VASTGOED DEJONGHE

Voor èlk huis een nieuwe thuis.

WEGWIJS BIJ AANKOOP

Inzicht in documenten en attesten bij de aankoop van vastgoed

Baron De Gieylaan 73,
9840 Nazareth-De Pinte

+32 468 19 17 88
hallo@vastgoeddejonghe.be

2025

Woninginformatie in een notendop

Wanneer je informatie opvraagt over een woning ontvang je heel wat documenten. Sommige daarvan zijn verplichte attesten, andere geven je extra inzicht in de staat of geschiedenis van het pand.

In deze bijlage leggen we per attest kort uit wat het precies is, hoe lang het geldig is en waarom het nuttig is voor jou als kandidaat-koper.
Zo krijg je snel een goed beeld van de woning en de beschikbare info.

Deze documenten komen aan bod:

- EPC-attest
- Elektriciteitskeuring
- Bodemattest
- Asbestattest
- Stedenbouwkundig uittreksel
- Postinterventiedossier (PID)
- Waterkaarten

EPC-attest (Energieprestatiecertificaat)

Toont hoe energiezuinig de woning is aan de hand van een label van A+ (heel goed) tot F (energetische renovatie nodig). Verplicht sinds 2008 bij verkoop van woningen.

Wat moet je weten?

Geldigheidsduur

10 jaar (tenzij de woning ingrijpend gerenoveerd werd). Bij verkoop mag het attest niet dateren van vóór 2019 (n.v.t. bij verhuur).

Wat staat erin?

- Het EPC-label en het geschatte jaarlijks energieverbruik (in kWh/m²).
- Informatie over isolatie, beglazing, verwarming en voorziening van warm water.

Waarom dit belangrijk is:

Het helpt je inschatten hoeveel energie de woning zal verbruiken én welke verbeteringen mogelijk zijn.

Elektriciteitskeuring

Toont of de elektrische installatie voldoet aan de veiligheidsvoorschriften. Verplicht bij elke verkoop van een woning.

Wat moet je weten?

Geldigheidsduur

25 jaar bij nieuwbouw of na grondige verbouwing. Bij verkoop moet het verslag aanwezig zijn en mag het niet ouder zijn dan deze termijn.

Wat staat erin?

- Of de installatie ‘conform’ of ‘niet conform’ is aan het AREI (reglement voor elektrische installaties).
- Een overzicht van de installatie, eventuele opmerkingen of inbreuken.
- Zonnepanelen en laadpaal:
  - hiervoor is een aparte keuring voorzien
  - na plaatsing ontvang je het attest via het bedrijf dat de installatie uitvoerde

Goed om te weten:

- Geen verslag meer? Is het ouder dan 25 jaar of is de installatie aangepast? Dan is een nieuwe keuring nodig.
- Is er een conforme keuring: kijk zeker na of er eendraads- en situatieschema’s aanwezig zijn.
- Bij een niet-conforme keuring: als koper heb je 12 maanden (woning van na 1981) of 18 maanden (woning van voor 1981) de tijd om een installatie in orde te brengen.

Bodemattest

Geeft informatie over mogelijke bodemverontreiniging.
Verplicht bij elke verkoop van een perceel of woning.

Wat moet je weten?

Geldigheidsduur

Geldig op het moment van aanvraag/verkoop.

Wat staat erin?

- De historiek van het perceel (bv. vorige functies of risico-activiteiten).
- Of er een (mogelijke) bodemverontreiniging is vastgesteld.

Waarom dit belangrijk is:

Je wil uiteraard geen onverwachte saneringskosten of beperkingen op het gebruik van het perceel.
Bij een melding van verontreiniging kan verder onderzoek nodig zijn, vraag gerust uitleg.

Asbestattest

Geeft aan of er asbesthoudende materialen aanwezig zijn, en hoe risicovol die zijn. Verplicht sinds november 2022 bij verkoop van gebouwen van vóór 2001.

Wat moet je weten?

Geldigheidsduur

Onbeperkt - als er geen asbestmaterialen zijn.
5 jaar of 10 jaar - afhankelijk van het al dan niet kunnen nemen van staalafnames.

Wat staat erin?

- Een overzicht van alle vastgestelde (of vermoedelijke) asbestmaterialen.
- Een risicoscore per materiaal en aanbevelingen voor beheer of verwijdering.

