

Infoavond **investeren in vastgoed**



Inhoud

Mr. Bart Goossens en Mr. Henk Desmet

*De “nieuwe”, permanente regelgeving voor afbraak en heropbouw aan 6% BTW.
Kansen voor investeerders in vastgoed.*

Joris De Peuter en Cedric Vanhencxthoven

Investeren in vastgoed?

Mr. Floris Sebreghts en Mr. Yves Loix

Nieuwigheden en hoop op verbeterde en snellere vergunningverlening?

***De “nieuwe”, permanente
regelgeving voor afbraak en
heropbouw aan 6% btw.
Kansen voor investeerders in
vastgoed.***

Mr. Bart GOOSSENS
Mr. Henk DESMET



Inhoudstafel

- **Het waarom van de “nieuwe”, permanente regelgeving**
 - Belangstelling
 - Een stukje rechtsgeschiedenis
- **De toepassingen en de toepassingsvoorwaarden**
- **Toepassingsvoorbeelden uit de praktijk**

1. Het waarom van de “nieuwe”, permanente regelgeving

- a) Belangstelling van het publiek
- b) Een stukje rechtsgeschiedenis

a) Belangstelling

The screenshot shows the DE TIJD website header with navigation links: Nieuws, Beleggen, LIVE, Mijn Geld, and Sabato. The main headline is "btw 6% sloop heropbouw". Below it are several article snippets:

- Verlaagde btw op sloop en heropbouw: 'Boost voor investeerders'**
Het verlaagde btw-tarief maakt investeren in vastgoed aantrekkelijker.
10 juli 2025 - Petra De Rouck
- Geen hogere btw op sloop en heropbouw: Jambon belooft 'administratieve tolerantie'**
Wie een woning sloopt en heropbouwt, zal dan toch zonder onderbreking een verlaagd btw-tarief van 6 procent
9 juli 2025 - Dieter Dujardin, Belga null

Oppositie vertraagt stemming programmawet, mogelijk uitstel voor hervormingen regering-De Wever

De behandeling van de programmawet in het parlement is voor onbepaalde tijd stilgelegd. Met de steun van het Vlaams Belang hebben de oppositiepartijen Groen, Ecolo, PS, PVDA en DéFI genoeg stemmen verzameld om een advies van de Raad van State te vragen.

25 juni 2025 - Dieter Dujardin

Zo betaalt u maar 6 procent btw op een woning van een projectontwikkelaar

Vanaf 1 juli kunnen bouwpromotoren en projectontwikkelaars opnieuw sloop- en heropbouwprojecten verkopen... tegen het verlaagde btw-tarief van 6 procent.

9 mei 2025 - Petra De Rouck

Algemeen tarief van 6 procent voor sloop en heropbouw

projecten die uitgevoerd worden door professionele actoren kunnen verkocht worden aan het verlaagd BTW... - tarief van 6% voor sloop en heropbouw... We voeren daarom een beleid zonder uitzonderingen, voor sloop en heropbouw geldt 6% BTW voor iedereen

2 februari 2025

Hoe wordt de aankoop van een nieuwbouwwoning belast?

Bij de aankoop van een nieuwbouwhuis of -appartement van een bouwpromotor betaalt u altijd btw op het... Op de bouwgrond kan dat ofwel btw ofwel registratiebelasting zijn.

25 januari 2025 - Petra De Rouck

Wegwijs in het kluwen van btw-regelingen voor sloop en heropbouw

Wie een gebouw sloopt om een woning te bouwen, kan mogelijk genieten van een verlaagd btw-tarief van... 6 procent.

7 december 2024 - Petra De Rouck

Kamer verlengt gunsttarief op sloop en heropbouw

Het verlaagde btw-tarief op sloop en heropbouw wordt met een half jaar verlengd.

28 november 2024 - Dieter Dujardin

Overgangsregeling voor sloop en heropbouw met zes maanden verlengd

De overgangsregeling waardoor bouwpromotoren tijdelijk nog kunnen slopen en heropbouwen aan 6 procent... btw wordt met zes maanden verlengd, tot 30 juni 2025.

12 november 2024 - Petra De Rouck

Voor wie geldt 6 procent btw op sloop en heropbouw?

Na veel kritiek voerde de federale regering midden maart de verlaagde btw op sloop en heropbouw opnieuw... Wanneer moet u voor uw nieuwbouwwoning slechts 6 procent btw betalen in plaats van 21 procent?

5 april 2024 - Jasmine Heyvaert

Vastgoedsector haalt slag thuis: opnieuw lagere btw voor huurappartementen

Een halfjaar na de inperking van de verlaagde btw op sloop en heropbouw voert de federale regering het

20 maart 2024 - Dieter Dujardin, Lukas Vanacker

a) Belangstelling

Duurzaam slopen en heropbouwen? Laat die ruwbouw vooral staan

Voor professionele bouwpromotoren loopt het voordelige btw-tarief voor sloop en heropbouw eind dit jaar

27 december 2023 - Henriette De Robiano

Blijft een sloop met heropbouw nog interessant?

Wie een gebouw sloopt om er vervolgens een nieuwbouwwoning neer te zetten, kan mogelijk een verlaagd btw-tarief

21 december 2023 - Petra De Rouck

Verlaagd btw-tarief voor sloop en heropbouw ook op de afwerking?

Ik kocht een appartement dat onder de btw-regeling voor sloop en heropbouw valt.... Ik betaalde dus 6 procent btw.... Kan dat tegen 6 procent btw?

9 december 2023 - Petra De Rouck

Wegwijs in het btw-kluwen van een sloop met heropbouw

goede nieuws is dat u een gebouw kunt slopen en een nieuwbouwwoning kunt optrekken tegen een lager btw-tarief... van 6 procent

4 november 2023 - Petra De Rouck

Permanent gunsttarief voor sloop en heropbouw is niet voor iedereen goed nieuws

Een woning slopen en heropbouwen kan vanaf volgend jaar permanent tegen een gunstig btw-tarief van 6

17 oktober 2023 - Jasmine Heyvaert

Vastgoedpromotoren lopen storm tegen hogere btw voor sloop en heropbouw

De Belgische vastgoedontwikkelaars zijn woest over de schrapping van het verlaagde btw-tarief voor sloop... en heropbouw.

12 oktober 2023 - Lukas Vanacker

Sloop en heropbouw: wie geniet nog van het verlaagd btw-tarief in 2024?

De regering besliste in haar begrotingsakkoord dat het verlaagde btw-tarief voor sloop en heropbouw blijft

10 oktober 2023 - Jasmine Heyvaert

Bouwnunie doet regering compromisvoorstel voor btw sloop en heropbouw

, een onderdeel van de zelfstandigenorganisatie Unizo, doet de regering een compromisvoorstel om de btw-korting... op sloop en heropbouw te redden.

19 september 2023 - Dieter Dujardin

Hogere btw op sloop en heropbouw is slecht getimede vergissing

Er is geen enkele bouwtechnische reden waarom een renovatie fiscaal meer beloond moet worden dan nieuwbouw, schrijft projectontwikkelaar Lorenzo Van Tornhout.

8 september 2023 - Lorenzo Van Tornhout

Wat als de btw-verlaging voor sloop en heropbouw niet wordt verlengd?

Het verlaagde btw-tarief voor sloop en heropbouw loopt in principe eind dit jaar af.

7 september 2023 - Petra De Rouck

Verlaagd btw-tarief voor sloop en heropbouw 1 jaar verlengd

De federale regering verlengt het verlaagde btw-tarief van 6 procent op sloop en heropbouw tot eind 2023

19 maart 2022 - Lukas Vanacker

Weg vrij voor verlengde btw-verlaging voor sloop en heropbouw

Ons land krijgt groen licht van Europa om de btw op sloop en heropbouw langer op 6 procent te houden.

