



BOUWEN OF VERBOUWEN

Kiezen voor nieuwbouw, renovatie, uitbreiding ... ?

1. INLEIDING

U plant een grootscheepse renovatie of een nieuwbouw? Waar moet u op letten bij de aankoop en de verbouwing van een woning? Hoe gaat u vervolgens tewerk voor een ecologisch verantwoorde verbouwing en welke premies zijn voorhanden? Deze fiche helpt u bij de eerste stappen naar een eigen woning.

Woorden aangeduid met ① vindt u in de infofiche ecoconstructie "Verklarende woordenlijst".

2. WELKE ARGUMENTEN LEIDEN TOT DE GEPASTE KEUZE?

2.1. BOUWEN OF VERBOUWEN

Bouwen of verbouwen is vaak een kwestie van subjectieve argumenten: "bij een nieuwbouwwoning doe ik alles net zoals ik het wil", "een oude woning heeft meer karakter", "ik wil een woning die er modern en eigentijds uitziet", "een oude woning modern inrichten vraagt meer creativiteit"...

Voor elke baksteen moet klei gedolven worden. Dat tast de natuur aan. Vervolgens moet die steen gebakken en getransporteerd worden. Dat kost energie. Ook het afbreken, tot puin verwerken of storten van de stenen is belastend voor het milieu. Dezelfde redenering kan gemaakt worden voor alle andere bouwmaterialen. Nieuwbouwprojecten verbruiken duidelijk een aanzienlijke hoeveelheid natuurlijke rijkdommen en energie, palmen nieuw grond in en soms moet nieuwe infrastructuur worden aangelegd zoals riolering, openbare verlichting enz.

Een bestaande woning opknappen en hergebruiken veroorzaakt dus minder milieubelasting dan nieuwbouw. Bovendien kunt u de uitvoering spreiden in de tijd, aangezien verschillende van de ingrepen los staan van elkaar: een budgettair voordeel!

Het Brussels gewest stimuleert renovatieprojecten via het toekennen van premies (zie verder).

2.2. WAAR WONEN?

Een milieubewuste keuze van de plaats van een toekomstige woning is heel belangrijk. Een woonplaats in de nabijheid van school en werk, bereikbaarheid met openbaar vervoer, winkels en ontspanningsmogelijkheden in de buurt, ... zorgen ervoor dat u niet alleen energie, maar ook geld én tijd zal sparen. De grote woondichtheid, het beperktere bodemgebruik en de kleine transportbehoefte maken dat stedelijk wonen de ecologische voetafdruk ① aanzienlijk vermindert. Er staan veel mooie woningen leeg en u kunt er vaak ook voor een stukje groenvoorziening zorgen.

Brussel mag dan wel een van de 'groenste' hoofdsteden zijn van Europa, we moeten de groene zones koesteren. Ze zijn heilig voor een goede biodiversiteit.

2.3. IN EEN RIJ OF ALLEENSTAAND?

Een woning verliest energie door het dak, de vloeren en de wanden. Een vrijstaande woning verliest dus het meest energie, een appartement middenin een blok het minst: elk appartement stookt een beetje mee voor de buurappartementen. Een goede tussenoplossing is de rijwoning: ook daar stoken de burens elkaar voor een stuk warm. Kortom: een vrijstaand huis heeft vier buitenmuren waardoor de warmte kan verdwijnen, een rijwoning slechtst twee. Een energiebewuste koper of bouwer zorgt voor goed geïsoleerde vrijstaande gevels waardoor ook een driegevelwoning (en zelfs een vrijstaande woning) energiezuinig kan zijn.

➔ *Lees ook: Infofiche ecoconstructie: "Bestaande muren isoleren: langs binnen of langs buiten?" (MAT 03)*



Tabel 1 – Energieverbruik in functie van het aantal gevels van een woning
(bron: L'application de principes de la maison passive en région de Bruxelles-capitale, Ceraa, juni 2008, p 146)

Type woning	Energieverbruik (kWh/m ² a)
2 gevels (rijwoning)	150
Appartement	150
3 gevels	168
4 gevels (alleenstaand)	180

2.4. AANPASBAAR BOUWEN

Probeer uw woning aanpasbaar te maken. Dit wil zeggen dat u later kamers van functie kunt veranderen zonder al te grote kosten en werken. Daarom is het nuttig stil te staan bij de mogelijke noden in de nabije toekomst: uitbreidingen als er kinderen zijn, wachtbuizen voor electriciteit en water, lintelen waar later deuren kunnen komen... U kunt nog een stapje verder gaan door een aantal bouwdelen, zoals binnenwanden bijvoorbeeld, demonteerbaar en verplaatsbaar te maken. Dit is een voordeel als u de ruimtes later gemakkelijk wilt vergroten of verkleinen. Demonteerbare en herbruikbare wanden geven bovendien minder bouwafval. **PUNT**

3. EEN WONING KOPEN OF BOUWEN

3.1. WAAROP LETTEN BIJ DE AANKOOP VAN EEN WONING

Wilt u onmiddellijk intrekken in de nieuwe woning of wilt u grote aanpassingswerken uitvoeren? Afhankelijk van uw plannen zult u op andere zaken moeten letten bij de aankoop van een woning. Wat en hoeveel er te verbeteren valt hangt natuurlijk af van de ouderdom van de woning, de staat van de technische installaties, ...

