

Adviesrapport

Mogelijke aankoop van de eerste woning

Klik of tik om een datum in te voeren.



Gegevens van de te koop gestelde woning

Straat + nummer	
Postcode + Stad	8800 Roeselare
Bouwjaar	
EPC-label	
Verkoper	

Gegevens aanvrager

Naam	
Voornaam	
Straat + nummer	
Postcode + Stad	
Telefoonnummer	
E-mailadres	

Opgemaakt door architect

Naam	
Voornaam	
Straat + nummer	
Postcode + Stad	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
BTW-nummer	



Inhoud

Waarom dit adviesrapport?	4
1. Structuur.....	5
2. Dak.....	6
3. Isolatie en beglazing.....	7
3.1. Isolatie	7
3.2. Buitenschrijnwerk en beglazing	8
4. Technische installaties	8
4.1. Elektriciteit	8
4.2. Verwarming.....	9
4.3. Sanitair en waterleiding.....	10
5. Energiezuinige maatregelen	11
5.1. Zonnepanelen.....	11
5.2. Zonneboiler.....	11
5.3. Warmtepomp/warmtepompboiler.....	12
5.4. Thuisbatterij.....	13
6. Totale kostenraming	14
7. Volgorde werken	14
Nuttige links en adressen.....	15

Waarom dit adviesrapport?

De aankoop van een eerste woning is geen evidentie. In de context van renovatieverplichtingen voor woningen met een slecht EPC is weten wat je koopt meer dan ooit noodzakelijk om niet voor onaangename financiële verrassingen te staan.

De adviescheque en dit bijhorende rapport stelt jou als kandidaat-koper in staat een objectief beeld te krijgen van de mogelijks aan te kopen woning. Het geeft een mooie weergave van welke werken essentieel zijn om de woning met een EPC D, E of F duurzaam te renoveren én welke kosten hiermee gepaard gaan, zodat een weloverwogen beslissing kan gemaakt worden rond de eventuele aankoop ervan.

Waarover gaat de renovatieverplichting?

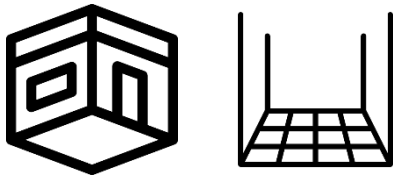
Sinds 1 januari 2023 geldt een renovatieverplichting voor alle woningen en appartementen die vanaf dan zijn aangekocht met een **EPC-label E of F**.

Concreet betekent dit dat nieuwe eigenaars van energieverblindende woongebouwen deze woningen **binnen de 5 jaar na aankoop verplicht moeten renoveren naar label D of beter**. Deze renovatieverplichting wordt naarmate we 2050 naderen steeds strenger. Zo zal wie vanaf 2028 een woning met label E of F aankoopt binnen de 5 jaar deze tot minimaal een C-label moeten renoveren.



Bron: Vlaamse Overheid

1. Structuur



Staat van de (draag)muren, draagvloeren funderingen en binnentrappen

- Zeer slecht
- Slecht
- Matig
- Goed
- Zeer goed

Aangewezen ingrepen:

- Vernieuwen van buitenmuren met gevelsteen, gevelbekleding of -bepleistering in speciaal daartoe bestemde materialen.
- Behandeling van muren tegen optrekkend vocht door ofwel een waterkerende laag te plaatsen, ofwel de muren te injecteren met producten die de muur waterdicht maken.
- Behandeling van ondergrondse muren tegen insijpelend vocht.
- Vernieuwen van voegwerk van de gevel.
- Gevelreiniging.
- Vervangen of vernieuwen van bestaande draagvloeren en trappen.
- Behandeling van houten draagvloeren tegen zwammen en insecten.
- Vernieuwen van natte of droge kalkbepleistering (bvb. gipsplaten) op de binnenmuren, de binnenkant van de buitenmuren en de onderkant van de draagvloeren.
- Plaatsen of vernieuwen van een of meer vaste trappen in de woning zodat de verbinding tussen de verdiepingen veilig beloopbaar is.

