



**VALKUILEN BIJ
BOUWEN EN VERBOUWEN**

Bouwen en verbouwen: de valkuilen (of wat u met City-Life niet zal overkomen)

Een onderwerp waar de meeste aannemers die bouwen en verbouwen niet over durven of willen schrijven? **Wij doen dit wel!** Het is immers geweten dat renoveren steeds een aantal onaangename neveneffecten met zich meebrengt.

Of het nu gaat om de renovatie van een keuken of de badkamer die een make-over nodig heeft, er zullen steeds wel dingen zijn waar u niet aan gedacht heeft. Zeker als het gaat om een totaalrenovatie, dan **lijken deze onverwachte obstakels als paddenstoelen uit de grond te rijzen**. Om even duidelijk te zijn, we hebben het dan over de gehele renovatie van een huis, appartement of een stuk nieuwbouw dat helemaal moet worden ingericht.

Geloof ons, we hebben in onze lange geschiedenis in deze materie de meeste van die paddenstoelen al wel eens moeten plukken. Vandaar dat we onze ervaring graag delen voor u aan het avontuur, wat de renovatie van een woning meestal wel is, begint. We zouden het niet netjes vinden als de voor-en na van uw renovatie niet in de smaak zou vallen omdat er **met bepaalde 'wetmatigheden van de bouw'** geen rekening werd gehouden op voorhand.



Architect of geen architect, dat is de vraag...

Laat ons beginnen bij het begin, **architect of geen architect?** Wanneer is het een verplichting en wat kan u doen zonder?

Zoals heel vaak het geval is, laat de wetgever hier enige ruimte voor interpretatie. Bouwen en verbouwen is dan ook geen exacte wetenschap. Gelukkig zijn er wel enkele richtlijnen die u toch een inzicht kunnen geven in wat renovatie voor de wetgever inhoudt.



Bron: Het Nieuwsblad

In principe moet u voor **elk bouwwerk waarvoor een vergunning vereist is** een beroep doen op een architect. Voor kleine werken of voor werken die weinig met bouwen te maken hebben (vb. het vellen van bomen of het aanleggen van een tennisterrein) hoeft dat niet. U mag ervan uitgaan dat voor de werken waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling (hier komen we later op terug) volstaat, er ook geen medewerking vereist is van een architect.

In geval van verbouwingswerken of werken aan de gevels waarbij de **stabiliteit, het architectonisch karakter of de vormelijke kwaliteiten** van het gebouw wijzigen is wel degelijk een architect vereist. Dat is ook het geval voor alle verbouwingswerken die met een volume-uitbreiding gepaard gaan.

Het grote woord is al gevallen, en waarschijnlijk de grootste nachtmerrie voor iedereen die een substantiële verbouwing zoals bijvoorbeeld aanbouwen of bijbouwen in gedachte heeft. Het gaat uiteraard over de vergunning. Maar wanneer moet u de gemeentelijke diensten nu inschakelen en wanneer kan u zelf beslissen. We hebben een lijstje voor u op basis van het **laatste decreet van mei dit jaar** verder in dit document.

Vergunning of geen vergunning, nog een vraag...

Wanneer is **wel een vergunning** nodig?

In principe moet u een vergunning vragen voor alle bouwwerken. Bouwwerken mag u ruim interpreteren. Afbraakwerken, ondergrondse of verplaatsbare constructies horen daar ook bij. Verder is ook voor het ontbossen, voor het vellen van hoogstammige bomen, voor aanmerkelijke reliëfwijzigingen, voor bepaalde gebruikswijzigingen van de grond (vb. in een landbouwgebied een hoeve gebruiken als woning) en voor reclameconstructies een vergunning een vereiste.



Wanneer is er dan **geen vergunning** nodig?

In het nieuwe decreet wordt er een uitzondering gemaakt voor een aantal kleinere werken. Uiteraard mogen deze werken niet strijdig zijn met de geldende reglementeringen.

