

3

DE KOSTPRIJS VAN JE PROJECT BEREKENEN

Met de voortdurend fluctuerende kosten in de bouwsector wordt het steeds moeilijker om een vastgoedproject nauwkeurig te budgetteren. Toch blijft een schatting mogelijk door de verschillende potentiële kostenposten vooraf zorgvuldig te analyseren.



DE BELANGRIJKE ELEMENTEN DIE JE BUDGET BEÏNVLOEDEN

Het bouwen of renoveren van een woning is een belangrijke investering, maar de uiteindelijke kostprijs kan aanzienlijk verschillen in functie van een aantal factoren. Hier zijn de belangrijkste elementen waarmee je rekening moet houden, naargelang je situatie. Afhankelijk van welke optie je kiest – een huis kopen en renoveren, of grond kopen en bouwen, en uiteraard de oorspronkelijke staat waarin het vastgoed zich bevindt – zullen sommige kosten belangrijker zijn dan andere.

- De aankoopprijs van het huis.
- De aankoopprijs van de grond.
- De bouw- of renovatiekosten als zodanig.
- De architectenhonoraria.
- De registratierechten en andere notariskosten met betrekking tot de aankoop van de bouwgrond of de woning.
 - Mogelijke kosten voor een grondsondering.
 - Mogelijke kosten voor de stabiliteitsstudies.
 - Eventuele opmetings- en afpalingskosten met betrekking tot de grond.
 - De kosten voor de administratieve vergunningen (bouwvergunning, asbestcertificaat, energieprestatiecertificaat, bodemattest ...).
 - De btw op de bouwkosten.
 - De kosten i.v.m. de bouwplaats.
 - Diverse kosten (verhuiskosten, kosten voor de aansluiting en het afsluiten van de meters, kosten voor het schilderen en behangen ...).
 - De dossierkosten en, in voorkomend geval, de schattingskosten voor je hypothecaire lening.
 - De schuldsaldoverzekerings bij het afsluiten van een hypotheeklening.
 - De kosten van de hypotheekakte.

Hou ten slotte ook rekening met de kosten die voortvloeien uit je nieuwe statuut als eigenaar:

- De onroerende voorheffing.
- De verzekeringen voor de woning.
- De onderhouds- en reparatiekosten.

Zorg er dus voor dat je, naast je initiële budget, regelmatig een reserve opbouwt om niet alleen onvoorziene omstandigheden te dekken, maar ook reeds voorziene onderhouds- of verfraaiingswerken te financieren.

Let op voor de renovatieverplichtingen in functie van het EPC-label

De drie gewesten hebben verplichte renovatiedoelstellingen bepaald waarmee rekening moet worden gehouden bij de aankoop van een woning. Deze hebben tot doel het EPC te verbeteren in overeenstemming met de vereisten van de Europese Unie. Je voorziet dus best een budget in functie van het EPC-label van de aangekochte woning.

In Brussel:

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft het Plan Lucht-Klimaat-Energie goedgekeurd dat voorziet dat alle grote renovaties moeten voldoen aan de nieuwe energiecriteriën. Om haar doelstellingen te bereiken, koos het gewest voor de weg van de fiscale stimuli. Sinds 2023 kunnen kopers van een woning een verhoging van de belastingaftrek verkrijgen als ze hun EPC-waarde met minstens 2 klassen verbeteren binnen een termijn van 5 jaar na aankoop. Het doel is om tegen 2050 voor alle privéwoningen minstens een EPC-waarde C te behalen.

In Vlaanderen:

- Sinds 1 januari 2023 moet elke koper van een woning met een EPC-waarde E of lager de woning renoveren tot een EPC-waarde D binnen de 5 jaar na aankoop.

- Vanaf 1 januari 2028 moet de woning een EPC-waarde C bereiken binnen de 5 jaar.
- Vanaf 1 januari 2035 moet de woning binnen de 5 jaar een EPC-waarde B bereiken als het een huis betreft en een EPC-waarde C als het om een appartement gaat.
- Vanaf 1 januari 2040 moet binnen de 5 jaar een EPC-waarde A bereikt worden voor een huis en een EPC-waarde B voor een appartement.
- Vanaf 1 januari 2045 moeten alle woningen een EPC-waarde A bereiken binnen de 5 jaar.

