

Nieuw vanaf 2024.

Als afsluiting van deze bouwgids stelt BouwRegister nog enkele aandachtspunten, die vanaf 2024 wijzigden, en nieuwe vastgoed tendensen op een rijtje. Deze zijn al up to date opgenomen in onze bouwgids. Maar vaak stelt men zich de vraag: heb ik iets over het hoofd gezien in mijn geraadpleegde informatie of raadpleegde ik niet de meest recente bron?

Regelgeving, premies en andere voordelen zijn niet blijvend geldig. Blijf bij met de recentste wijzigingen. Je kan gratis inschrijven op de nieuwsbrieven van BouwRegister.

SCHRIJF IN OP ONZE NIEUWSBRIEVEN voor de meest recente bouwinfo.



De woonbonus voor een tweede woonst verdwijnt.

Dat was een fiscaal voordeel op de aflossing van hypothecaire leningen voor de niet-eigen woning, die niet de eerste woning (eigendom) was, maar een tweede verblijf of een pand dat verhuurd werd. Voor wie een aflossingsperiode op 20 of 25 jaar afsloot, kon de besparing tot respectievelijk 14.000 en 21.000 euro opleveren.

Voor hypothecaire leningen die vanaf 1 januari 2024 worden afgesloten, is er dus geen belastingvermindering meer voor 'federaal langetermijnsparen voor kapitaalaflossingen van niet-eigen woningen'. Voor leningen die uiterlijk op 31 december 2023 worden aangegaan, blijven de voordelen geldig

Registratierechten zijn niet langer overdraagbaar.

In Vlaanderen zijn de registratierechten voor een eerste woning in 2022 gedaald van 6 naar 3 procent. Wie die eerste woning verkocht, kon tot op heden een gedeelte van de registratierechten meenemen voor de aankoop van een nieuwe woning. Die gunst valt in 2024 weg. Wie een nieuwe woonst koopt na de eerste woning, zal de volle pot aan registratierechten moeten betalen voor de tweede/nieuwe woning.

Met het systeem van meeneembaarheid kunnen kopers (die voldoen aan bepaalde voorwaarden) een bedrag aan verkooprecht (registratierecht) in mindering brengen van het verkooprecht dat verschuldigd is naar aanleiding van een nieuwe aankoop. Het systeem wordt nu afgeschaft voor alle nieuwe aankopen vanaf 1 januari 2024.

Het einde van de btw-verlaging voor zonnepanelen en einde Vlaamse installatiepremie.

Zonnepanelen worden duurder en wel op twee fronten. Om energiezuinige renoveren en wonen te promoten, kon iedereen de voorbije jaren zonnepanelen en -boilers aanschaffen tegen 6 procent btw. Vanaf 2024 stijgt dat btw-tarief weer naar 21 procent voor woningen die jonger zijn dan tien jaar. Daarnaast valt de premie voor de aankoop van zonnepanelen ook volledig weg in Vlaanderen. Het verlaagde btw-tarief van 6 procent blijft wel nog een jaar langer geldig voor de installatie van warmtepompen, ongeacht de ouderdom van de woning.

Duurdere elektriciteit

Om het toegenomen aantal elektrische wagens, warmtepompen en andere verbruikers van voldoende stroom te kunnen voorzien, moet Elia zware investeringen doen. Die zal de netbeheerder doorrekenen aan de consument via de transmissietarieven op de energiefactuur. Concreet zullen huishoudens maandelijks enkele euro's extra moeten betalen.

Btw-tarief sloop en heropbouw

Wie zelf bouwt, zal 2024 aanspraak kunnen blijven maken op een permanente btw-verlaging voor sloop en heropbouw. De federale regering heeft beslist de tijdelijke verlaging van 21 naar 6 procent definitief te maken.

Daar zijn enkele voorwaarden aan verbonden. Het moet gaan om de eigen en enige woning van een particuliere bouwer. Die sloopt en bouwt op de eigen bouwgrond, samen met een of meer aannemers. De oppervlakte van de woning mag niet groter dan 200 vierkante zijn.

Bouwpromotoren en projectontwikkelaars vallen voortaan buiten de nieuwe regelgeving. Wel is in een overgangperiode voorzien. Als de omgevingsvergunning van het project voor 1 juli 2023 werd aangevraagd, kan de woning tot 31 december 2024 tegen het lagere tarief gekocht worden. Nadien is de regeling onherroepelijk uitgedoofd.