Kostenraming structurele werken	€
--	----------

Opmerkingen

Nader te bekijken d.m.v. verder onderzoek (valt buiten dit advies en de bijhorende kostenraming)

- Herstel of vervanging van de funderingen van de muren.
- Verwijdering van asbest.
- Vernieuwen van binnen- en buitenmuren, inclusief de dragende of steunende elementen in die muren, zoals kolommen, balken en lateien.
- Behandeling van de muren tegen huiszwam.
- Vernieuwen van draagkrachtige vloerelementen, funderingsplaten en dekvloer ("chape").

2. Dak



Staat van het dak:

- Zeer slecht
- Slecht
- Matig
- Goed
- Zeer goed

Aangewezen ingrepen:

- Herstellen of vernieuwen van waterdichte bedekking.
- Vervangen of herstellen van dakgoten en regenafvoer.
- Vervangen of vernieuwen van dakopeningen als dak(vlak)ramen, dakkapellen, lichtkoepels, lichtkokers en schouwen.
- Aanbrengen van dak- of zoldervloerisolatie.
- Andere, namelijk:

Kostenraming dakwerken	€
-------------------------------	----------

Opmerkingen

Nader te bekijken d.m.v. verder onderzoek (valt buiten dit advies en de bijhorende kostenraming)

- Herstellen of vernieuwen van het onderdak.
- Verwijdering van asbest.
- Behandeling van de dakstructuren tegen huiszwam en insecten.

3. Isolatie en beglazing

3.1. Isolatie



Aanwezigheid en kwaliteit van de isolatie:

- Zeer slecht
- Slecht
- Matig
- Goed
- Zeer goed

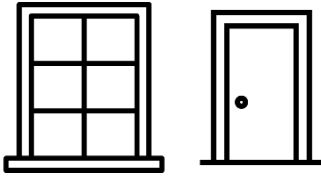
Aangewezen ingrepen:

- Isoleren van dak, vloer en muren tot $U = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ (= energiedoelstellingen 2050)
 - Plaatsen van dak- en zolderisolatie
 - Plaatsen van vloer- en kelderisolatie
 - Plaatsen van spouwmuurisolatie
 - Isoleren aan de buitenkant buitenmuur
 - Isoleren aan de binnenzijde buitenmuur

Kostenraming isolatiewerken	€
------------------------------------	----------

Opmerkingen

3.2. Buitenschrijnwerk en beglazing



Staat van het buitenschrijnwerk en de beglazing:

- Zeer slecht
- Slecht
- Matig
- Goed
- Zeer goed

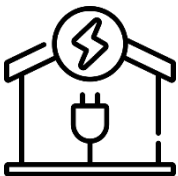
Aangewezen ingrepen:

- Vernieuwen van de vensters (= beglazing en raamprofielen samen) tot $U_w = 1,5$ $W/(m^2K)$ (= energiedoelstellingen 2050)
- Plaatsen van dubbel glas/hoogrendementsglas (= beglazing met U -waarde $\leq 1,0$ W/m^2K)
- Vernieuwen van deuren/poorten (= U -waarde $\leq 2,0$ W/m^2K)

Kostenraming buitenschrijnwerk en beglazing	€
Opmerkingen	

4. Technische installaties

4.1. Elektriciteit



Staat van de elektriciteit:

- Zeer slecht
- Slecht
- Matig
- Goed
- Zeer goed

Aangewezen ingrepen:

Vernieuwen van de elektriciteit/leidingen in:

- Keuken
- Woonkamer
- Eetkamer
- Badkamer
- Slaapkamers
- Bureau
- Garage
- Andere, namelijk:

Plaatsing nieuwe zekeringkast

Kostenraming elektriciteitswerken	€
--	----------

Opmerkingen

4.2. Verwarming

Staat van de verwarmingsinstallatie:



- Zeer slecht
- Slecht
- Matig
- Goed
- Zeer goed

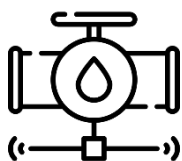
Aangewezen ingrepen:

- Herstellen van de verwarmingsinstallatie.
- Wijzigen van de verwarmingsbron (bv. van stookolie naar aardgas) met bijhorende plaatsing van nodige leidingen en verwarmingselementen.
- Vervanging van de verwarmingsketel met hoog rendement met het label HR+ of HR Top (aardgas).
- Vervanging van verwarmingselementen in de woning zoals radiatoren.