Bezoek de woning bij klaarlichte dag en praat eens met de bureu. Zij kennen de voor- en nadelen van de buurt heel goed.

Een aantal vragen die u zich best stelt bij de koop van een woning (de lijst is zeker niet volledig):

Hoe is de ligging van de woning?

Is er openbaar vervoer in de buurt?

Hoe is de oriëntatie en valt er voldoende daglicht binnen?

Is er veel geluidshinder?

Hoe zit het met bodem- en luchtverontreiniging?

Wat is de bestemming van de omliggende gronden?

Let op de toestand van de woning:

Zijn er lekken in het dak? Is de dakbedekking aan vervanging toe?

Zijn het dak, de muren en vloeren voldoende geïsoleerd?

Zijn er koudebruggen die voor problemen kunnen zorgen? Vergeet niet: investeren in isolatie is besparen van energie!

Let op vochtsporen. Wat is de oorzaak hiervan? Is het opstijgend vocht uit de grond, regendoorslag door de muur of is het condensatievocht?

Is er scheurvorming?

Zijn de ramen en deuren in goede staat? Zijn ze goed geïsoleerd? Sluiten ze nog goed?

Zijn ze aangetast door houtrot of parasieten?

Zijn de technische voorzieningen (Verwarming, water, electriciteit) in goede staat?

Zijn er loden leidingen?

→ Lees ook:

Infocache energie "Reg bij de aankoop van een huis" (CHK 01)

Infocache energie "Reg bij de aankoop van een appartement" (CHK 02)

Naast deze bouwtechnische vragen zijn er ook nog een aantal belangrijke vragen omtrent het afsluiten van de verkoopovereenkomst. (www.livios.be > kopen en huren > immogids > koopgids.)



3.2. EEN RENOVATIE: HOE BEGINT U ERAAN?

Wat zijn uw noden? Welke zijn uw middelen?

Bij de koop van de woning heeft u waarschijnlijk al gefantaseerd over mogelijke opknappings- en/of uitbreidingswerken. Sta nu verder stil bij wat u nu écht met de woning wilt doen, wat uw noden zijn en wat hiervoor uw middelen zijn.

Heeft u een stedenbouwkundige vergunning nodig?

In principe moet u voor elke bouw, afbraak, renovatie, verbouwing of bestemmingswijziging een stedenbouwkundige vergunning aanvragen. Een vrijstelling hiervan is eerder een uitzondering. Voor een overzicht van de handelingen en werken waarvoor een aanvraag nodig is kunt u terecht op de website van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (www.bruxelles.irisnet.be > Burgers > Stedenbouw).

Meer informatie over het verloop van de aanvraag vindt u op www.bruxelles.irisnet.be > Burgers > Stedenbouw > Verloop van de aanvraag.

Heeft u een architect nodig?

In heel wat gevallen is de medewerking van een architect vereist voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Die architect stelt het aanvraagdossier op en zorgt voor alle nodige documenten en plannen. Hij vertaalt uw woonwensen in een concreet ontwerp, rekening houdend met uw budget. Hij kent de beste investeringen, de juiste materialen en is uw technisch raadsman (elektrische en sanitaire aansluitingen, verwarming, verlichting...). Hij volgt de bouwwerken op en gaat na of alles correct wordt uitgevoerd.

Indien de medewerking van een architect niet vereist is, kan het toch nuttig zijn een architect te laten assisteren bij het opmaken van de vergunningsaanvraag en bij het ontwerpen van een duurzaam verbouw.

Ga na of uw architect ervaring heeft of open staat voor duurzaam verbouwen.

➔ *Lees ook: Infofiche ecoconstructie
"Zoekt u een architect? Een aannemer? Waar moet u op letten?" (ALG 04)*

3.3. DUURZAAM VERBOUWEN

Binnen de ecoconstructie komen vijf belangrijke aspecten aan bod: Aanleg en milieu (rationeel ruimtegebruik, groene gevels...), energie (goede isolatie, gebruik van passief zonlicht...), water (regenwatergebruik in huis, waterzuivering...), materialen (materialen op basis van nagroeibare of onuitputtelijke grondstoffen...) en gezondheid en comfort (natuurlijk licht, luchtkwaliteit, warmtecomfort...). Duurzaam bouwen betekent dus meer dan 'sterk' en 'stevig' bouwen, het betekent bouwen op zo'n danige manier dat wereldwijd een gezonde, ecologische en sociaal aanvaardbare leefomgeving geschapen en gevrijwaard wordt voor de huidige en de toekomstige generaties.