In Wallonië:

Het Waals Gewest heeft het Plan Air Climat Energie 2030 aangenomen dat een tijdschema vastlegt voor de evolutie van de EPC-waarden.

Elk onroerend goed dat wordt gekocht (of geërfd) vanaf 1/7/2026 zal een EPC waarde D moeten bereiken binnen de 5 jaar na aankoop.

- Vanaf 1/7/2031 verandert de verplichting in een EPC C binnen de 5 jaar.
- Vanaf 1/7/2036 verandert de verplichting in een EPC B binnen de 5 jaar.
- Vanaf 1/7/2041 verandert de verplichting in een EPC A binnen de 5 jaar.





WAAROP MOET JE LETTEN BIJ HET KOPEN VAN EEN TE RENOVEREN WONING?

Koop je een woning om deze te moderniseren? Naast de kosten die inherent zijn aan de renovatie kunnen de kenmerken en eigenschappen van het bestaande pand ook een invloed hebben op je eindafrekening. Zie hier de belangrijkste aandachtspunten die volgens ons de mogelijke tussenkomst vereisen van een architect of een andere bouwprofessional.

Basisvoorzieningen

Verwarming

Op middellange termijn zullen in België de verwarmingssystemen op fossiele brandstoffen verdwijnen. Om de waarde van een woning te bepalen, moet je steeds vaker de energieprestatie ervan evalueren, het verbeteringspotentieel en de mate waarin het gemakkelijk zal zijn om efficiënte, duurzame verwarmingssystemen te installeren.

Let op: het einde van de fossiele brandstoffen nadert.

De Europese ambitie om de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂ te verminderen, betekent het einde voor fossiele brandstoffen.

De eerste beperkingen zijn vooral gericht op stookoliesystemen, maar aardgasinstallaties komen ook al in het vizier.

In Brussel. Het verbod op stookolie is voorzien vanaf 01/06/2025. Het verkrijgen van een bonus is nog mogelijk als je je cv-ketel of kachel op mazout of steenkool vervangt door een warmtepomp.

Vanaf 1/1/2025: verbod op gasketels bij nieuwbouw en met nieuw gelijkgestelde eenheden.

Vanaf 1/1/2030: geen gasketels meer in gebouwen die het voorwerp uitmaken van een grondige renovatie.

In Vlaanderen. Stookolieketels zijn sinds 2021 niet meer toegelaten in nieuwe gebouwen of bij grote renovaties. Ook aardgasaansluitingen voor grootschalige nieuwbouwprojecten zijn sinds begin 2021 niet meer toegestaan.

Vanaf 2023 moeten woningen die aangesloten zijn op aardgas een hybride warmtepomp installeren, die zowel op gas als op elektriciteit werkt.

En vanaf 2025 geldt er een verbod op aardgasaansluitingen bij nieuwbouw.

In Wallonië. In nieuwe gebouwen wordt een verwarmingsinstallatie op stookolie (of met kolen) verboden vanaf 1 maart 2025.

Voor bestaande gebouwen, zal bij de vervanging van een oude installatie, het verbod ten laatste ingaan op 1 januari 2026. Op het ogenblik dat wij deze gids schrijven, zijn er nog geen restricties voor gasverwarmingketels.

Water

Om je aan te sluiten op het drinkwaternet, moet je contact opnemen met de watermaatschappij verbonden aan je woonplaats. Bij een renovatie van de installatie en in geval van belangrijke wijzigingen in de binneninstallatie (bv. plaatsen van een waterontharder, drukverhogingsinstallatie, brandblusinstallatie, zwembad met verwarming, regen- of grondwatersysteem ...) moet altijd een keuring worden aangevraagd. Controleer ook de kwaliteit van het waterdebiet in de inspectieputten door het toilet door te spoelen of een kraan te laten lopen.

Verplichte installatie van regenwaterput in Vlaanderen en Brussel

Het opvangen van regenwater is in Brussel en Vlaanderen verplicht voor nieuwbouw en bij grondige renovaties.

