

# Aankoop

---

De aankoop van een onroerend goed is een belangrijke beslissing. Alvorens over te gaan tot de aankoop van een perceel grond of een woning neem je best een aantal voorzorgen als je niet voor financiële of andere verrassingen wil komen te staan. Onderstaande richtlijnen kunnen je hierbij helpen.

## Bouwgrond

Controleer op het gewestplan wat de bestemming van het goed is. Met andere woorden: mag er op die grond gebouwd worden? Ga na of er eventueel een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of een verkavelingsplan bestaat waarvan het betreffende goed deel uitmaakt.

In deze plannen zijn voorschriften opgenomen die bepalen hoe er mag gebouwd worden (vb. inplanting, bouwhoogte, dakvorm, materialen, etc.). Vervolgens zoek je best ook uit of er eventuele onteigeningen voorzien zijn. Vraag volledigheidshalve ook na welke bouwwerken (gesloten, halfopen of vrijstaande woning) toegelaten zijn. Voor al deze zaken kun je terecht bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Bij de keuze van een geschikt stuk bouwgrond kun je je laten bijstaan door een architect. Hij kan je adviseren over de bodemgesteldheid, uitgravingen, niveauverschillen, oriëntatie, etc. Laat (eventueel) een grondonderzoek uitvoeren, want een slechte ondergrond kan bijkomende funderingskosten met zich meebrengen.

## Bestaande woning

Wil je een bestaande woning kopen, dan ga je best na of de woning geen belangrijke bouwfysische gebreken vertoont (vb. vochtige muren, thermische isolatie, zettingsscheuren, etc.). Dienen er belangrijke verbouwingswerken uitgevoerd te worden om de woning aan de eigen wensen aan te passen? Ga ook na of er al dan niet een vergunning werd verleend voor de bestaande gebouwen. Als een bouwmisdrijf gepleegd is, dan is het alsnog mogelijk om een vergunning (regularisatievergunning) aan te vragen. Of men deze vergunning zal kunnen krijgen, hangt van het concrete geval af. Als mogelijke koper onderhandel je best met de verkoper. Wie vraagt de regularisatievergunning aan? Wie betaalt de kosten hiervoor? Je kan best een zo duidelijk mogelijke voorlopige koopverbintenis (compromis) afsluiten. Daarin kan je bijvoorbeeld als “opschortende voorwaarde” laten opnemen dat de koop enkel doorgaat:

- indien er geen bouwmisdrijf wordt vastgesteld;
- of indien de verkoper eerst een regularisatievergunning bekomt;
- of indien je een regularisatievergunning bekomt al naargelang de afspraken die tussen jou en de verkoper gemaakt worden.

Kijk ook na of de nodige nutsvoorzieningen (vb. elektriciteit, water, etc.) aanwezig zijn. Controleer, net zoals voor een stuk bouwgrond, de bestemming van het goed volgens het gewestplan. Informeer ook naar de mogelijke werken die aan het gebouw mogen uitgevoerd worden.

## Velden

Naam	Waarde
Thema	Wonen en bouwen / Bouwen en verbouwen
Dienst	Afdeling grondgebiedzaken
Doelgroep	Inwoners Nieuwe inwoners