7 december 2021 - Marie Van Oost

'Sloop en heropbouw moeten ook na 2022 aan 6 procent btw kunnen'

heeft federaal minister van Financiën Vincent Van Peteghem (CD&V) officieel gevraagd het verlaagde btw-tarief... van 6 procent voor wie een woning sloopt en heropbouwt na 2022 te behouden.

25 november 2021 - Sonja Verschueren

Renoveren, of toch maar beter slopen-en-heropbouwen?

Als u alles – maar dan ook alles – moet renoveren, rijst de vraag of het toch niet beter is om de woning gewoon te slopen? De vuistregel: ga sowieso voor slopen-en-heropbouwen als er bouwfysische problemen zijn of als de draagstructuur niet deugt.

19 februari 2021 - Petra De Rouck

Registratiebelasting of btw op de aankoop van een bouwgrond?

Maar als u een grond met een nieuwbouw koopt, kan op het grondgedeelte btw verschuldigd zijn.

30 december 2020 - Petra De Rouck

Zo profiteert u van het verlaagd btw-tarief

Beide kunnen tegen een verlaagd btw-tarief van 6 procent.

5 december 2020 - Petra De Rouck

De spelregels voor de sloop en heropbouw aan 6 procent btw

Vanaf Nieuwjaar kunnen in het hele land gebouwen afgebroken en heropgebouwd worden aan het verlaagde btw-tarief... van 6 procent.

7 november 2020 - Petra De Rouck

Verlaagd tarief voor sloop en heropbouw beperkt tot twee jaar

volgend jaar kunnen particulieren en bouwpromotoren oude panden slopen en heropbouwen tegen een verlaagd btw-tarief... van 6 procent.

31 oktober 2020 - Petra De Rouck;Dieter Dujardin

Strikte regels voor sloop en heropbouw aan 6 procent btw

In het regeerakkoord is voorzien dat het verlaagde btw-tarief van 6 procent voor de sloop en heropbouw

15 oktober 2020 - Petra De Rouck

Vastgoed bouwt feestje, tabak is de sigaar

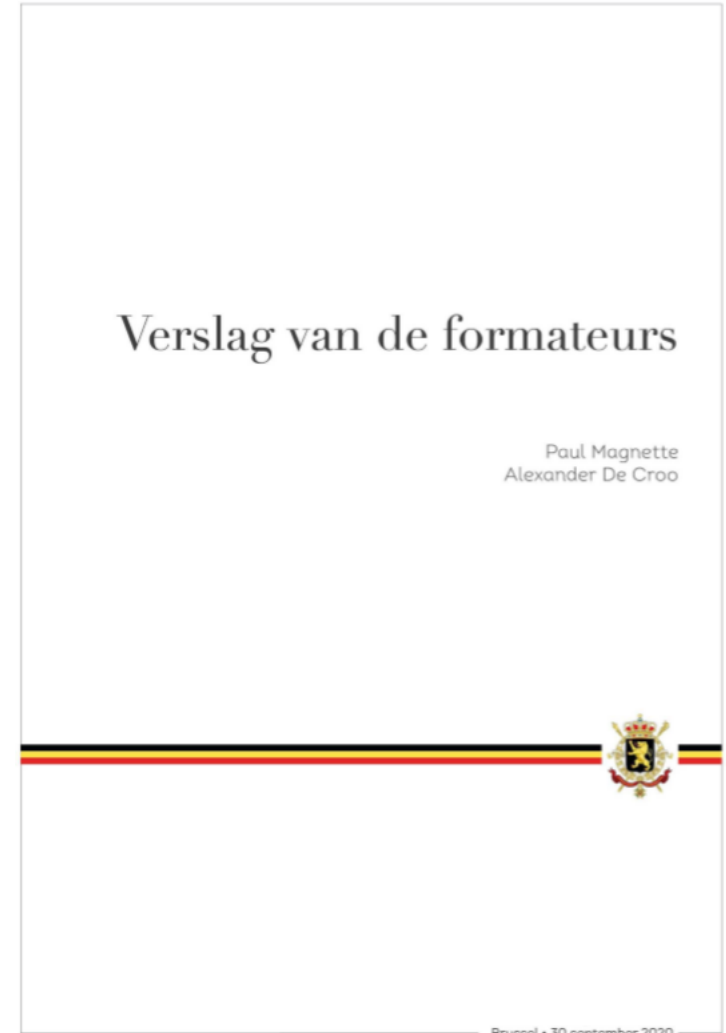
Of het federale regeerakkoord door ondernemers gesmaakt wordt, hangt sterk af van de sector waarin ze actief zijn.

1 oktober 2020 - Wim De Preter

b) Een stukje rechtsgeschiedenis

“In het kader van sociaal woningbeleid zal het verlaagd btw-tarief van 6% voor de afbraak en heropbouw van gebouwen worden uitgebreid tot heel het Belgisch grondgebied.”

Verlag van de formateurs – 30/09/2020



b) Een stukje rechtsgeschiedenis

Fase 1: de Programmawet 30 december 2020: waarom?

- Economische maatregel: stimulus bouwsector – COVID-19
- Sociale maatregel: kwetsbare personen makkelijker toegang tot kwaliteitsvolle woning
- Ecologische maatregel: vernieuwing woonpatrimonium

b) Een stukje rechtsgeschiedenis

Fase 1: de Programmawet 30 december 2020: wat?

- Tijdelijke maatregel: 1 januari 2021 – 31 december 2022 ; verlengd tot 31 december 2023 (“energieakkoord”)
- Toepassing verlaagd btw-tarief van 6%
- Onder voorwaarden
- Ofwel werken aan onroerend goed
- Ofwel levering van onroerend goed
- Na afbraak bestaand gebouw
- Heropbouw woning

b) Een stukje rechtsgeschiedenis

Fase 1: de Programmawet 30 december 2020: wat?

1) Bouwheer – natuurlijk persoon

- Zelf wonen
- Ten minste tot 31 december van het 5^e jaar volgend op ingebruikname

2) Sociale verhuur

- Bouw door bouwheer – natuurlijk persoon / rechtspersoon
- Ten minste tot 31 december van het 15^e jaar volgend op ingebruikname

3) Leverancier

- Levering woning na eerdere afbraak en heropbouw
- Levering aan verkrijger - natuurlijk persoon die er nadien zelf in woont (5j.)
- Levering aan verkrijger – natuurlijk persoon / rechtspersoon met oog op sociale verhuur (15j.)

b) Een stukje rechtsgeschiedenis

Fase 2: de Programmawet 22 december 2023

- Permanente regelgeving vanaf 1 januari 2024
- Geen levering van nieuwe woningen meer mogelijk
 - Overgangsmaatregel: vergunningsaanvraag voor 1 juli 2023
 - Oorspronkelijk tot 31 december 2024 ;
 - Verlengd wegens “slecht weer (het natte najaar van 2024)” tot 30 juni 2025

b) Een stukje rechtsgeschiedenis

Fase 3: de wet van 12 mei 2024 (BS 29 mei 2024)

- Permanente regelgeving uitgebreid tot projecten met oog op de langdurige verhuur (buiten sociale verhuur)
- Vanaf 1 juni 2024

b) Een stukje rechtsgeschiedenis

Fase 4: de Programmawet van 27 mei 2025 (BS 29 juli 2025)

- De “nieuwe”, permanente regelgeving voor afbraak en heropbouw aan 6% btw
- Leveringen van nieuwe woningen terug mogelijk
- Vanaf 1 juli 2025

2. De toepassingen en de toepassingsvoorwaarden

a) De vier toepassingen

b) De toepassingsvoorwaarden

a) Vier toepassingen – afbraak, heropbouw

1) Bouwheer – natuurlijk persoon

- Zelf wonen;
- Maximum 200 m² bewoonbare oppervlakte ;
- Ten minste tot 31 december van het 5^e jaar volgend op ingebruikname

2) Sociale verhuur

- Bouw door bouwheer – natuurlijk persoon / rechtspersoon ;
- Ten minste tot 31 december van het 15^e jaar volgend op ingebruikname

a) Vier toepassingen – afbraak, heropbouw

3) Langdurige verhuur

- Bouw door bouwheer – natuurlijk persoon / rechtspersoon;
- Maximum 200 m² bewoonbare oppervlakte;
- Ten minste tot 31 december van het 15^e jaar volgend op ingebruikname

4) Leverancier

- Levering woning na eerdere afbraak en heropbouw
- Maximum 175 m² bewoonbare oppervlakte
- Levering aan verkrijger - natuurlijk persoon die er nadien zelf in woont (5j.)
- Levering aan verkrijger – natuurlijk persoon / rechtspersoon met oog op sociale verhuur (15j.)
- Levering aan verkrijger – natuurlijk persoon / rechtspersoon met oog op langdurige verhuur (15 j.)