Kostenraming werken aan verwarmingsinstallatie	€
---	---

Opmerkingen

4.3. Sanitair en waterleiding



Staat van het sanitair/waterleiding:

- Zeer slecht
- Slecht
- Matig
- Goed
- Zeer goed

Aangewezen ingrepen:

- Vervangen van verouderde of onaangepaste leidingen.
- Vernieuwen van leidingen en toebehoren voor de afvoer van het gebruikte water in het openbare rioleringsnet.
- Vervangen centrale beveiliging aan het begin van uw installatie
- Vervanging toestel voor warmwaterproductie.
- Vervangen bijvulinstallatie voor tweedecircuitwater (regenwater of putwater).
- Vervangen van sanitaire toestellen en/of kranenwerk in
 - Keuken
 - Badkamer
 - Toilet
 - Garage

Kostenraming werken sanitair en waterleiding	€
---	---

Opmerkingen

5. Energiezuinige maatregelen

5.1. Zonnepanelen



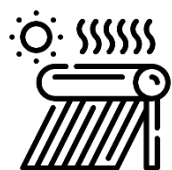
Vermogen per paneel (in kWp)	
Aantal nodig volgens gezinssituatie/ kenmerken woning	
Omvormervermogen ≤ 10 kVA	

Argumentatie om dit te verkiezen voor deze woning:

Kostenraming aankoop en plaatsen zonnepanelen	€
--	----------

Opmerkingen

5.2. Zonneboiler



Argumentatie om dit te verkiezen voor deze woning:

--

Kostenraming aankoop en plaatsen zonneboiler	€
---	----------

Opmerkingen

5.3. Warmtepomp/warmtepompboiler



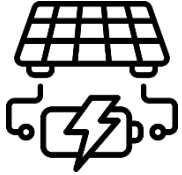
Argumentatie om dit te verkiezen voor deze woning:

--

Kostenraming aankoop en plaatsen warmtepomp/warmtepompboiler	€
---	----------

Opmerkingen

5.4. Thuisbatterij



Argumentatie om dit te verkiezen voor deze woning:

Kostenraming aankoop en plaatsen thuisbatterij	€
---	----------

Opmerkingen

6. Totale kostenraming

De totale kost voor het uitvoeren van de bovenstaande renovatiewerken wordt geschat op

€

Het weergegeven bedrag is slechts een richtbedrag en geeft enkel een indicatie van de grootorde van de kostprijs van de noodzakelijke renovaties weer. De voorgenoemde bedragen gelden niet als offerte voor het uitvoeren van de werken. De architect kan onder geen enkel beding verantwoordelijk worden gesteld indien reële kosten afwijken van dit richtbedrag.

7. Volgorde werken

Volgende volgorde wordt bij effectieve uitvoering van de renovatiewerken idealiter nageleefd:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

Nuttige links en adressen

Alles over renoveren

- www.omgevingsloketvlaanderen.be
- www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen

Alles over premies en leningen

- www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie
- www.premiezoeker.be/
- www.fluvius.be/nl/thema/premies
- www.vlaanderen.be/lenen-voor-een-woning/renovatiekrediet-met-rentesubsidie-bij-energierenovatie-na-aankoop

Dienst Wonen Roeselare

Delaerestraat 41, 8800 Roeselare
Tel. 051 26 22 60
E-mail wonen@roeselare.be
<https://roeselare.be/wonen>

Dienst Stedenbouw

Delaerestraat 41, 8800 Roeselare
Tel. 051 26 23 00
E-mail stedenbouw@roeselare.be

Wonen West-Vlaanderen

VAC Jacob Van Maerlantgebouw
Koning Albert-I-Laan 1.2 bus 93, 8200 Brugge,
Tel. 050 248 250
www.wonenvlaanderen.be