In Brussel is het de bedoeling dat de bewoners hun verantwoordelijkheid opnemen voor het opvangen en hergebruiken van regenwater afkomstig van daken, maar ook voor het feit dat het water dat van hun perceel afvloeit weer in de waterkringloop moet worden opgenomen (nullozing van regenwater in de riolering). De basisschatting is een minimum van 33 liter gerecupereerd water per m² dakoppervlakte. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelt een calculator ter beschikking om het vereiste volume van de regenwatertank te berekenen. Ga naar **leefmilieu.brussels** en typ “Hergebruikcalculator” in de zoekbalk.

In Vlaanderen werd de verplichting nauwkeurig bepaald. Sinds oktober 2023 moeten alle nieuwe gebouwen en grote renovaties gepaard gaan met de installatie van een regenwaterput van minstens 5 000 liter (voor daken van minder dan 80 m²). Voor daken van meer dan 80 m² is een tank van 7 500 liter vereist, en voor een dak groter dan 120 m² is een regenwaterput met een inhoud van 10 000 liter verplicht. Het Vlaams Gewest eist ook dat er minstens één aftappunt moet worden voorzien (in de tuin of binnen in het huis) om het regenwater te gebruiken. De provincie of gemeente kunnen extra regels opleggen. Aan jou om dit even te checken. Overtoollig regenwater moet bovendien door een systeem lopen (bv. een wadi) waardoor het in de grond kan infiltreren voordat het in het rioleringsnetwerk terechtkomt.

In Wallonië is er geen verplichting op gewestelijk niveau, maar vele steden en gemeenten stellen het als voorwaarde voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

Elektriciteit, gas en aansluitingen

Wat de elektriciteit betreft, moet de verkoper in principe een keuring laten uitvoeren voordat hij de woning te koop aanbiedt en een gelijkvormigheidsattest afleveren waarin wordt beschreven of de elektrische installatie voldoet aan de geldende normen. Je moet er ook bewust van zijn dat je bij elke verplaatsing of uitbreiding van je aansluiting jouw elektrische installatie opnieuw moet laten controleren.

Voor het gas, als je overweegt om met gas te verwarmen of te koken, controleer dan of de woning op gas is (of kan) worden aangesloten en of de installatie al dan niet moet worden aangepast of verwijderd.

Wat de aansluitingen betreft, verzekert je ervan dat je, zonder ingrijpende werkzaamheden, de telefoon-, internet- en televisieaansluiting kunt krijgen die je nodig hebt.

Riolering

Vraag je gemeente of er een gescheiden rioleringsstelsel is – regenwater en afvalwater worden apart afgevoerd – of een ondergrondse septische put. Je eigen water gebruiken, kan zeer zinvol zijn. Controleer dus of je een regenwatertank hebt en hoe groot die is.

Isolatie en ventilatie

Ongeacht de regio waar je je huis koopt, analyseer je best vooraf het bestaande isolatieniveau alsook het potentieel om dit te verbeteren. Is de woonst al goed geïsoleerd? Of is er werk aan de winkel? Als het om een niet geïsoleerd gebouw gaat, kunnen de werkzaamheden meer of minder omvangrijk zijn, afhankelijk van de toegankelijkheid van de verschillende onderdelen. Moet je alle daken isoleren? Is de zolder ingericht? In dat geval moet je alles demonteren om hem van binnenuit te isoleren. Als de zolder niet is ingericht, kun je dan overwegen om alleen de vloer of het plafond van de kamers eronder te isoleren? Moet de vloer van het huis worden geïsoleerd? Wat de gevels betreft: is het mogelijk om de spouwmuren te isoleren (tegen een redelijke prijs), of moet je kiezen voor dure isolatie langs de buitenzijde van de muur? En is dit toegelaten als je daarvoor de stoep moet opbreken? Of zal je moeten terugvallen op isolatie van binnenuit (met verplaatsing van leidingen, radiatoren, elektriciteitsnetwerk ...) waardoor de beschikbare ruimte in de kamers vermindert.

Als je van plan bent om het huis verregaand te isoleren, is het dan ook mogelijk om een ventilatiesysteem te installeren zonder veel extra werk?

En tot slot, moeten de ramen worden vervangen?

Isoleren met Testaankoop

Om alles te weten te komen over wat er geïsoleerd kan (of moet) worden, wat de beste materialen zijn, hoe je dit moet aanpakken en zelfs hoe je een vakman kunt vinden, kun je de pagina's van onze website bezoeken die deze vragen beantwoorden. Ga naar **www.testaankoop.be/isolatie tips** of scan deze QR-code.