In deze toepassingen situeren zich de kansen voor investeerders!

b) Afbraak gebouw, heropbouw woning

1) Afbraak gebouw

- Bestemming gebouw vóór sloop: niet belangrijk
- Significant gebouw: bv. bedrijfsgebouw, loods, woning
 - Feitenkwestie – kan voor onzekerheid zorgen
- Integrale afbraak

2) Heropbouw woning

- Eenheid van afbraak en heropbouw
- Niet noodzakelijk dezelfde omgevingsvergunning, wel duidelijk verband nodig

3) Uitgevoerd door dezelfde bouwheer

Frequent: groundbank – recht van opstal aan bouwheer die én sloopt én bouwt

b) Hetzelfde kadastraal perceel

Voldoende voorwaarde

Niet vereist: dezelfde locatie op dat kadastrale perceel

Kadastrale mutaties

- Samenvoeging kadastrale percelen + niet alle bebouwd: > 50% woning op het voorheen bebouwde perceel
- Opsplitsing bebouwd kadastraal perceel: in principe nieuwe woningen aan verlaagd tarief

b) Bestemming van de nieuwe woning

Enige én eigen woning – vestigen domicilie

- Beoordelingsmoment: eerste inbezitneming / ingebruikneming woning
- Beoordeeld voor elke bouwheer of koper afzonderlijk (uitsplitsing facturatie als mogelijk gevolg)
- Afgetoetst tegen alle gebouwen gebruikt als woning waarop een eigendomsrecht of zakelijk recht
 - Behalve: ingevolge erfenis & oude woning te verkopen uiterlijk 31 december jaar volgend op eerste ingebruikneming / inbezitneming
 - Dus niet: opbrengsteigendom

Woning voor langdurige verhuur / sociale verhuur

- Opeenvolgende verhuurovereenkomsten; periodes zonder huurder? Te huur aanbieden.
- Overeenkomst met sociaal verhuurkantoor / beheersmandaat aan sociaal verhuurkantoor

b) (Niet) Behoud van de voorwaarden

Natuurlijk – persoon die de woning betreft

Minstens tot 31 december van het 5^e jaar volgend op het jaar van eerste ingebruikneming / inbezitneming

Bv. Eerste ingebruikname: 1 september 2025; te voldoen tot 31 december 2030

Langdurige verhuur / Sociale verhuur

Minstens tot 31 december van het 15^e jaar volgend op het jaar van eerste ingebruikneming / inbezitneming

Voorwaarden niet langer voldaan

- Verklaring aan belastingadministratie
- Pro rata (terug)storten belastingvoordeel

b) Totale bewoonbare oppervlakte

Bouwheer – natuurlijke persoon / rechtspersoon: 200 m²

Bouwheer – leverancier: 175 m²

Te verantwoorden? Raad van State had kritiek. Wetgever behield het onderscheid.

Procedure voor het Grondwettelijk Hof wegens schending van het gelijkheidsbeginsel?

b) Totale bewoonbare oppervlakte

- De som van de oppervlakten van alle woonvertrekken gemeten vanaf de binnenkant van de opgaande muren
- Woonvertrekken zijn: keukens, woonkamers, eetkamers, slaapkamers, bewoonbare zolder- en kelderruimten, bureaus en alle andere voor huisvesting bedoelde ruimtes.
 - Ruimtes voor de uitoefening van een economische activiteit worden gelijkgesteld aan woonvertrek
 - Minimumoppervlakte per woonvertrek: 4m^2 en hoogte van 2m

b) Uitgesloten van het verlaagd btw-tarief

- Werken in onroerende staat met betrekking op bebouwing, tuinaanleg of het oprichten van afsluitingen
- Werken in onroerende staat met betrekking tot zwembadaanleg, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen, etc.
- Reiniging van de woning
- **Nieuw:** de levering van en aanhechting aan het gebouw van bestanddelen van een installatie voor centrale verwarming die werkt op **fossiele brandstoffen**, daaronder begrepen de branders en de regel- en controletoeestellen verbonden aan de ketel.

○ *“De brander en alles wat de brandstof naar de brander brengt. 21% ; Eens de warmte is gegenereerd, de elementen om de warmte te verspreiden: 6%. “*

b) Formele voorwaarden

1) Verklaring “sloop en heropbouw”

- In te dienen door bouwheer / leverancier
- Verklaring vrijwaart dienstverrichters / leverancier van aansprakelijkheid
- Modelformulieren: FOD Financiën
- Bijvoegen: afschrift omgevingsvergunning, aannemingscontracten
- In principe: indienen voor de btw opeisbaar wordt (facturatie)

2) Verplichte vermeldingen op facturatie en/of overeenkomsten

Investeren in vastgoed?



Cedric Vanhencxthoven



Onze 24 vestigingen



One-stop-shop specialisatie en focus



VERKOOP



VERHUUR



NIEUWBOUW



LEGAL



INVEST



BEHEER



EXCLUSIEF

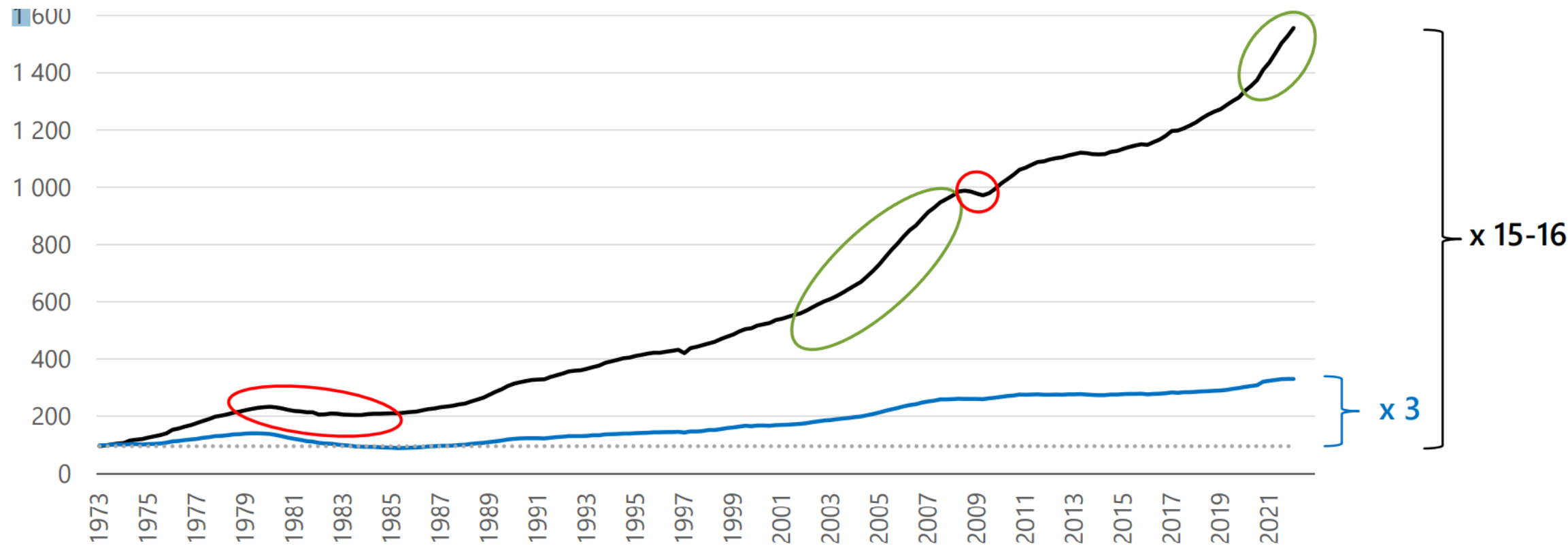
Een aparte,
dedicated cel voor
**potentiële
investeerders**



INVEST

Sinds 1973...