Kies bij de verbouwing voor duurzame technieken en materialen. Leg daarom de juiste prioriteiten! De afwerking van uw huis is natuurlijk erg belangrijk: u wilt dat het er mooi uitziet. Niettemin raden we u aan om toch eerst te investeren in een goede constructie- en ruwbouwfase. Stel eerder de verf- en tegelfase uit dan de isolatiefase. Doe meteen goed wat u de eerste 40 à 80 jaar niet kunt veranderen. Eerst alles afwerken en later isoleren kost veel meer tijd en geld (En u zit dan weer in het stof) dan eerst degelijk te isoleren en later af te werken.

Het Brussels gewest steunt uw duurzame verbouwing onder de vorm van de 'premies voor het leefmilieu' en de 'renovatiepremie' (zie verder).

4. EEN NIEUWBOUWPROJECT

4.1. WAAROP LETTEN BIJ DE AANKOOP VAN EEN TERREIN

Vanuit ecologisch standpunt zoekt u best een bouwterrein dichtbij uw werk en in de buurt van vrijetijdsbesteding. Dit betekent minder transport, minder energieverbruik, minder vervuiling en dus goed voor het milieu en de gezondheid. Zorg dat het terrein goed bereikbaar is met de fiets en het openbaar vervoer.

Sla eens een praatje met de bureu. Zij kennen de voor- en de nadelen van de buurt heel goed. Ga na of de bodem niet vervuild is door vroegere gebruikers.

Ligt het terrein in een woongebied? Ga na of het zeker bouwgrond is!



4.2. EEN NIEUWBOUWPROJECT: HOE BEGINT U DAARAAN?

Wat zijn uw noden? Welke zijn uw middelen?

Besteed voldoende tijd aan het opmaken van het programma: denk na over de noden en de middelen die u ter beschikking heeft.

Keuze van een architect

Praat met een aantal architecten. Wat is hun ervaring met duurzaam bouwen? Zijn ze bereid te overleggen en inspraak te verlenen?

Indien u zelf werken wenst uit te voeren, bespreek dat dan vooraf met uw architect. Sommige architecten schrikken terug van werken die (gedeeltelijk) door doe-het-zelvers wordt uitgevoerd. De architect is immers verantwoordelijk voor de controle op de uitvoering van de werken.

- *Lees ook: Infocache ecoconstructie*
“Zoekt u een architect? Een aannemer? Waar moet u op letten?” (ALG 04)

4.3. DUURZAAM ONTWERPEN

Een duurzame woning ontstaat niet door achteraf een aantal milieuvriendelijke technieken toe te passen of even een zonnepaneeltje te plaatsen. Een duurzaam gebouw ontstaat reeds op de tekentafel! Compact bouwen, verdeling in temperatuurszones, compartimentering en buffering, een juiste oriëntatie, gebruik van inerte materialen en het maximaal gebruik van zonne-energie helpen bij een energiezuinig ontwerp.

Indien u écht energiezuinig wilt bouwen en wonen kunt u een lage-energiewoning of een passiefhuis overwegen. Denk hierbij ook aan een gezond en ecologische materiaalgebruik! Meer informatie vindt u bij Vibe (www.vibe.be > bio-ecologisch bouwen)

- *Lees ook:*
Infocache ecoconstructie “Een duurzaam ontwerp: hoe eraan beginnen?” (ALG05)

5. FINANCIËLE STEUN

5.1. PREMIES VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST:

- Het Brussels gewest voorziet een **renovatiepremie** voor werken die verband houden met het wind- en waterdicht maken van het gebouw, zijn structuur, de voorzieningen en binnenhuisinrichting met de bedoeling problemen met betrekking tot de bouwvalligheid, de gezondheid of de veiligheid, het gebrek aan comfort of aan ruimte te verhelpen.
- Het Brussels gewest voorziet ook een **gevelverfraaiingspremie** om de bekleding van de gevel aan de straatkant in zijn staat van netheid terug te brengen en/of te herschilderen, evenals het onderhoud en de herstelling (tot op zekere hoogte) van de sierelementen.

Ga goed na of u beantwoordt aan alle criteria om gebruik te kunnen maken van bovenstaande premies. Een volledig overzicht van de werken waarvoor u deze premies kunt aanvragen vindt u op www.prime-renovation.irisnet.be.

