen betalingen moet doen vóór de voltooiing van het gebouw, maar dit komt zelden voor.

Verplichte contractvermelding

De wet Breyne verplicht de vermelding van de totale prijs van het huis of het appartement. In principe mag daar niets bovenop komen, behalve de kosten van de authentieke akte, de overschrijving ervan en de fiscale heffingen. De globale prijs wordt daarna uitgesplitst in enerzijds het deel dat slaat op de grond, waarop registratierechten te betalen zijn en anderzijds het bouwgedeelte waarop BTW verschuldigd is.

Ook de aanvangsdatum van de werken en de uitvoerings- of leveringstermijnen moeten verplicht worden vermeld in het contract.

Beperking prijsaanpassingen

Alleen als dat contractueel bepaald is, kan de bouwpromotor of de aannemer de prijs na verloop van tijd nog aanpassen. Omdat projecten makkelijk twee à drie jaar duren, is in de meeste contracten zo'n clausule opgenomen.

De wet legt strikte grenzen op voor prijsverhogingen:

- Alleen prijsschommelingen voor de gebruikte materialen, grondstoffen en producten, en schommelingen in de lonen en sociale lasten kunnen worden doorgerekend.
- Maximaal 80 procent van de waarde van het gebouw kan worden herzien, het grondgedeelte niet.
- Gebeurt de prijsherziening in functie van de evolutie van de lonen en de sociale lasten, dan mag die ten hoogste op 50 procent van de prijs van het gebouw berekend worden. Het paritair comité van de bouw legt de toegelaten schommelingen in de lonen vast. De Commissie van de prijslijst der bouwmaterialen doet hetzelfde voor prijsstijgingen van producten. Die lijst staat bekend als de ABEX-index.

Vertraging van werken

Als de bouwwerken vertraging oplopen door een fout van de bouwpromotor (bijvoorbeeld door het geven van prioriteit aan een ander project), dan kunnen voor die periodes van vertraging geen prijsverhogingen worden toegepast. De bouwpromotor mag immers geen voordeel halen uit zijn eigen wanprestatie of gebrekkige planning.

Bij een vertraging door overmacht (bijvoorbeeld door een uitzonderlijk harde winter met veel weerverlet) is de verhoging van de prijzen wel toegestaan.

Bij een vertraging moet de aannemer of een promotor een schadevergoeding van minstens de normale huurprijs betalen.

Betalingen in maximale schijven

Ook voor de betaling van de totaalprijs legt de wet Breyne strikte regels op. Bij het compromis mag een voorschot van maximaal 5 procent van de totale kostprijs worden gevraagd. Bij het verlijden van de authentieke akte bij de notaris kan de betaling van het grondaandeel en van de al uitgevoerde werken gevraagd worden, mits een verrekening van het eerder betaalde voorschot.

De betalingen moeten gebeuren in schijven, en die mogen nooit de prijs van de al uitgevoerde werken overstijgen. Zo mag een promotor of een aannemer geen betaling vragen voor de fundering als de werken nog niet zijn uitgevoerd. Op die manier wordt de consument beschermd tegen een eventueel faillissement van de bouwpromotor.

Lofts - Casco kopen

Lofts worden vaak casco verkocht. Alleen de dragende constructie en de buitenafwerking zijn er, de binneninrichting en afwerking dienen nog te gebeuren. Omdat de verkoper er zich in dat geval niet toe verbindt de woning af te werken, vallen casco-verkopen niet onder de bescherming van de wet Breyne. In principe kan de volledige prijs dus in één keer gevorderd worden.

Als de koper na de cascolevering verplicht wordt met één bepaalde aan de promotor verbonden aannemer te werken, moet de wet wel worden toegepast.

Bankwaarborg en eigendomsverwerving

De wet Breyne omvat nog twee andere maatregelen om de koper te beschermen tegen een faillissement van de aannemer of bouwpromotor:

- Een eerste verplicht de promotor om een bankwaarborg te stellen.
- De koper wordt eigenaar van het gebouw naarmate de werken vorderen. Zo blijft het al opgerichte deel buiten het vermogen van de bouwpromotor, wat van belang is als hij tijdens de werken failliet gaat.

Aankoop onder BTW stelsel – grond en woning

Voor de grond bij een huis of appartement dat u op plan koopt, gelden volgende BTW regels:

- Het appartement of huis moet nog gebouwd worden: je betaalt registratierechten op de aankoop prijs van de grond.
 - Het appartement of huis is al in aanbouw: je betaalt BTW op de aankoop prijs van de grond.
- Indien je alleen een bouwgrond koopt, betaalt je registratierechten op de prijs van de grond. Je koopt dan immers geen nieuw gebouw met bijhorende grond.

De aankoop van het gebouw valt onder het BTW stelsel.

Notariële zekerheden

Ook de notaris zal erop toezien dat de wet Breyne van toepassing is bij de verkoop van een nieuwbouw op plan. Hij zal de verplichte vermeldingen opnemen in de authentieke akte en de verplichte documenten bij de verkoopakte voegen, zo niet riskeert de notaris aansprakelijk te zijn.