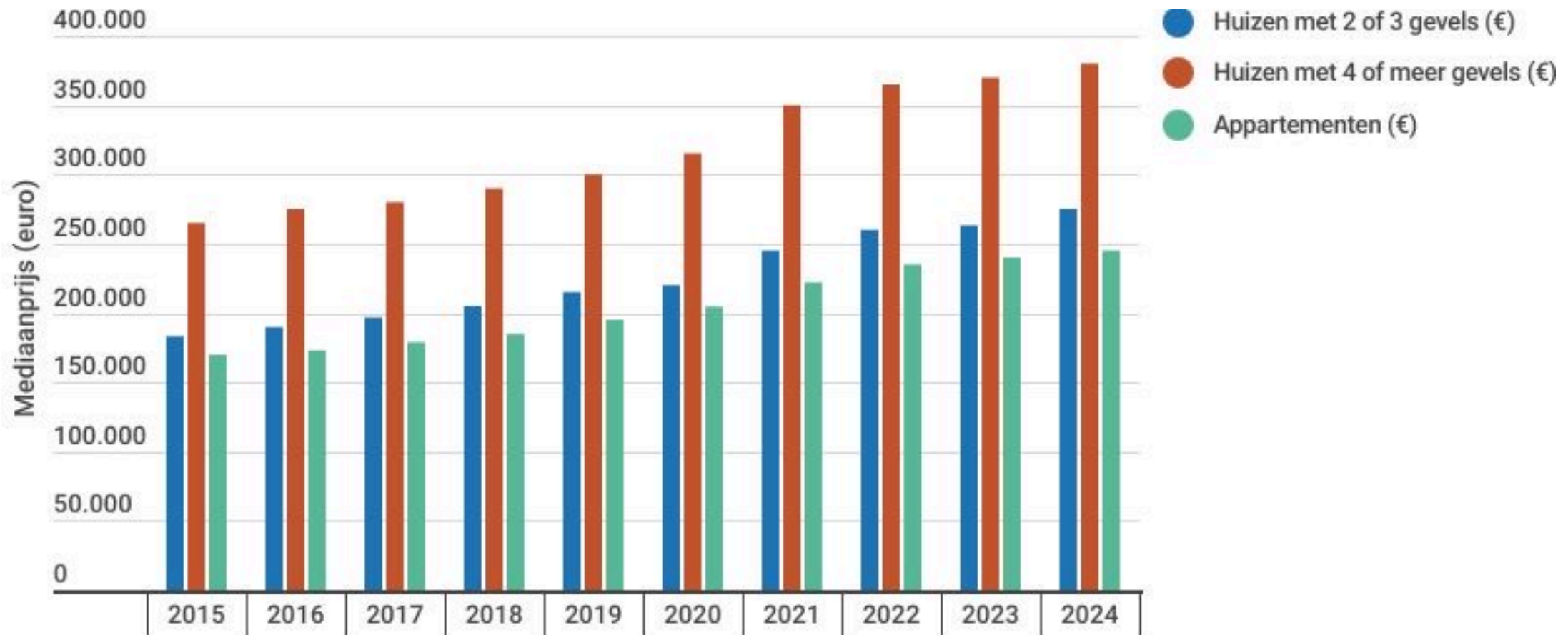
SLECHTS TWEE PERIODES VAN DALENDE PRIJZEN VAN DALENDE PRIJZEN



Bron: Nationale Bank



Sinds 2015...

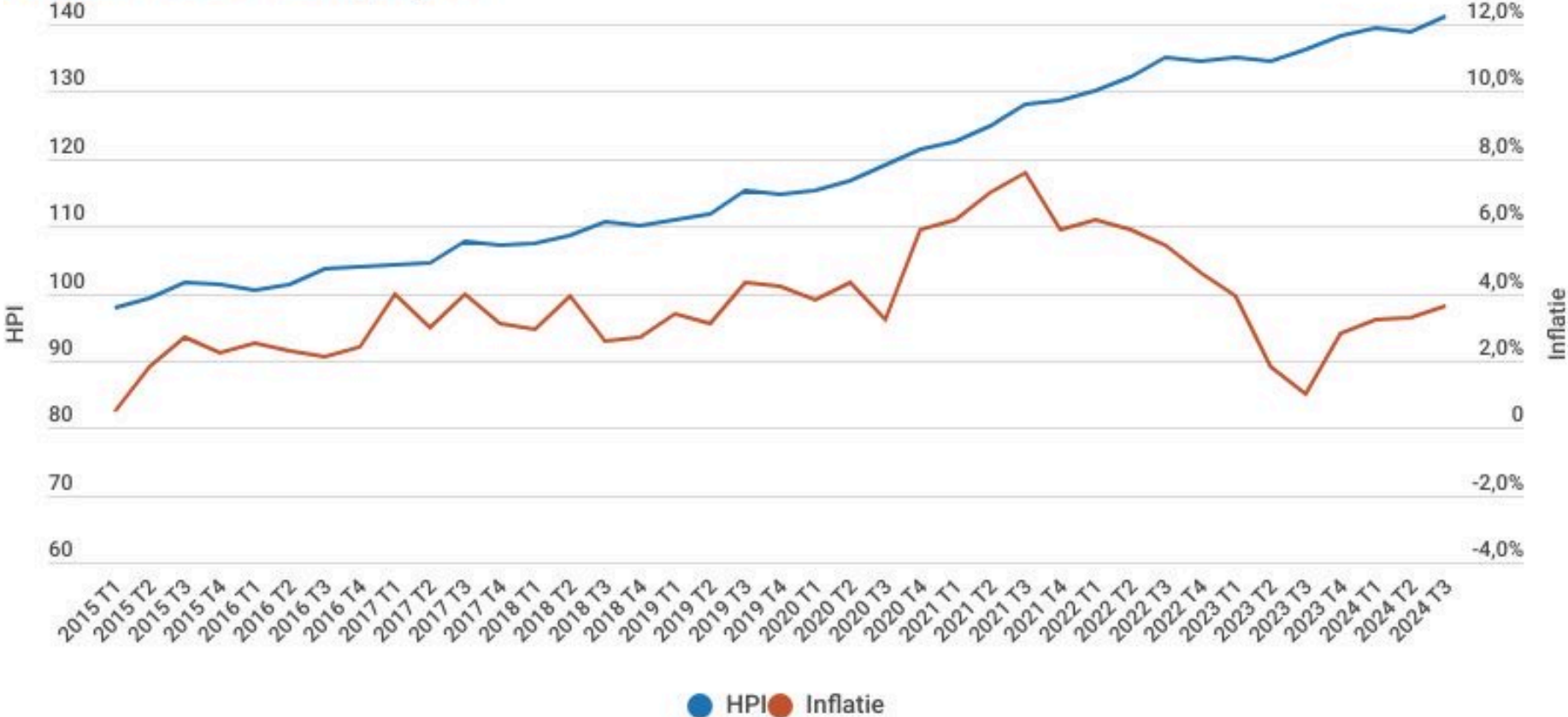


[↓] [Download data](#)