Een gids om energie te besparen

Wil je meer weten over welke werkzaamheden (en dus kosten) en besparingen gepaard gaan met de verschillende soorten energiebesparende renovaties? Raadpleeg onze desbetreffende gids. Gratis verkrijgbaar voor onze leden. Om hem te bestellen, ga naar **www.testaankoop.be/praktische gidsen** of scan deze QR-code.



Vocht

Let vooral op tekenen van vocht in je huis. Ook al is het heel recent. Oude gebouwen zijn niet de enige die er last van hebben. Ook nieuwere woningen ontsnappen er niet aan. Als je iets opmerkt, kijk dan of het mogelijk is om de oorzaak te achterhalen: condensatie (te verhelpen door ventilatie), opstijgend vocht, waterinsijpeling door slagregen, een lek in een leiding (te achterhalen als de watermeter loopt zonder dat er een kraan openstaat), vocht in de kelder ... Al deze vormen van vocht vereisen een andere aanpak waarvan de kostprijs sterk kan verschillen.

Stabiliteit

Stabiliteitsproblemen zijn voor een leek vaak moeilijk te ontdekken. Hoewel ze niet allemaal gevaarlijk zijn, kunnen scheuren en spleten erop wijzen dat een gebouw aan het verzakken is, bijvoorbeeld als gevolg van een daling van het grondwaterpeil, eerdere renovaties aan het gebouw of werkzaamheden in de buurt. Ramen en deuren die niet goed sluiten zijn een andere mogelijke indicatie. Zie je doorgezakte dakbalken? Ook dit is een teken van veroudering of overbelasting. Hoewel er over het algemeen geen onmiddellijk instortingsgevaar is, wordt het voor jou wel onmogelijk om er zonnepanelen op te plaatsen die ze nog meer zouden belasten. Beter om in dit geval te overwegen het dak te verstevigen of te vervangen. Ook verzakte vloeren moet je vervangen, verstevigen of egaliseren. Al deze onvoorziene uitgaven kunnen een zware financiële impact hebben op je renovatiebudget.

Aarzel niet om tijdens een bezoek aan de woning je te laten vergezellen door een professional om de risico's op grote werkzaamheden beter in te schatten.

Schadelijke stoffen

Asbest en lood zijn twee materialen die in het verleden veel zijn gebruikt in de bouw en die bijzonder schadelijk zijn gebleken.

Asbest wordt het vaakst aangetroffen in onderdakken en in de isolatie van verwarmingsbuizen of schoorsteenpijpen van vezelcement. Je verwijdert het best bij renovatiewerken. Vlaanderen eist ook dat bij de verkoop van een woning gebouwd voor 2001, een attest wordt afgeleverd waarin staat of er al dan niet asbest aanwezig is.

Lood daarentegen is nog aanwezig in heel oude verflagen. Is dit bij jou het geval, dan moet je voorzorgsmaatregelen nemen om blootstelling te vermijden (bv. de verf niet krassen of schuren). Ook als het gebouw nog oude loden leidingen bevat, kun je die best vervangen.

WAAROP MOET JE LETTEN BIJ HET KOPEN VAN EEN BOUWGROND?

De eerste stap van het bouwproces, de keuze van de grond, is cruciaal omdat het je hele bouwproject en bijgevolg ook de uiteindelijke kostprijs ervan zal bepalen. De grondprijs varieert sterk van regio tot regio, van provincie tot provincie en zelfs van stad tot stad. De prijzen schommelen voortdurend, maar het is duidelijk dat grond steeds schaarser en als gevolg daarvan ook steeds duurder wordt. Vooral omdat in Vlaanderen het decreet betreffende de "bouwshift" voorziet in een geleidelijke vermindering van de gebieden waar gebouwd mag worden. Tegen 2040 zou geen enkele hectare open ruimte meer aangesneden mogen worden om te bouwen.

Het type grond

Niet elke grond is geschikt om op te bouwen. Controleer dus, voor de grond waarin jij interesse hebt, alle voorschriften die het recht om te bouwen kunnen verbieden, beperken of preciseren.