Als u bijvoorbeeld een tuinhuis plaatst, moet u de afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen bijvoorbeeld nog altijd respecteren. Voor veel van de hieronder vermelde werken geldt ook dat er **geen vergunningsplichtige functiewijziging** mee gepaard gaat, noch een wijziging van het aantal woonegelegenheden. Vaak wordt ook vermeld dat de werken aan een vergund gebouw moeten gebeuren of in de directe omgeving ervan. Onder dit laatste verstaat men **binnen straal van 30 meter van de uiterste grenzen van het woongebouw**.

Enkele voorbeelden (niet limitatief):

- ✓ Werfketen, kranen of andere tijdelijke accommodaties
- ✓ **Sanitaire, elektrische, verwarmings- en isolatiewerken**
- ✓ **Binnenverbouwingen** (indien geen constructieproblemen of wijziging van aantal woonegelegenheden)
- ✓ publiciteitsinrichtingen of uithangborden (maximum één niet-verlicht of niet-lichtgevend uithangbord of een bord "te koop" of "te huur" (max. 1 m²))
- ✓ dakvlakvensters of fotovoltaïsche zonnepanelen (voor hellende daken: maximum van 20% van de oppervlakte van het dakvlak) (voorwaarde geldt niet voor platte daken)
- ✓ Ondergrondse constructies (vb. regenwaterput, septische put,...) (enkel voor huishoudelijk gebruik, minimum 1 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen)
- ✓ afbraak van vrijstaande constructies (indien geen historische of esthetische waarde en niet groter dan 100 m²)
- ✓ Lichte afsluitingen
- ✓ voortuinmuurtjes in metselwerk (maximale hoogte van 50 centimeter)
- ✓ smeedijzeren poorten, geplaatst tussen twee gemetselde kolommen met een maximale hoogte van 2 meter.

- ✓ houten tuinhuisje, houten dierenhok, houten duiventil (maximum 1, gebouwd tegen bestaande vergunde muur, ofwel op ten minste 1 meter van de perceelsgrenzen; maximale oppervlakte: 6 vierkante meter; niet in de voortuin; kroonlijsthoogte: maximum 2,50 meter; maximale nokhoogte: 3 meter)
- ✓ tuinmuurtjes (niet afsluitingsmuren, maximumhoogte 1,2 meter)
- ✓ het vellen van bepaalde bomen (geen deel van een bos, gelegen in een woongebied of industriegebied, niet op de grens met openbaar domein, binnen straal van 15 meter rond vergunde woning)
- ✓ **Instandhouding- en onderhoudswerken** (vb. vervangen van ramen, pleisterwerk, herstellen van kapotte verhardingen; niet: vervangen van dakgebintes of dragende dakbalken of vervangen of het heropbouwen van buitenmuren)

Premies of geen premies, een laatste vraag...

Alvast een goed begin, op naar de volgende valkuil. Na al dan niet de plannen ontvangen te hebben en met de vergunning op zak, kunnen de renovatiewerken dan eindelijk van start gaan. Weet dat City-Life u uiteraard ook hierin zal begeleiden van de eerste stap tot de laatste handtekening. Toch willen we nog één valkuil voor u vullen, en het is ééntje die u zal tegenkomen vermits de meeste mensen hier de mist in gaan, iets wat ook niet gaat gebeuren met de hulp van City-Life. We hebben het uiteraard over geld...

Dat een renovatie **een financiële inspanning** van u vraagt, moeten we u niet vertellen. Uw badkamer of krakende trap zullen niet kunnen worden aangepakt als er geen financiële compensatie tegenover staat voor de gebruikte materialen en werkuren. (laat u niet afschrikken, ondanks dat we steeds met vakmensen werken, kunnen we u steeds een zeer scherpe prijs aanbieden dankzij het volume dat we jaarlijks verwerken) Gelukkig komt Vadertje Staat in een aantal gevallen wel met een helpende hand.

Gezien de huidige situatie, hebben we de belangrijkste wijzigingen en **premies voor 2021** alvast op voor u opgezocht.