Bron: Statbel

Conclusie en blik op de toekomst

Evolutie van de woningprijzen

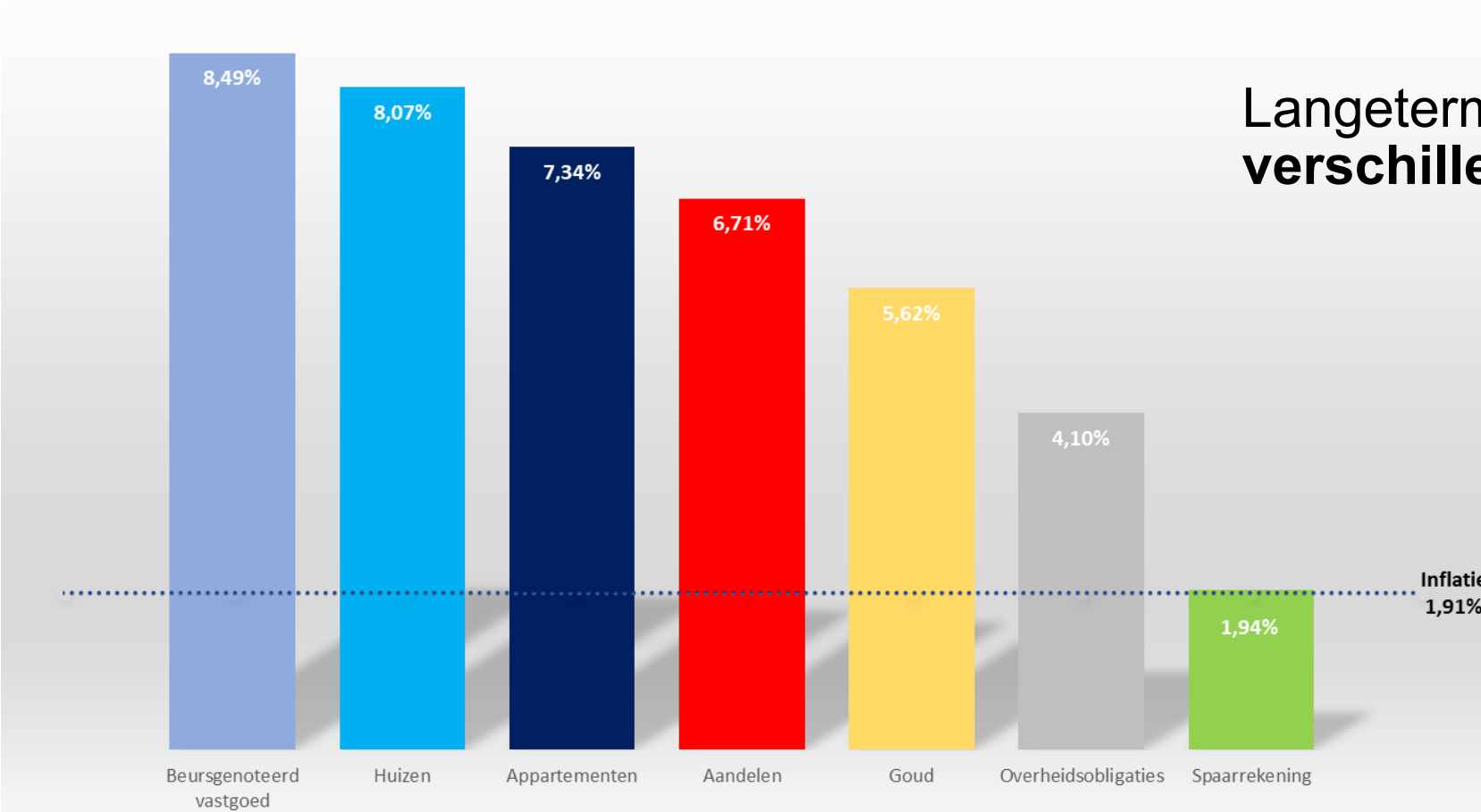


Download data

Bron: Statbel

Investeren in vastgoed een goed idee? Absoluut!

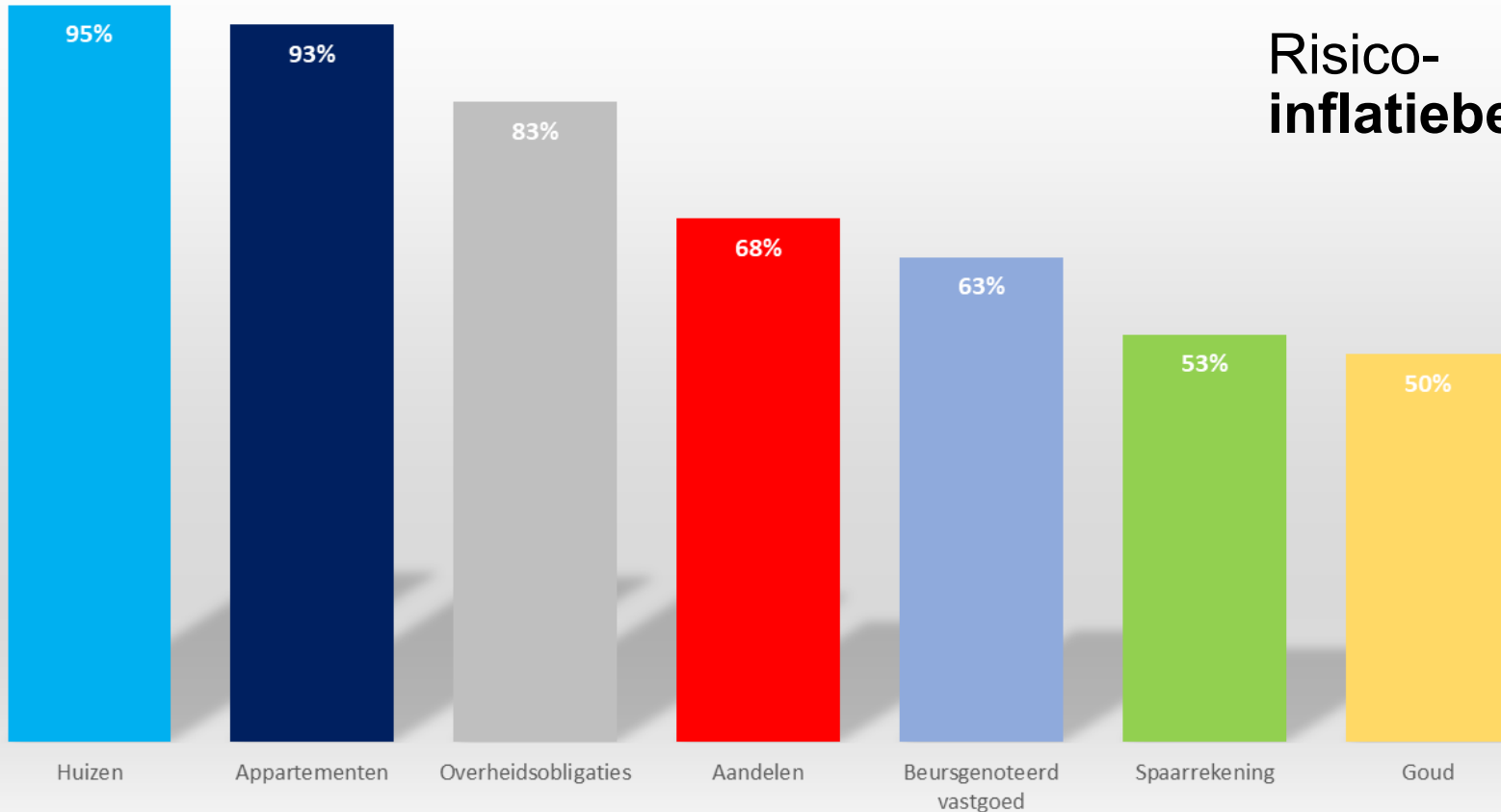
Gemiddeld jaarlijks rendement op 30 jaar (1992-2021)



Langetermijn rendementen –
verschillende producten

Investeren in vastgoed een goed idee? Absoluut!

