

## Waardebepaling van mijn woning.

De venale waarde van een onroerend goed is een andere benaming voor de verkoopwaarde of de werkelijke prijs die het onroerend goed bij verkoop zal halen. Deze waarde is echter niet altijd eenvoudig te bepalen en gebeurt meestal door vergelijking met verkoopprijzen van gelijkaardige onroerende goederen, in dezelfde omgeving gelegen en in normale omstandigheden verkocht. Men verstaat dus de prijs die men voor het onroerend goed mag verwachten na voldoende publiciteit voor de verkoop en een normale mededinging van kandidaat kopers. Vanzelfsprekend liggen de verwachtingen van de verkoper en de koper anders.



### Schatting door de overheid voor het registratierecht.

Wat koper en verkoper ook overeenkomen, voor de heffing van het registratierecht is een wettelijk minimum voorgeschreven, het basisbedrag van de heffing mag niet lager zijn dan de venale waarde. Ook de ontvanger zal zich voor de vaststelling van de venale waarde baseren op vergelijkingspunten, verkoopprijzen van vergelijkbare panden die recentelijk in dezelfde buurt zijn verkocht.

### Check zelf de staat en waarde van een woning.

Om ze naar objectiviteit in te schatten, vermelden we volgende basiscriteria die een min- of meerwaarde bepalen:

Dak: algemene staat, aanwezigheid van een onderdak, aanwezigheid van voldoende dakisolatie

Buitenschrijnwerk: algemene staat, aanwezigheid van dubbele of super isolerende beglazing

Comfort: aanwezigheid van ingerichte badkamer, aanwezigheid van ingerichte keuken, aparte WC

Ruimte: aantal slaapkamers, garage, eventueel extra bergruimtes, veranda, tuinhuis, parking

Verwarming: centrale verwarming, verwarming met warmtepomp, vloerverwarming

Elektriciteit: voldoende vermogen, leiding gekeurd en conform de veiligheidsvoorschriften

Vocht: scheuren of vocht (schimmel) in muren, ondergelopen kelder of opstijgend grondvocht  
Muren: bestaande spouw en goed uitgevoerde muurisolatie, goede aansluiting met dakoversteek  
Nutsvoorzieningen: gasaansluiting, wateraansluiting, distributie, afvoer en riolering  
Vrij en onbelast: nog lang lopende huurtermijn, belastende erfdienstbaarheden, recht van doorgang  
Onderhoud door bewoner of Leegstand: leegstand sinds aanzienlijke tijd  
Ouderdom van het goed  
Omgeving: straat, parkeergelegenheid, afstand tot winkels, openbaar vervoer, scholen, ...

#### **Een schatting door een expert zal zich meestal baseren op:**

- het bepalen van de waarde van de grond; in pluswaarde.  
(bv. oppervlakte x gemiddelde verkoopprijs/m<sup>2</sup> van vergelijkbare gronden/bouwpercelen in de regio)
- het bepalen van de nieuwbouwwaarde van de woning ; in pluswaarde.  
(bv. op basis van volume en materiaalprijzen)
- het beschrijven van de algemene staat van de woning, met aandacht voor vorige checkpunten.  
Hierbij bepaalt men de vetustiteit. De vetustiteit of sleet aan een gebouw is de waardevermindering op basis van de ouderdom, het gebruik, de frequentie van het onderhoud en de kwaliteit van het onderhoud. ; in minwaarde.
- check de bekomen verkoopwaarde aan recente verkopen van vergelijkbare goederen in de regio.  
Deze punten worden een voor een uitgewerkt in een deskundig verslag.

#### **Een schatting is geen exacte wetenschap.**

Hoe objectief men ook de waarde van een onroerend goed tracht in te schatten, het resultaat van een tekoopstelling ligt nooit op voorhand vast. Een tijdelijk, plaatselijk overaanbod kan de prijs drukken maar ook kan een persoonlijke individuele meerwaarde voor een koper meespelen. De notaris, de landmeter-expert en een opgeleid makelaar uit de regio zijn bij uitstek de meest aangewezen personen om koper of verkoper met advies bij te staan.

## NOTARISBAROMETER 2022

### **Huis kost gemiddeld zowat 320.000 euro in België.**

Hoeveel een huis nu gemiddeld kost is sterk afhankelijk van waar het in ons land gelegen is. Een huis is gemiddeld het duurst in Brussel. Daar moet je gemiddeld ruim 575.000 euro neertellen, meer dan het dubbele van een gemiddeld huis in Wallonië. Een huis in Vlaanderen kost gemiddeld 350.000 euro, zowat 30.000 euro meer dan de gemiddelde prijs in het hele land.

Antwerpen: 377.582 euro ; Limburg: 296.266 euro ; Oost-Vlaanderen: 334.630 euro ; Vlaams Brabant: 401.380 euro ; West-Vlaanderen: 314.967 euro.

### **Appartement kost gemiddeld 260.000 euro.**

Een appartement kost in ons land gemiddeld 260.000 euro, in Vlaanderen ligt dat aantal met gemiddeld ruim 267.000 euro net iets hoger. Een Waals appartement kost gemiddeld minder dan 200.000 euro. Net als bij de huizen, zijn er ook bij de appartementen grote provinciale verschillen.

Antwerpen: 257.542 euro ; Limburg: 234.189 euro ; Oost-Vlaanderen: 267.943 euro ; Vlaams Brabant: 287.403 euro ; West-Vlaanderen: 283.847 euro.

### **Energiezuinigheid wordt steeds belangrijker**

De energiezuinigheid van een woning wordt een steeds belangrijke factor op de vastgoedmarkt. Bij elke verkoop wordt een energieprestatiecertificaat (kortweg EPC) opgemaakt dat aangeeft hoe energiezuinig een woning is.

Het is geen verrassing dat woningen met een goede EPC-score, bijvoorbeeld A of B, sneller in waarde stijgen. Voor kopers van een eigen woning betekent een goede score minder verbruikskosten, voor investeerders is de meerwaarde en de huurwaarde hoger. In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een huis met een A-label in de laatste vijf jaar met 33 procent. Voor een appartement ging het om een stijging met 28 procent

Het valt te verwachten dat de prijzen van energieverslindende huizen in de komende jaren onder druk zullen komen te staan.

De volledige notarisbarometer over 2022 kan je [hier](#) raadplegen:

[file:///C:/Users/user/Downloads/Notarisbarometer%20-%20Vastgoed%20-%202022%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/Notarisbarometer%20-%20Vastgoed%20-%202022%20(1).pdf)

### WAARDERINGSNORMEN

#### **Vlaamse nieuwbouwwoningen worden energiezuiniger.**

Voor de ingediende EPB-aangiften van het aanvraagjaar 2019 (beschikbare cijfers) zien we dat in 93 procent van de nieuwbouwwoningen (huizen en appartementen) gekozen is voor een groter aandeel hernieuwbare energie.

#### **Zonnepanelen zijn standaard.**

Als we de toepassing van hernieuwbare energie meer in detail bekijken, zien we dat het plaatsen van zonnepanelen duidelijk het overwicht kent en in de lift zit. Op zowat alle nieuwbouwwoningen (eengezinswoningen en appartementen) waar het kan, liggen zonnepanelen.

#### **30 procent plaatst een warmtepomp.**

Al in een derde van de nieuwbouwwoningen wordt een warmtepomp geplaatst. De warmtepomp is een belangrijke invulling van het verplichte aandeel hernieuwbare energie bij nieuwbouw.