

# DE AANKOOP VAN EEN GEZINSWONING EN IER, SLOOP EN HEROPBOUW IN VLAANDEREN

1

Je moet een natuurlijke persoon zijn.

Dus geen vzw of vennootschap.

2

Het moet gaan om een bestaande woning.

Dus geen grond of appartement/woning in opbouw.

3

Je verwerft de gehele woning in volle eigendom via een volledige of gedeeltelijke aankoop.

De woning enkel en alleen in blote eigendom of in vruchtgebruik verkrijgen volstaat niet. Het verkrijgen van de woning in volle eigendom moet minstens gedeeltelijk gebeuren via een aankoop. Het verlaagd verkooprecht van 1% kan dan enkel gelden voor het deel dat je effectief aankocht.

4

Je hebt geen ander onroerend goed in eigendom.

Koop je alleen, dan mag je op de datum van de notariële akte niet de volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Koop je met verschillende natuurlijke personen samen, dan mogen jullie op de datum van de notariële akte niet samen de volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. De ligging van het goed speelt geen rol (binnen- of buitenland).

5

Je moet je binnen de 6 jaar na het verlijden van de notariële akte inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed. Je verbindt je hiertoe in de notariële akte.



**Wanneer wordt het verlaagd verkooprecht van 1% toegepast?**

**Is dit wel het geval?** Dan kom je toch in aanmerking voor het verlaagd verkooprecht als je in de notariële akte verklaart dat het niet de bedoeling is om dit goed te behouden. Je verbindt je er ook toe het goed volledig te verkopen binnen drie jaar na het verlijden van de notariële akte.

6


Uit de EPB-aangifte moet blijken dat de werken betrekking hebben op een 'ingrijpende energetische renovatie' of een (gedeeltelijke) herbouw.

Bovendien moet de koper voldoen aan de EPB-eisen die vermeld staan op de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van het bouwproject. Ook dit wordt nagegaan via de EPB-aangifte, die een echt controledocument wordt.

7

Je moet de woning Ingrijpend Energetisch Renoveren (IER), slopen of heropbouwen.

Te bekijken per EPB-eenheid (bv. appartement) en niet per gebouw (bv. appartementsgebouw). Je verbindt je hiertoe in de notariële akte.



Je moet in de akte verklaren of vermelden dat de voorwaarden voor het verkrijgen van het tarief van 1% vervuld zijn en de toepassing ervan uitdrukkelijk vragen.

# Wanneer is de renovatie een **Ingrijpende Energetische Renovatie (IER)**?

Een renovatie waarbij minstens **de opwekker voor verwarming of koeling volledig vervangen** wordt. Bestaande (zonne)boilers, zonnepanelen, radiatoren, leidingen,... kan men behouden. De prestatie van deze systemen wordt beoordeeld via het E-peil. Er wordt een ventilatiesysteem geplaatst dat voldoet aan de eisen zoals bij nieuwbouw.



Minstens **75%** van de **bestaande en nieuwe scheidingsconstructies** die het beschermd volume omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd.

[Volgende pagina](#)



Meer details zijn te vinden op:

[www.energiesparen.be/EPB-pedia/indeling-gebouw/IER](http://www.energiesparen.be/EPB-pedia/indeling-gebouw/IER)

## Opgelet!

Er is pas sprake van IER als het om een dossier gaat met een bouwaanvraag.

De IER moet voldoen aan bepaalde eisen:

- ▶ Een maximaal E-peil (E70 indien de vergunningsaanvraag dateert tussen de periode van 1 januari 2020 en 1 januari 2022, E60 voor aanvragen na die datum)
- ▶ Minimale ventilatievoorzieningen in alle ruimten
- ▶ Maximale U-waarden voor nieuwe, vernieuwde en na-geïsoleerde constructiedelen
- ▶ Een minimum aandeel hernieuwbare energie van 15kWh/m<sup>2</sup> (bijkomende eis voor projecten met bouwaanvragen vanaf 1 januari 2018)

## Uitzondering: opwekker vervangen, maar minder dan 75%:

Onder bepaalde voorwaarden kan de gewone renovatie als een IER beschouwd worden. Contacteer hiervoor het Vlaams Energieagentschap.

## Opgelet!

De regelgeving voorziet sancties wanneer je de toepassing van dit verlaagd verkooprecht aanvraagt maar niet alle voorwaarden naleeft!

# Wat is de 75% - grens?

## criterium: de aard van de aanpassingswerken

75  
TELLER

### Alle (na)-geïsoleerde schildelen van het verliesoppervlak (muren, vloeren, daken) in contact met de buitenomgeving:

- ▶ (na)geïsoleerde muren, vloeren, daken in contact met de buitenomgeving
- ▶ een na-geïsoleerde wachtgevel waar niet tegenaan is gebouwd
- ▶ muren die langs binnen worden geïsoleerd
- ▶ vensters en deuren die worden vervangen en aan een maximale U-waarde voldoen
- ▶ vensters die worden vervangen naar het bestaand model en worden voorzien van een voorzetraam (vb. bij historische gebouwen)
- ▶ na-geïsoleerde vloeren en daken van een bestaande erker of uitkraging op de verdieping

### Alle nieuwe schildelen van het verliesoppervlak die in contact staan met de buitenomgeving:

- ▶ Nieuwe schildelen die een onderdeel zijn van een uitbreiding kleiner dan 800 m<sup>3</sup> en zonder woon-eenheid of een gedeeltelijke herbouw kleiner dan 800 m<sup>3</sup> en zonder wooneenheden of een functie-wijziging kleiner dan 800 m<sup>3</sup>.

100  
NOEMER

### Alle schildelen van het totale verliesoppervlak (muren, vloeren, daken, deuren en vensters) in contact met de buitenomgeving:

- ▶ de bovenstaande schildelen;
- ▶ bestaande niet-geïsoleerde schildelen in contact met de buitenomgeving;
- ▶ bestaande schildelen in contact met de buitenomgeving die binnen de vergunning of melding niet worden na-geïsoleerd, ook al bevatten ze al bestaande isolatie van bij de bouw of van een eerdere ingreep;
- ▶ buitenmuren met enkel ontoereikende na-isolatie in de spouw;
- ▶ bestaande vensters die niet worden vervangen en worden voorzien van een voorzetraam.

## Tellen niet mee, noch in de teller noch in de noemer:

Schildelen naar:

- ▶ aangrenzende onverwarmde ruimten, bijvoorbeeld een na-geïsoleerde zoldervloer. Deze staat immers niet in contact met de buitenomgeving;
- ▶ aangrenzende verwarmde ruimten;
- ▶ een andere EPB-eenheid (vb. appartement in een appartementsgebouw);
- ▶ grond (vb. vloeren op volle grond);
- ▶ kelder of verluchte ruimte.