Aantal jaren (in %) met een rendement hoger dan de inflatie tijdens dat jaar (1982-2021)



Risico-
inflatiebestendige rendementen

Beschouwde periode: 40 jaar (1982-2021), behalve voor Beursgenoteerd vastgoed: 32 jaar (1990-2021)

***Waarom dit hét moment
is om te investeren in
nieuwbouw***



Joris De Peuter



De vastgoedrealiteit

- Woningprijzen sinds 2018: **+29%**
- Bouwprijzen sinds 2021: **+27%**
- Hypotheekrente @ ca **2,5%** hoger
- Overbruggingskredieten @ ca **5,5%**





De markt verschuift

“De onderkant van de koopmarkt wordt de bovenkant van de huurmarkt”

“Voor elke nieuwe huurder blijven 33 kandidaten met lege handen achter”

“Krapte op huurmarkt is historisch groot”

- Verwacht tekort van 500.000 woningen tegen 2035
- Meer nood aan eenpersoons-appartementen
- Tekort aan gezinswoningen op de huurmarkt

Goed nieuws voor investeerders in nieuwbouw

(sloop & heropbouw)

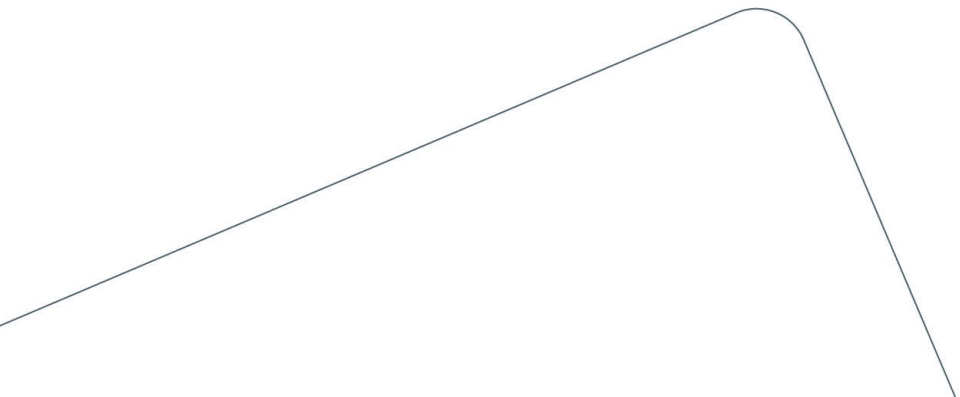


Het fiscale voordeel

- Van 21% naar 6% BTW
- Lagere instap nodig
- Hoger rendement mogelijk
- Is niet altijd goedkoper
- Laat je goed begeleiden

Het aanbod

- Gezonde stock, instapklaar. Vandaag méér afgewerkte projecten op de markt dan normaal
- Meer dan 350 beschikbare kavels aan 6%
- Meer dan 1000 nieuwbouwkavels onder 1 adres
- Aanbod in 4 provincies
- Op uw maat





Het persoonlijk scenario

- Doelstelling
- Risicobepaling
- Behoefteanalyse
- Volledige ontzorging mogelijk



Onze projecten

Rendementscasus

Concreet voorbeeld:

Appartement 67m² te Deurne. Aankoopprijs excl. Kosten: 255.860,00 euro.

	6%	21%		6%	21%
Prijs incl. kosten	287.209,00	315.843,30	Prijs incl. kosten	287.209,00	315.843,30
Eigen vermogen	152.000,00	180.000,00	Eigen vermogen	57.441,00	63.168,00
Krediet 15 jaar	135.209,00	135.843,30	Krediet 20 jaar	229.767,84	252.674,00
Maandelijkse aflossing	962,95	967,46	Maandelijkse aflossing	1.326,09	1.458,29
Gemiddelde huurinkomst/maand	966,67	966,97	Gemiddelde huurinkomst/maand	966,97	966,97
Restand / te kort	3,72	0,49	Restand / te kort	359,11	491,32
Geïndexeerde verkoopprijs na 15 jaar	370.496,55	370.496,55	Geïndexeerde verkoopprijs na 15 jaar	370.496,55	370.496,55
Totaal ontvangen huurgelden na 15 jaar	174.054,95	174.054,95	Totaal ontvangen huurgelden na 15 jaar	174.054,95	174.054,95
BAR	3,80%	3,46%	BAR	3,80%	3,46%
NAR	3,38%	3,07%	NAR	3,38%	3,07%
IRR	6,00%	4,82%	IRR	7,61%	5,78%



Besluit

- Er liggen mooie kansen
- Investeren in vastgoed is en blijft een veilige haven
- Keuze uit ruim en divers aanbod
- Toegang tot off market opportuniteiten
- Laat je begeleiden
- Vergelijk op de juiste manier

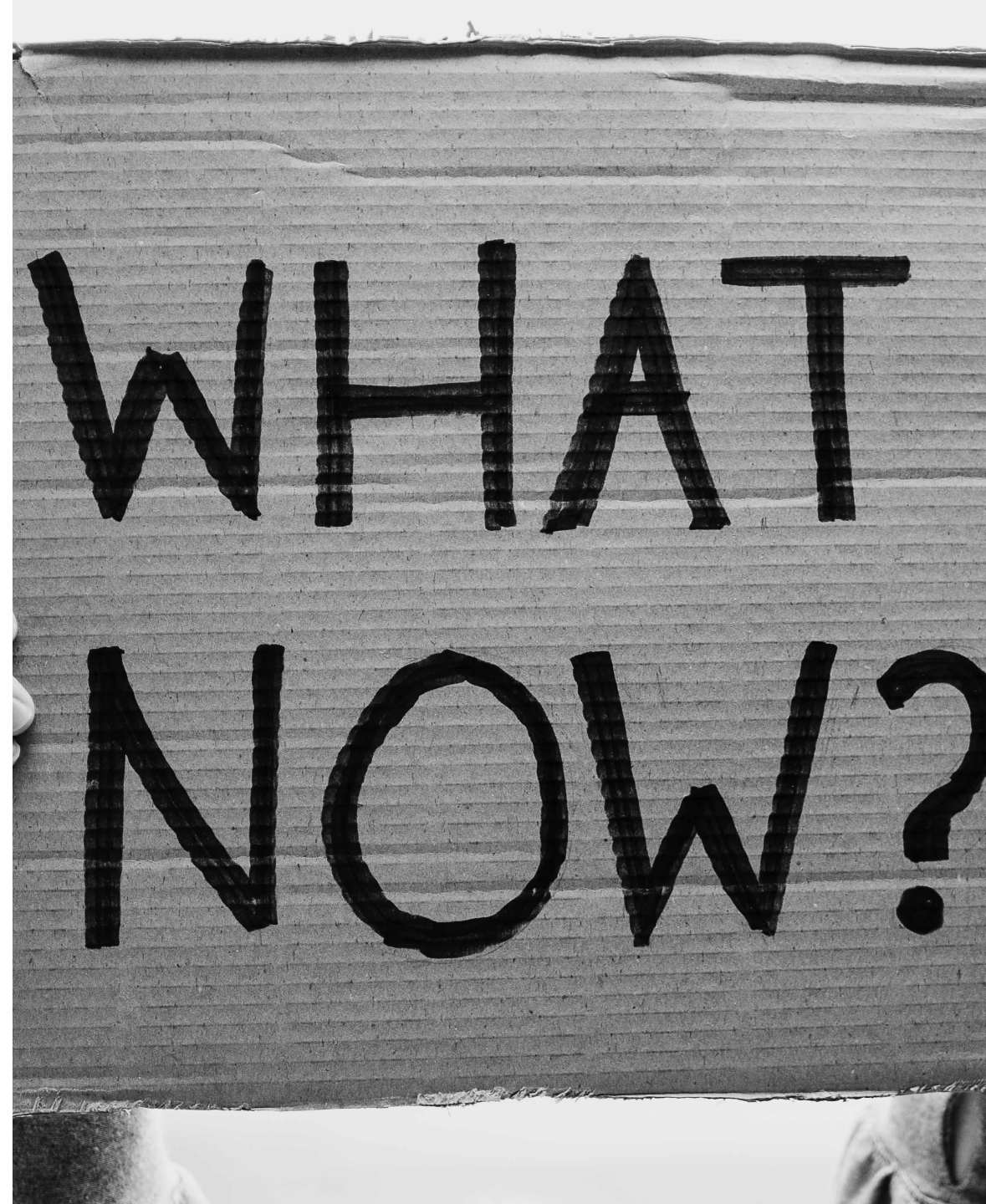
Het momentum is nu!