- **De bijzondere plannen van aanleg** verschaffen informatie over de bestemming en de inrichting van een terrein. Ze zijn talrijk en bevatten specifieke bepalingen voor elke zone.
- **De gewestelijke of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen** leggen tal van bouwregels op. Bijvoorbeeld de hoogte van het gebouw. Of het profiel (gabarit), het open, halfopen of gesloten karakter van de te bouwen woning. Soms gaan ze nog verder, zoals de keuze van materialen, de helling van het dak of een maximale of minimale vloeroppervlakte.
- **Regels specifiek voor een verkaveling** (grootte van de gebouwen, gebruik van bepaalde materiaalsoorten ...) kunnen hier nog worden aan toegevoegd.

Al deze beperkingen kunnen een project complexer maken dan oorspronkelijk gepland. Het resultaat is onvermijdelijk hogere kosten, ongeacht of het nu gaat om architectenhonoraria, kosten i.v.m. de bouwplaats of materiaalkosten.

Controleer ook de informatie van de notaris

In de praktijk moet de notaris alle nodige opzoeken doen met betrekking tot het onroerend goed dat je aankoopt: mogelijkheid om er te bouwen, eventuele onteigening, aanwezigheid van erfdienstbaarheden ... en je hierover informeren.

Maar dit is geen absolute garantie. Hij kan nalaten om bepaalde opzoeken te doen. In dat geval kun je alleen protesteren tegen de notaris als blijkt dat hij bepaalde informatie niet heeft opgezocht en dat deze nalatigheid je heeft misleid.

De kenmerken van het perceel

De waarde van een perceel hangt niet alleen af van de locatie, maar ook van een aantal kenmerken waar je niet omheen kunt.

Algemene toestand

Niet elk te koop aangeboden perceel is mooi egaal. Controleer of het vrij is van puin, bomen en vegetatie die je niet wil houden als je nu eenmaal eigenaar zou worden en die je dus zou moeten verwijderen.

- **De kwaliteit van de ondergrond.** Afhankelijk van de stabiliteit en draagkracht van je grond op verschillende dieptes, moet je misschien kiezen voor kelders, een geventileerde kruipkelder of een op de grond gegoten funderingsplaat. Pas op voor de woorden moeras, beek, bron of vijver in de naam van de straat en op de aanwezigheid van planten die van een vochtige bodem houden, zoals riet, populieren en wilgen. Laat bij twijfel een bodemonderzoek uitvoeren door een gespecialiseerd bedrijf (tussen € 600 en € 1 000). Je kunt een opschortende voorwaarde opnemen in de compromis terwijl je wacht op de resultaten.

Een document van de notaris om je te beschermen

Marie, 35 jaar

"Toen mijn man en ik op zoek gingen naar een huis, vroegen we een notaris om voor ons een document op te maken voor het geval we verliefd zouden worden op één of andere woning en we snel een bod zouden willen uitbrengen. Toen ik me eerder in de aankoop-procedure verdiepte, ontdekte ik dat kopers weinig tot geen bescherming genoten in de standaarddocumenten opgesteld door de vastgoedmakelaars. Onze notaris zorgde voor een lijst met opschortende voorwaarden in het document, zodat we ons uit de verkoop konden terugtrekken als er iets misging en dit zonder geld te verliezen. Gelukkig maar, want toen we een huis wilden kopen, veranderde de toon van de verkopers snel toen ze in ons document de lijst met voorwaarden doornamen, vooral de voorwaarde met betrekking tot de bodemverontreiniging baarden zorgen. Ze probeerden ons ervan te overtuigen dat deze voorwaarde niet verplicht was en drongen er op aan om deze te verwijderen. Omdat we droomden van een moestuin, wilden we de voorwaarde behouden. Een paar uur later werd ons bod zonder verdere uitleg afgewezen en ontdekten we bij toeval dat er zich een oude stationssite bevond op een paar meter van de tuin ... De rails lagen er nog en waren in een zeer slechte staat. Toen we ons realiseerden dat de tuin waarschijnlijk erg vervuild was, waren we opgelucht dat de aankoop niet was doorgestaan."



- **De verontreiniging.** In **Brussel** is de verkoper van de grond verplicht om een bodemattest af te leveren, dat wordt opgenomen in de verkoopakte (informatie op leefmilieu.brussels). In **Wallonië** moet de verkoper een eensluidend verklaard uittreksel van de databank BDES (Banque de Données de l'Etat des Sols wallons) voorleggen (meer informatie terug te vinden op sol.environnement.wallonie.be). In **Vlaanderen** moet dit bodemattest aangevraagd worden bij de OVAM (ovam.be).