Bron: stebo.be

Hebt u een **renovatiewoning gekocht** met energielabel E of F? Dan maakt u in 2021 aanspraak op een labelpremie als u energiezuinig renoveert en de labelscore verhoogt tot C, B of A. Hoe beter uw labelscore, hoe energiezuiniger uw woning en hoe hoger de premie is die u ontvangt. Bij appartementen hebt u recht op een premie als u een energielabel F, E of D omzet in een label B of A. Bovendien kan u vanaf volgend jaar een renteloze lening krijgen om uw woning energetisch te renoveren, ongeacht uw inkomen. Renoveert u een woning met energielabel E of F tot een label A? Dan kan u tot 60.000 euro renteloos lenen. Voor een upgrade tot label B of C is dat respectievelijk 30.000 en 15.000 euro.



Bron: verbouwkosten.be

Overweegt u om **zonnepanelen** te plaatsen? Dan is er vanaf 2021 tot eind 2024 een nieuwe zonnepanelenpremie die voor u interessant kan zijn. U ontvangt 300 euro per kilowattpiek (kWp) voor een fotovoltaïsche installatie met een vermogen tot 4 kWp. Daar krijgt u nog 150 euro per kWp bovenop als u een installatie met een vermogen van 4 tot 6 kWp installeert. De premie bedraagt dus maximaal 1.500 euro. De voorwaarden zijn dat het niet gaat om een uitbreiding van een bestaande installatie, dat een aannemer de zonnepanelen plaatst en dat de bouwaanvraag van uw woning voor 1 januari 2014 is ingediend. Hou er wel rekening mee dat het premiebedrag van 2021 tot 2024 ieder jaar een beetje verlaagt.

Dakisolatiepremie voor doe-het-zelvers verdwijnt (een extra reden om voor City-Life te kiezen)

Bent u van plan om zelf uw dak of zoldervloer te isoleren? Dan zet u er het best vaart achter: de Vlaamse regering heeft beslist dat de premie die u daar nu nog voor krijgt vanaf 1 januari 2020 verdwijnt. Als u in 2020 de nodige isolatiematerialen aankoopt, hebt u nog recht op een tegemoetkoming van 2 euro per m². De voorwaarde is dat de isolatie een Rd-waarde van minstens 4,5 m²K/W behaalt en dat je er het dak van een bestaand huis of appartement mee isoleert dat voor 1 januari 2006 op het elektriciteitsnet is aangesloten.



Bron: Offrea.be

Wilt u uw dak of zoldervloer isoleren maar laat u de werken uitvoeren door een aannemer?

Dan kan u daar volgend jaar nog **dezelfde premie voor krijgen als in 2020**. Dat geldt trouwens ook als u uw buitenmuur via de binnen- of buitenkant, spouwmuren, vloer of kelderplafond laat isoleren of als u hoogrendementsglas laat plaatsen. **Zolang u er een aannemer voor inschakelt** en de materialen aan de vereiste isolatienormen voldoen, hebt u recht op een even hoge premie als in 2020. Ook als u een warmtepomp, warmtepompboiler of zonneboiler (of, als beschermde afnemer, een condensatieketel) wil plaatsen, kan u nog steeds aanspraak maken op een energiepemie, al zijn de voorwaarden wat specifieker geworden. Aan de totaalrenovatiebonus en de burenpemie verandert er niets.

[Op de website van het VEA vind u alles over energiepemies in 2021.](#)

Een laatste woordje...

We hopen u hiermee alvast **een eerste dienst** bewezen te hebben, en de voorbereidingen alvast wat meer inzichtelijk gemaakt te hebben. In onze volgende edities komen we met nog meer interessante weetjes en feiten die u een hoop kopzorgen minder bezorgen.

Mochten er toch nog **vragen of opmerkingen** zijn, aarzel dan niet om Michaël te contacteren. Hij maakt met plezier tijd vrij om met u in gesprek te gaan en samen op zoek te gaan naar de oplossing die voor u het beste resultaat oplevert. We raden u dan ook aan steeds een expert op te zoeken voor u eventueel na het lezen van dit document alsnog zelf aan de slag wil.

Belangrijk: Ondanks dat we geprobeerd hebben de meest recente en accurate informatie te verstrekken, kunnen we niet verantwoordelijk zijn voor eventuele wijzigingen of verordeningen van lokale besturen.

U kan onze experts bereiken via:

E-mail op michael@city-life.be

Telefoon op het nummer +32 (0)477 29 56 09

[Facebook Messenger op onze facebook-pagina](#)

FOTO

MICHAËL