Goed om te weten:

Niet alles moet meteen weg – het attest helpt je vooral om veilig en bewust om te gaan met aanwezige asbest.

Stedenbouwkundig uittreksel

Geeft juridische info over het perceel en de gebouwen. Verplicht bij verkoop (actuele versie vereist).

Wat moet je weten?

Geldigheidsduur

Maximum 1 jaar. Alleen actueel op het moment van aanvraag.

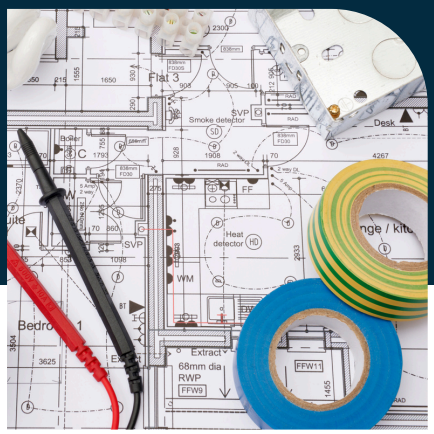
Wat staat erin?

- Bestemming van het perceel (bv. woongebied, landbouwgrond,...).
- Vergunde toestand van het gebouw en eventuele bouwovertredingen die vastgesteld zijn.
- Informatie over voorkooprechten, verkavelingsvoorschriften of RUP's (ruimtelijke uitvoeringsplannen).

Waarom dit belangrijk is:

Zo weet je of alles correct en volgens de regels is gebouwd.

Postinterventiedossier (PID)



Het postinterventiedossier is een technisch dossier met informatie over hoe de woning is opgebouwd, meestal opgemaakt door een veiligheidscoördinator of architect. Verplicht sinds 2001 bij woningen die vanaf dan zijn gebouwd of grondig gerenoveerd.

Wat moet je weten?

Geldigheidsduur

Zolang er geen nieuwe structurele werken gebeuren.

Wat staat erin?

- Plannen, gebruikte materialen, foto's, leidingen, structuur, lijst aannemers, facturen.
- Veiligheidsinformatie die nuttig is bij latere verbouwingen.

Let op:

- Is je woning ouder en zijn er geen structurele werken uitgevoerd na 2001? Dan is er vaak geen PID aanwezig.
- Zijn er geen structurele werken uitgevoerd maar wel andere grote renovaties (bv: nieuwe keuken, badkamer, ramen,...) dan vragen wij een vereenvoudigd bouwdossier op.

Waterkaarten

Bij elk pand wordt het risico op overstroming nagegaan via twee kaarten:
de **klassieke watertoets** en het **overstromingsrapport**.

Wat moet je weten?

Geldigheidsduur

De kaarten geven een momentopname; bij verkoop moet de info actueel zijn.

Wat staat erin?

- De watertoets toont op basis van historische gegevens of het perceel in een overstromingsgevoelig gebied ligt.
- Het overstromingsrapport gebruikt weermodellen (bv: intense regen) en geeft twee scores:
  - P-score = risico op perceelsniveau
  - G-score = risico op gebouwniveau
- Hoe hoger de score, hoe hoger het theoretisch risico op wateroverlast.

Waarom dit belangrijk is:

- Deze kaarten helpen je inschatten of er in de toekomst kans is op overstromingen, en of daar mogelijke gevolgen of beperkingen aan verbonden zijn.
- Let op: steden of gemeenten kunnen bij verbouwingen of nieuwbouw extra voorwaarden opleggen. Die moeten wel altijd proportioneel blijven.
- Tip: zelf de kaarten raadplegen kan via www.geopunt.be.

NOG VRAGEN?

WE HELPEN JE GRAAG VERDER

De attesten geven je als koper een duidelijk beeld van de woning die je overweegt.

Heb je toch vragen over de interpretatie of ontbreekt er iets? Neem gerust contact op met ons. We staan je bij met heldere uitleg en correct advies, zodat je met een gerust hart kan kopen.

Graag tot snel!

Team Vastgoed Dejonghe

Sander Dejonghe
Vastgoedmakelaar | BIV 507 742
Erkend schatter-expert | 005291846619
mail: sander@vastgoeddejonghe.be
tel: 0468 191 788

Evy Dhondt
Vastgoedmakelaar | BIV 518 606
mail: evy@vastgoeddejonghe.be
tel: 0470 92 27 35

VASTGOED DEJONGHE