- **De hellingsgraad.** Als algemene regel geldt dat een vlakke bouwgrond de grondwerken en het hele project vereenvoudigt, en dus ook de kosten beperkt (kelders, opvulling om een niveauverschil weg te werken ...) Natuurlijk kan een hellend terrein ook architecturale mogelijkheden of perspectieven bieden die kunnen gegeerd zijn. Aan jou om te kiezen.

- **Grensbepaling en afpaling.** Ga na of er een meting werd uitgevoerd door een landmeter-expert onroerende goederen. Je kunt ook een kopie van het kadastraal plan van je perceel in de vorm van een kadastraal uittreksel krijgen bij de provinciale kantoren van de Administratie Opmetingen en

Let op met niveauverschillen

Hervé, 48 jaar

We bouwden in een hellende straat en mijn architect schatte het niveau van het huis verkeerd in ten opzichte van de straat en de aangrenzende percelen. Als gevolg daarvan zijn er onnodig betonnen L-elementen geplaatst aan één kant van het huis en is de andere kant blootgesteld aan een steile helling met het risico van waterlekage bij hevige regenval. Het was ook niet mogelijk om verbinding te maken met de riolering zonder een pomp te installeren (met de extra kosten van een put, een pomp en het energieverbruik van de pomp gedurende de levensduur van het huis).



Waarderingen ('het kadaster'). Als de grenzen niet duidelijk zijn, moet je ze laten opmeten en afbakenen, en je buurman moet bijdragen. Budget: tot € 1 000, in functie van de toegankelijkheid en vorm van het perceel.

- **Aansluitingen.** Controleer of het perceel dicht bij het openbare water-, gas-, elektriciteits- en telecommunicatienetwerk ligt. Hoe verder je van deze infrastructuur verwijderd bent, hoe hoger de factuur zal oplopen voor de aansluitingen. Zorg ervoor dat je weet hoeveel stroom je gebouw nodig heeft en plan dit ruim van tevoren in want soms is er een voorafgaande technische studie van de installateur vereist. Bovendien kan de overheid je een bouwvergunning weigeren of drastische voorwaarden opleggen als je

geen vlotte toegang hebt tot deze voorzieningen. Controleer ook of er een rioleringsstelsel aanwezig is of je een septische put of een afvalwaterzuiveringssysteem moet installeren. Aansluitingen op openbare nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, riolering en gas kosten tussen de € 2 500 en € 5 000. En jij bent diegene die verantwoordelijk is voor het graven van een sleuf vanaf de rand van het gebouw tot aan de verbindingsbocht.

- **Erfdienstbaarheden.** Het bekendste voorbeeld is het recht van uitweg, dat vooral wordt aangetroffen op het platteland, waar sommige weiden ingesloten zijn en alleen toegankelijk zijn via andere weilanden. Een erfdienstbaarheid kan voortvloeien uit de natuurlijke ligging van het perceel (zoals een erfdienstbaarheid met waterafloop, van land dat stroomopwaarts ligt naar land dat stroomafwaarts ligt), uit verplichtingen die door de wet worden opgelegd (zoals een verplichting om een recht van uitweg te verlenen ten behoeve van een ingesloten perceel) of uit een specifieke overeenkomst tussen verschillende partijen. Controleer dus zeker de notariële akten om te zien of er erfdienstbaarheden, overname van mede-eigendom, lichten en uitzichten en andere beperkingen zijn die impact hebben op het onroerend goed.

- **Een verplichting om te bouwen.** Voor sommige percelen geldt een bouwverplichting binnen een bepaald tijdsbestek. En bepaalde projectontwikkelaars-verkopers van de grond, eisen dat je met hen of met een door hen aangestelde bouwheer aan de slag gaat, op straffe van schadevergoeding. Wees in dit geval voorzichtig: hoewel het normaal is om een voorschot van 10 % te betalen wanneer je de compromis voor de grond tekent, is het essentieel om ervoor te zorgen dat dit voorschot alleen wordt toegepast op de prijs van de grond en niet op de prijs van het gebouw, aangezien er nog geen bouwvergunning is verkregen.