Kostprijs van nieuwbouw blijft stijgen, nieuwbouw vertraagd.

De prijs van een gemiddeld nieuwbouwhuis is in het derde kwartaal van 2023 met 0,25 procent gestegen, tot bijna 400.000 euro. Een gemiddeld nieuwbouwappartement werd 1,32 procent duurder in dezelfde vergelijkbare periode. De nieuwe richtprijs voor een nieuwbouwappartement bedraagt bijna 300.000 euro. Het gaat om vraagprijzen exclusief btw.

Voor het eerst in zes jaar haalt het aantal vergunningen voor nieuwe woningen de kaap van 20.000 niet. In de eerste zes maanden van 2023 zijn in Vlaanderen 18.931 woningen vergund. De voornaamste redenen zijn intussen gekend: de ondertussen gestabiliseerde bouwmaterialenprijzen die wel nog altijd hoog zijn door de oorlog in Oekraïne, de hoge rentevoet op hypothecaire leningen, de schaarste van het aantal bouwgronden. Komt nu hierboven op het uithollen van het verlaagd btw-tarief op sloop-en heropbouw bij promotor-projecten.

Energielening overheid wordt duurder, niet langer gratis.

De MijnVerbouwLening die de overheid toekent kan sinds 1 september 2022 worden aangevraagd bij de lokale energiehuisen. Het gevraagde bedrag moet tussen 1.250 euro en 60.000 euro liggen. Voor sommige investeringen is er wel een lager plafond. De lening moet over maximaal 25 jaar worden terugbetaald. Zolang de rente onder 3% lag, was ze gratis. Nu ze wel boven de 3% gestegen is, is er een korting van 3%. Sinds 1 februari 2023 bedraagt de effectief te betalen rente 2,25% (5,25% - 3% korting).

Zwarte lijst van malafide aannemers en andere ondernemers staat online.

Voor de bouw of de renovatie van een woning hebt u een professionele aannemer nodig. Het aanbod is ruim, maar niet elke bouwfirma is een aanrader. Door vooraf uw huiswerk te maken kunt u problemen vermijden.

Nuttige overheidsdatabanken zijn bijvoorbeeld de [Kruispuntbank van Ondernemingen](#) van de federale overheidsdienst Economie.

Ook de website [Checkinhoudingsplicht.be](#) van de federale overheidsdienst Financiën.

Sinds kort draagt ook de federale overheidsdienst Justitie haar steentje bij met het onlineplatform [JustBan](#).

Verzekering gekoppeld aan woonkrediet wordt makkelijker opzegbaar.

Banken maken sinds jaar en dag gebruik van hypothecaire kredieten om klanten aan zich te binden voor verzekeringsproducten. De klant zit dan wel vast aan die verzekeringen gedurende de hele looptijd van de lening (vaak 10 tot 30 jaar) en kan niet overschakelen op goedkopere verzekeringen zonder de korting op de rentevoet te verliezen.

Voortaan zal wie een hypothecaire lening aangaat en daarbij ook een schuldsaldo- en/of een brandverzekering afsluit bij dezelfde bank om een korting te krijgen op de rente, na een derde van de looptijd van het krediet kunnen overstappen naar een andere verzekeraar zonder dat de rente wordt verhoogd of er andere extra kosten worden aangerekend. De regels gelden wel enkel voor nieuwe kredieten.

Online tool voor opzoeken energielabel een woning.

Wie zijn huis of appartement wil verkopen of verhuren moet een EPC (energieprestatiecertificaat) kunnen voorleggen. Op basis van het label of de score die in dat document staat weten kandidaat-kopers of -huurders hoe energiezuinig of -verslindend de bewuste woning is, of bij aankoop welke energetische verbeteringswerken binnen de 5 jaar dienen te gebeuren. Wie vanaf 1 januari 2023 een woning koopt met een energielabel E of F, is verplicht om die energiescore binnen de vijf jaar te verhogen naar label D.

[MEER INFO](#) over deze verplichting op de VRT site.

<https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/12/15/let-op-als-je-na-1-januari-een-slecht-geisoleerd-huis-koopt-je/>