

Nieuwe bouwregels in 2009

Op 1 januari gingen weer heel wat nieuwe wetten en regels in, ook op het gebied van bouwen en verbouwen. Wie investeert in energiebesparing, kan nu bijvoorbeeld nog meer financiële steun verkrijgen. Wij zetten alle wijzigingen even op een rijtje.



Voor woningen die weinig energie verbruiken, kent het Vlaams Gewest een vermindering toe van de onroerende voorheffing. © Birger Willaert

Energiecertificaat nu ook verplicht bij verhuren

Vanaf 1 januari moet iedereen die in Vlaanderen een woning verhuurt, een energieprestatiecertificaat (EPC) kunnen voorleggen. Voor de verkoop van een bestaande woning was dat al verplicht sinds 1 november 2008.

Een EPC geeft aan of een woning energiezuinig of energieverslindend is. Het certificaat zou zo'n 200 tot 250 euro kosten en is tien jaar geldig. Het wordt opgesteld door een erkende deskundige.

Iets meer belastingaftrek

De belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven van 40 procent van het factuurbedrag, inclusief btw, blijft doorlopen. Voor dit jaar (inkomstenjaar 2009 – aanslagjaar 2010) wordt het plafondbedrag van de belastingvermindering opgetrokken tot 2.770 euro (voor inkomstenjaar 2008 was dat 2.650 euro).

Wat komt ervoor in aanmerking?

- Dakisolatie.
- De plaatsing van ramen met hoogrendementsglas.
- De plaatsing van thermostatische kransen.
- De vervanging of het onderhoud van een cv-ketel.
- Een energieaudit.
- De plaatsing van een geothermische warmtepomp.
- Voor de installatie van zonneboilers en fotovoltaïsche zonnepanelen bedroeg de maximale fiscale aftrek vorig jaar 3.440 euro. Dit jaar is dat 3.600 euro.

Premies van de netbeheerders

Nieuwbouwpremies nu 'E-peilgericht'

Voor nieuwbouwwoningen geven de distributienetbeheerders geen premies meer voor afzonderlijke energiebesparende maatregelen zoals isolatie, isolerende beglazing of condensatieketels. Vanaf dit jaar worden die premies vervangen door een globale premie die berekend wordt in functie van het E-peil van de woning. Er worden alleen nog premies toegekend voor woningen met een E-peil lager dan of gelijk aan een E80-peil. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger een woning is en hoe hoger de premie zal zijn. Bij een E60-woning kunnen de premies dubbel of in bepaalde gevallen zelfs meer dan dubbel zo hoog liggen als bij een E80-woning. De premie wordt nog verhoogd als er ook een zonneboiler geplaatst wordt.

Ook premies voor woningen van drie jaar oud

Ook voor bestaande woningen is er een belangrijke wijziging. Vanaf dit jaar gelden de premies voor bestaande woningen al voor woningen die minstens drie jaar op het elektriciteitsnet aangesloten zijn. Zo worden ook bewoners van recentere, maar niet zo energiezuinige woningen aangemoedigd om snel werk te maken van energiebesparende investeringen. Vroeger kwamen alleen woningen in aanmerking die minstens tien jaar aangesloten waren op het elektriciteitsnet.

Premies van de lokale overheden

Ook provincies en gemeentebesturen geven subsidies voor sommige energiebesparende

gas), krijgen bovenop die premie van 500 euro automatisch een verhoogde premie. Ook wie binnen de inkomens- en KI-grenzen van de verbeteringspremie valt, komt in aanmerking voor de verhoogde premie.

Minder onroerende voorheffing voor een energiezuinig gebouw

Wie inspanningen doet om een laag E-peil te halen, wordt vanaf aanslagjaar 2009 (inkomsten van het jaar 2008) extra beloond. Voor gebouwen die weinig energie verbruiken, kent het Vlaams Gewest gedurende tien jaar een vermindering van de onroerende voorheffing (OV) toe. Er gelden drie soorten minderingen van de OV, die onderling niet cumuleerbaar zijn:

- Min 20 procent voor een woning die E60 of lager haalt.
- Min 20 procent voor een ander gebouw dan een woning dat E70 of lager haalt.
- Min 40 procent voor gebouwen die E40 of lager halen.
- De vermindering wordt automatisch toegekend.

Sociale verhuurkantoren

Aangezien de meest kwetsbare gezinnen in huurwoningen wonen, worden energiebesparende investeringen in woningen van sociale verhuurkantoren vanaf 2009 voor de volle 100 procent gesubsidieerd. Daar maakte minister Hilde Crevits (CD&V) 10 miljoen euro voor vrij, gespreid over vier jaar.

Bijkomende korting op registratierechten

Wie een woning of een bouwgrond koopt, krijgt een bijkomende vrijstelling van de registratierechten krijgen van 10.000 euro op de aankoop prijs op voorwaarde dat er een hypotheecaire inschrijving gebeurt binnen de twee jaar. Bij de aankoop van een bouwgrond bedraagt de termijn vijf jaar.