De vraag is niet:

is dit het juiste moment?

De vraag is wel:

wat gaat u doen met dit moment?



***Nieuwigheden en hoop op
verbeterde en snellere
vergunningverlening?***

Mr. Floris SEBREGHTS
Mr. Yves LOIX



G.S.J.
advocaten



Het gaat niet goed met de Vlaamse omgevingsvergunningen.

De Vlaamse vergunningverlening zit in het slop. De doorlooptijden swingen de pan uit en bijna alle projecten van een zekere omvang stuiten op **ellenlange beroeps- en vernietigingsprocedures**. Dit probleem treft alle sectoren.



Of is er toch reden voor optimisme?

VAN WAAR KAN VERBETERING KOMEN?

- **Nieuwe regelgeving**
- **Nieuwe rechtspraak**
- **Wijzigende maatschappelijke cultuur**

WIJZIGENDE MAATSCHAPPELIJKE CULTUUR?

Nieuw narratief - bewustwording:

- Politiek → Aanstelling expertencommissie (Yves Loix)
- Pers → Pano

Actualiteit zorgt voor dipje in de markt :

- Politieke situatie (US – Israël – Rusland – China) – zenuwen lopen op
- Gestegen rentes
- Gestegen bouwrijzen
- Langere doorlooptijden vergunningen en meer beroepen (ook overheid!)

Andere landen / culturen = andere mentaliteit?

Is er hoop op beterschap? => JA!

- **Voorwerp van de aanvragen wordt beperkt**
- **Procedure wordt aangepast**
- **Inhoudelijke beoordeling wijzigt o.b.v. Rechtspraak**
- **Gunstige wind van de burgerlijke rechtbanken?**
- **Expertencommissie – naar een vlotter en robuuster vergunningenbeleid**

Nieuwe vrijstellingsregeling 2025 - woningen

Artikel 2.1. – oud:

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen in, aan en bij hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen:

- 2° handelingen *zonder stabiliteitswerken* en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan *zijgevels*, *achtergevels* en daken;

Artikel 2.1. – nieuw:

2° handelingen aan *gevels* en daken, zonder de energieprestatie van het gebouw te verslechteren en zonder het fysieke bouwvolume te wijzigen

Nieuwe vrijstellingsregeling 2025 - woningen

Artikel 2.1. – oud:

4° binnenverbouwingen *zonder stabiliteitswerken*

Artikel 2.1. – nieuw:

4° *binnenverbouwingen*.

Als de handelingen gepaard gaan met stabiliteitswerken geldt de vrijstelling alleen als een architect wordt aangesteld voor het ontwerp en de controle

Nieuwe vrijstellingsregeling 2025 – andere dan woningen

Artikel 3.1. – oud:

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen in, aan en bij hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen, die geen woningen zijn:

Zelfde aanpassingen!

MET OF ZONDER WEGENISDOSSIER?

WEDERKERENDE VRAAG NAAR O.A. DOORWAADBAARHEID

- **NOODZAAK BESLUIT GEMEENTERAAD**
- **NIET AANVECHTBAAR BIJ DEPUTATIE**
- **MISBRUIK DOOR GEMEENTE OM TE BLOKKEREN**



Een wegenisdossier heeft voordelen ...

... overdracht wegen aan gemeente

... onderhoud bij gemeente

... aansprakelijkheid bij ongeval

Maar de nadelen wegen doorgaans zwaarder want ...

... beperking bouwprogramma

... bijkomende beslissing gemeenteraad nodig

... vaak misbruikt als weigeringsmotief

... bijkomende procedures (bij de minister – schorsende werking op bouwberoep

Maar kan het zonder wegenisdossier?

‘Oude’ rechtspraak:

- Steeds beslissing van gemeenteraad vereist als project voorziet in **publieke wegenis**
 - Ongeacht wie eigenaar is
 - Ongeacht wie wegenis onderhoudt
 - Ongeacht welk type vervoer (gemotoriseerd + trage verbindingen)

RvVb 10 november 2022, A/2223/0237

Maar kan het toch zonder? - gemeentewegendecreet

Opdat er sprake is van een “**gemeenteweg**” moet blijkens artikel 2, 6° Decreet Gemeentewegen aan **twee cumulatieve voorwaarden** voldaan zijn:

- de aan te leggen weg moet een “**openbare weg**” zijn
- **én** die openbare weg moet “**onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente**” vallen

Het eigenaarschap (private eigenaar - overheid) vormt daarbij geen beoordelingscriterium.

RvVb 5 december 2024, nr. RvVb-A-2425-0265 - RvS 21 januari 2025, nr. 262.048

Als wegenis tot weigering en dus blokkering door gemeenteraad zal leiden:

- Aanvraag zonder publieke doorwaadbaarheid, d.w.z.
 - Wegenis blijft eigendom van de VME
 - Beheer en onderhoud van de wegenis blijft bij de VME
 - Geen rooilijnplan voegen ! (geen overdracht naar het openbaar domein)
- Wel doorwaadbaarheid garanderen (in beroep) via het toevoegen van een één eenzijdige eeuwigdurende en onherroepbare verbintenis tot vestiging van een erfdienstbaarheid van publieke overgang, op eerste verzoek van de lokale overheid, en op kosten van de aanvrager

=> Gemeente krijgt haar doorwaadbaarheid MAAR heeft geen mogelijkheid het dossier te blokkeren via de gemeenteraad

3. Procedure

**Een gekende frustratie
onvolledigheid van de aanvraag
bij indiening**



ONONTVANKELIJKHEIDSVERKLARING VANDAAG

- **Binnen de 30 dagen beslissing administratie**
 - **Onontvankelijk → Enkel RvVb!**
 - **Onvolledig (dag 29 ...) => carrousel**
 - **Eventueel verzoek tot aanvulling ⇔ Praktijk eerder zelden!**

- **Misbruik:**
 - **Betwisting vergunde toestand – soms niet gekend!**
 - **Betwisting over te voegen studies**
 - **Bewust meermaals uitstel => opmaak RUP**

ONTVANKELIJKHEIDSVERKLARING TOEKOMSTIGE WETGEVING

Decreet Modulaire vergunning 17/5/2024:

- Vergunningverlener/omgevingsambtenaar
- Binnen 30 dagen mededelen dat...
 - **ofwel** ontvankelijk
 - **ofwel:**
 - ✓ Opmaak lijst onvolledigheid / onontvankelijkheid
 - ✓ Verzoek tot wijziging van de aanvraag

<=> Dus geen onontvankelijkverklaring!

Inhoudelijke beoordeling - BGO's

Gebruik onwettige planningsinstrumenten!

Bv. # parkeerplaatsen, geen appartementen meer, minimale oppervlakte wooneenheden, verkavelingsstop, ...

Veel 'meta' recht ...

- **Visienota**
- **Structuurschets**
- **Ontwikkelingsvisie**
- **Ruimtelijk plan**
- **Beleidsnota**
- **...**

BGO's vernietigd:

- Sint-Pieters-Leeuw
- Rijkevorsel
- Vosselaar
- ...

Zie o.a. RvS dd. 2 maart 2021, nr. 249.944

Let op voor de beleidsplannen!

RvS van 22 maart 2024 met [nr. 259.227](#) (Geel)

Intussen vaste rechtspraak:

- RO moet gebeuren via de geëigende instrumenten (RUP, V°, VKV, ...)
- Andere instrumenten mogen – op straffe van onwettigheid - geen verordenende voorschriften bevatten !

Inhoudelijke beoordeling GRO – Wie beslist?

Deputatie (appreciatiebevoegdheid GRO) ⇔ RvVb (marginale toetsing ...)