- Energiepremie voor laag-energiewoningen: passiefhuis (nieuwbouw) en laag-energiehuis (renovatie): 100 €/m² tot 150 m².
- Energiepremie voor isolatie, voor de aankoop van verwarmingsketels en de plaatsing van zonne-energiesystemen.

Meer informatie over prijzen en voorwaarden van bovenstaande premies vindt u op www.leefmilieubrussel.be > particulieren > mijn premies voor het milieu.

- Een aantal Brusselse gemeenten geven premies voor diverse installaties met een milieubeschermend effect. (www.leefmilieubrussel.be > particulieren > mijn premies voor het milieu > gemeentelijke premies)

5.2. BELASTINGSVERMINDERING:

- Belastingsvermindering voor een aantal energiebesparende investeringen: 40% van het bedrag van de werken met een maximum van 1280 €. (www.minfin.fgov.be > publicaties > belastingsvermindering voor energiebesparende investeringen)
- Het bouwen van een passiefhuis wordt door de federale overheid aangemoedigd via een belastingsvermindering van 790 euro per woning per jaar. Dit fiscaal voordeel wordt gedurende 10 jaar na het bekomen van het certificaat toegekend. De facturen van de werkzaamheden dienen bij de belastingaangifte gevoegd te worden. (www.energie.mineco.fgov.be > publicaties > Passiefhuizen : belastingvermindering 2008)



- Belastingvermindering voor de renovatie van een woning gelegen in een «positieve actiezone van een grote stad». (www.curbain.be > Renovatie > info-advies > De woonpremies in het BHG)

5.3. VERMINDERD BTW-TARIEF:

Bovendien geldt bij renovatie van privéwoningen (die ouder zijn dan 5 jaar) een verminderd btw-tarief van 6% in plaats van 21 % bij nieuwbouwprojecten.

Voorbeeld:	Verbetering van de isolatie van een dak van een woning uit het jaar 2000
	Dakwerken : € 5000
	6% btw : € 300
	Te betalen : € 5300 (ipv € 6050 bij 21% btw)

(www.minfin.fgov.be > publicaties > Btw van 6% voor de renovatie van woningen)

6. MEER INFORMATIE

6.1. FICHES LEEFMILIEU BRUSSEL

Particulieren

- ALG 01 – “Enkele definities: duurzaam, ecologisch, energiezuinig... Wat is dat?”
- ALG 04 – “Zoekt u een architect? Een aannemer? Waar moet u op letten?”
- ALG 05 – “Een duurzaam ontwerp: hoe eraan beginnen?”
- ALG 06 – “Energiezuinige woningen: van lage-energie woning tot passiefhuis.”
- ALG 08 – “Constructiemethodes: welke constructie ligt aan de basis van uw woning?”

Energie

- ISO 01 – “Energiebesparende investeringen”
- ISO 02 – “Doeltreffende isolatie”

Professionelen

- ENE 00 – “Energie , bouw en renovatie”
- MAT 00 – “Materialen in bouw en renovatie”
- CSS 00 – “Comfort en gezondheid van de bewoner – Algemeen”
- ENE 12 – “Een passieve woning overwegen”
- MAT 13 – “Levensduur van bestaande en toekomstige gebouwen en hun componenten”

6.2. BRONNEN

- “Stappenplan Jeugdwerkinfrastructuur”, www.vibe.be > downloads > jeugdinfrastructuur
- www.livios.be

6.3. REFERENTIES

- Leefmilieu Brussel : www.leefmilieubrussel.be – Tel. 02 775 75 75
- De Stadswinkel vzw: www.stadswinkel.be – Tel. 02 512 86 19
Voor een overzicht van de mogelijke werken binnen de ecoconstructie en een overzicht van de financiële steun bij nieuwbouw of renovatie.
- Ecobuild : www.ecobuildinbrussels.be – Tel. 02 422 51 28
De Brusselse cluster voor duurzaam bouwen, die vaklui, bedrijven en detailhandelaars van de sector van duurzaam bouwen groepeert.
- Cluster eco-construction : clusters.wallonie.be/ecoconstruction – Tel. 081 71 41 00
- Nature et progrès : www.natpro.be - Tel. 081 30 3690
- Wonen in Brussel : www.woneninbrussel.be – Tel. 0800/20 400
Huren, kopen, premies en tegemoetkomingen in het Brussels gewest. ‘Wonen in Brussel’ helpt u bij het kiezen van uw plek of wijk in Brussel.
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest : www.bruxelles.irisnet.be
Huisvesting (kopen/verkopen; bouwen/renoveren ...) en stedenbouw (reglementering, vergunningen ...)
- Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch bouwen en wonen VIBE vzw – natureplus: www.vibe.be – Tel. 03 218 10 60
- Passiefhuisplatform : www.passiefhuisplatform.be – Tel. 0903 46 747 (1,12 EUR/Min)