Belastingaftrek veilige woning van 170 naar 500 euro

Sinds 1 januari krijgt iedereen die investeert in inbraakpreventie en/of brandveiligheid, een belastingaftrek tot 500 euro. Tot nu toe was dat maar 170 euro. Bedoeling is het aantal inbraken en het aantal slachtoffers bij woningbranden terug te dringen. De belastingaftrek geldt voor eigenaars of huurders die investeren in brandblusapparaten, brandwerende deuren, inbraakwerend glas, beveiligingssysteem en alarm- en camera-systemen. Voor zelfstandigen en ondernemers wordt de belastingaftrek als beroepskosten verhoogd tot 120 procent.

Stookoliefonds komt het hele jaar tussen

Vanaf dit jaar kunnen mensen met een laag inkomen (per gezin 14.624,70 euro vermeerderd met 2.707,42 euro per persoon ten laste) het hele jaar door een beroep doen op het Stookoliefonds. Ook de interventiedrempel (die lag op 56 cent per liter) is opgeheven.

Aardgasketels moeten gekeurd worden

Sinds 1 januari moeten aardgasketels gekeurd worden. Wel maar om de twee jaar. Installaties op vaste of vloeibare vloeistof moeten nog steeds elk jaar gekeurd worden.

Meer rechtszekerheid

Voortaan mogen aan zonevrije constructies stabiliteitswerken uitgevoerd worden en mogen ze binnen het bestaande volume verbouwd worden. In niet-kwetsbare gebieden mogen ze zelfs uitgebreid worden.

Alle woningen die tussen de eerste wet op de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening (1962) en de inkleuring van de Gewestplannen (1978) gebouwd zijn, worden nu automatisch als vergund beschouwd, tenzij binnen de vijf jaar na de bouw een proces-verbaal opgesteld werd of een bezwaarschrift ingediend werd.

Voor bouwbedrijven komen duidelijke verjaringstermijnen. Op strafrechtelijk vlak is dat vijf jaar na de werken. Let wel: voor natuurgebieden blijft de nul tolerantie gelden.

Mensen die minstens één jaar permanent en officieel in een weekendverblijf wonen, kunnen daar blijven wonen zo lang de provincies onderzoeken of er planologische op-

lossingen mogelijk zijn. Als zo'n oplossing onmogelijk is, mogen de mensen er blijven wonen tot 1 januari 2030 en soms zelfs tot 1 januari 2040.

Het 'as-builtattest'

Nieuw is ook het 'as-builtattest'. Als een nieuwbouw marginale afwijkingen vertoont met het oorspronkelijke bouwplan, kunnen die afwijkingen via dit attest meteen worden opgenomen in het vergunningenregister, dus zonder nieuwe stedenbouwkundige aanvraag. Zo moet bij de verkoop of de koop van een woning niet meer worden getwijfeld of een afwijking al dan niet vergund is.

Meldingsplicht

Naast de 'vrijgestelde' en de 'vergunningsplichtige' werken komt een nieuwe categorie: de 'meldingsplicht'. Die zal in bepaalde gevallen de vergunningsplicht vervangen. Voor sommige werken zal niet langer een bouwvergunning moeten worden aangevraagd, maar is het voldoende om aan het gemeentebestuur te melden dat de werken zullen worden uitgevoerd. Twintig dagen na de melding kan worden gestart met de werken. Dat levert dus flink wat tijdswinst op. Voor welke werken de 'meldingsplicht' geldt, moet nog worden beslist.



Dakisolatie wordt beloond met een premie van 500 euro. © rockwool



Energiebewust bouwen & wonen

Haal het maximum uit uw isolatie



Isotrie Drongen · Isotrie Liège · Isotrie Munsterbilzen · Isotrie Luxembourg · Isotrie France

BEZOEK ONS OP BATIBOUW '09

26 februari - 8 maart, stand 4-411

Nieuwbouw en renovatie

Energieprijzen swingen de pan uit. Isoleren is meer dan ooit de boodschap. Niet enkel uit noodzaak, maar ook uit verplichting. Want uw toekomstig energielabel hangt er van af. En een ontoereikend energielabel betekent een fikse boete, maar ook een serieuze daling van de verkoopwaarde van uw woning.

Maar hoe isoleren? Vergeet die stijve platen of soepele rollen en ga meteen voor PUR- of polyurethaanschuim. Polyurethaanschuim bezit immers de beste U-waarde en Lambda d-waarde en garandeert u dus het hoogste isolatiepeil. Het wordt in één sluitende laag op vloeren, binnenwanden en onderdaken gespoten of in de spouwmuur geïnjecteerd. Tot in de kleinste hoekjes en kiertjes, dus zonder risico op lekken en koudebruggen.

Voor info en/of vrijblijvende prijsopofferte, bel ons gratis nummer 0800 44 990 of mail naar info@isotrie.com of ga naar www.isotrie.com