Veel vernietigingen ... maar **hoop** in recente arresten => **stelplicht**

*Wat betreft de verschillende criteria van goede ruimtelijke ordening stelt de Raad telkens vast dat **verzoekende partijen niet aantonen dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van de gegevens.***

*Verzoekers **brenge**n geen overtuigende argumenten bij dat de vergunningverlenende overheid de grenzen van de haar wettelijk toegekende **appreciatiebevoegdheid heeft overschreden** en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.*

De Raad is van oordeel dat de deputatie niet verplicht is om elk argument afzonderlijk te beantwoorden.

RvVb 20 maart 2025, nr. A-2425-0638, X

Inhoudelijke beoordeling: GRO – Wie beslist?

*Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt waarom de verdichting aanvaardbaar wordt gevonden. **Verzoekende partijen overtuigen er niet van dat de motivering onjuist of onredelijk is.***

*Verzoekers **maken niet aannemelijk dat** de deputatie de woningdichtheid **onredelijk zou hebben beoordeeld**. De bebouwde grondoppervlakte van de villagebouwen die groter is dan die van de omliggende woningen, wordt verantwoord o.b.v. verschillende elementen (terreinoppervlakte, beperkte omgevingshinder, verkeersdoorstroming, inrichting gemeenschappelijke tuin, ..). Er wordt **voldoende gemotiveerd** waarom de locatie zich leent voor een **verhoging van het ruimtelijk rendement**.*

Hoewel zij een andere visie voor ogen hebben, tonen ze nog niet de onrechtmatigheid van de bestreden beslissing aan.

RvVb 6 maart 2025, nr. A-2425-0588, Dubois e.a

STELPLICHT

Soortentoets

*Evenwel **blijkt nergens uit dat er effectief vleermuizen of beschermde vogels aanwezig zijn** in het gebied; de verzoekende partij **brengt geen waarnemingsgegevens bij** van vleermuizen of vogelsoorten die in holtes broeden.*

Noch in de huidige procedure, noch in haar administratief beroepsschrift, voert de verzoekende partij voldoende concrete elementen aan die wijzen op de aanwezigheid van rust- of nestplaatsen van beschermde soorten.

De loutere potentiële geschiktheid van de bomen, waarin holtes werden vastgesteld, volstaat op zich niet om aan te nemen dat er een aanwezigheid van beschermde soorten is die de holtes als nest, voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gebruiken.

RvVb 5 juni 2025, nr. RvVb/A/2425/0881

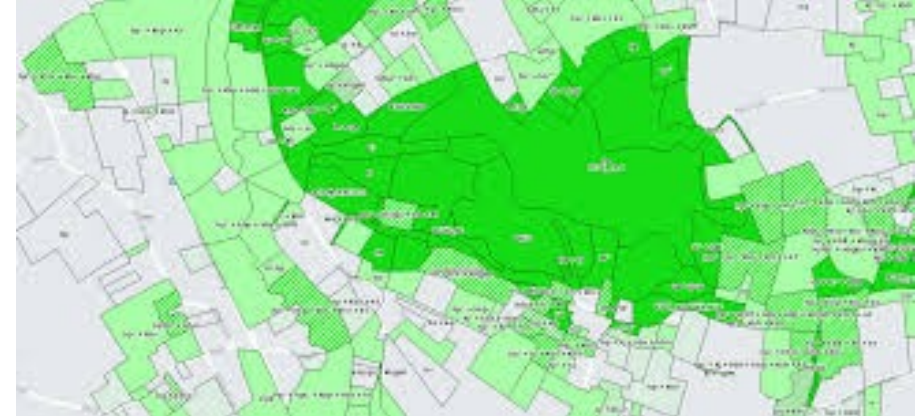
STELPLICHT

Biologische waarderingskaarten?

Ligging in BWK – gebied waardevolle elementen is niet voldoende concreet

- 1. BWK is geen bindend document!*
- 2. Loutere verwijzing naar kaart volstaat niet!*

RvVb 27 februari 2025, nr. A-2425-0558, X



Gunstige wind van de burgerlijke rechtbanken?

Burgerlijke procedures

A. “SLAPPING” DOOR ONTWIKKELAARS

= Strategic Lawsuit Against Public Participation
= “Intimidatie”

→ Weerhouden aansprakelijkheid ontwikkelaar

Rb. Leuven 20 april 2021 -> Zie Storm, 22/3

Burgerlijke procedures

B. RECHTSMISBRUIK DOOR BEROEPERS

a. Een geding kan een tergend en roekeloos karakter hebben wanneer een partij de bedoeling heeft nadeel te berokkenen aan de andere partij of haar recht om in rechte op te treden uitoefent op een wijze die kennelijk de grenzen overschrijdt van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en zorgzaam persoon. (zie in die zin – waarbij de rechtbank zich aansluit : Cass. 23 juni 2017, A.R. C.15.0351.N)

Rechtsmisbruik derde partij weerhouden!

- Rb. Antwerpen 22 december 2021 → Zie Storm, 2021/4
- Rb. Antwerpen 9 april 2025 (niet gepubliceerd)

Burgerlijke procedures

C. ONWETTIGE WEIGERINGEN

Overheid weigert vergunning bewust op onwettige gronden

→ Overheid veroordeeld tot betaling van schadevergoeding!

Hof van Beroep Antwerpen 13 mei 2024

Burgerlijke procedures

E. Planschade

Regeling in de VCRO artikel 2.6.1

§ 1. De ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen erfdienstbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod.

Een bouw- of verkavelingsverbod dat volgt uit een ruimtelijk uitvoeringsplan, aanleiding geven tot een planschadevergoeding.

§ 2. Planschadevergoeding wordt toegekend als een perceel volgens de voor dat perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen als vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of om te verkavelen,

=> DUS ENKEL PLANSCHADE BIJ EEN VOLLEDIG BOUWVERBOD?

Burgerlijke procedures

E. Planschade

Volgens het Hof van Cassatie blijkt uit deze bepaling in samenlezing met artikel 4.2.1, 1° VCRO en de wetsgeschiedenis dat het recht op planschadevergoeding **geen volledig bouwverbod vereist**.

=> Een beperking van de bouwmogelijkheden op een perceel volstaat

Hof van Cassatie 17 januari 2025 (nr. C.21.0083.N).

Conclusie: Er is nog hoop!

**Nog andere positieve aanpassingen in het vooruitzicht?
Voorstellen van de expertencommissie**

Waar aan denken we?

• Rechtszekerder voortraject

- Indien gevraagd door aanvrager: verplicht en op korte termijn
- Dossiers zichtbaar in loket voor indiening
- Stedenbouwkundig attest:
 - 60 dagen
 - 3 jaar geldig

Vergunningsprocedure

- De aanvrager houdt de regie
- Geen bindende adviezen
- Verslag POA ... maar een advies
- Bewijswaarde wetenschappelijke studies
- BPA / RUP:
 - Ruimere afwijkingmogelijkheden
- GRO – ruimte voor belangenafweging:
 - niet langer bestaande toestand
 - ... maar evenwaardig kernversterking / zuinig ruimtegebruik
 - Aanpassing van de hemelwaterverordening

Beroepen / RvVb

- Beperk beroepen van overheden
- RvVb:
 - Verplichte kennisgeving beroep
 - Geen beroep als geen bezwaar in laatste O.O.
 - Enkel maar middelen die reeds in O.O. werden opgeworpen
 - Belang bij elk middel
 - Beperk aantal pagina's
 - Intrekking beslissing en herbeslissing
 - Meer ruimte voor bemiddeling
 - Boete tergend en roekeloos geding



floris.sebreghts@gsj.be
03 201 14 25



yves.loix@gsj.be
03 201 14 36



cedric@heylenvastgoed.be
014 70 51 58



henk.desmet@gsj.be
03 201 14 23



bart.goossens@gsj.be
03 201 14 23



joris@heylenvastgoed.be
03 260 46 66