

Overstromingsgevoeligheid van vastgoed?

Voortaan gekend dankzij informatieplicht!



© shutterstock



Coördinatiecommissie
Integraal Waterbeleid

Informatieplicht vermijdt onaangename verrassingen

Koopt u een pand of bouwgrond? Of huurt u er één voor meer dan negen jaar? Dan moet u voortaan tijdig informatie krijgen over de overstromingsgevoeligheid van het gebied waarin de grond of het pand ligt. Want is er kans op overstroming vanuit de waterloop of door afstromend hemelwater? Dan gelden vaak specifieke bouwverplichtingen of -beperkingen. En die kent u maar beter vóór u overgaat tot de koop of huur.



Dankzij de nieuwe informatieplicht bent u als kandidaat-koper of kandidaat-huurder dus beter beschermd. U neemt weloverwogen uw beslissing en staat achteraf niet voor onaangename verrassingen.

De informatieplicht geldt voor uw vastgoedmakelaar, uw notaris en de eigenaar van het pand of de grond.

Twee categorieën van overstromingsgevoelige gebieden

De kans op een overstroming is niet overal even groot. Daarom is er een onderscheid tussen:

- **effectief overstromingsgevoelige gebieden** – Dit zijn gebieden die recent nog onder water liepen. Of waarvan modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt.
- **mogelijk overstromingsgevoelige gebieden** – Deze gebieden overstromen uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden. Of bij een defect aan de waterkering, zoals een dijkbreuk.

Maar ook binnen deze twee categorieën varieert de overstromingskans.

Verwar overstromingsgevoelige gebieden niet met risicozones voor overstromingen

De federale regering bakende de risicozones voor overstromingen af in het kader van de natuurrampenverzekering. Koopt u een woning in een risicozone? Dan betaalt u een hogere verzekeringspremie. Als uw woning na 23 september 2008 gebouwd is, mag de verzekeraar u zelfs een polis voor waterschade weigeren. De risicozones zijn beperkter in omvang dan de overstromingsgevoelige gebieden. In deze zones geldt al langer een informatieplicht.

INFORMATIEPLICHT OOK VOOR AFGEBAKENDE GEBIEDEN

Ook voor vastgoed in afgebakende overstromingsgebieden en afgebakende oeverzones geldt voortaan deze informatieplicht. Hier gaat het bijna altijd om zachte bestemmingen, meestal niet om bouwgronden.

ZOEK UW PERCEEL OP DE KAART

Benieuwd of het vastgoed waarin u geïnteresseerd bent in een overstromingsgevoelig gebied of in een risicozone voor overstromingen ligt? Surf dan naar www.watertoets.be en bekijk de kaart. Risicozones voor overstromingen zijn donkerblauw, effectief overstromingsgevoelige gebieden midden-blauw en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden lichtblauw gekleurd.



Weloverwogen (ver)bouwen

De informatieplicht is zeker handig als u huurt. Maar als u (ver)bouwt, is info over de overstromingsgevoeligheid nóg belangrijker. Want mogelijk moet u de woning aanpassen, wat extra kosten met zich meebrengt.

Wilt u bouwen in een overstromingsgevoelig gebied? Dan moet de stedenbouwkundige ambtenaar daarover advies vragen aan de waterbeheerder. Die gaat na of er kans op schade is. Voor het watersysteem zelf (dat bijvoorbeeld aan bergingsruimte verliest). Óf voor uw woning (die bijvoorbeeld gemakkelijk dreigt onder te lopen). Is er schade mogelijk? Dan kijkt de waterbeheerder of er maatregelen bestaan om de schade te beperken. Deze procedure heet de watertoets.

U mag dan bijvoorbeeld geen ondergrondse garage bouwen. Of bent verplicht om uw vloeren op een overstromingsvrije hoogte aan te leggen. Als er geen aanvaardbare oplossing bestaat, kan uw bouwaanvraag geweigerd worden.



Bouwt of woont u in een overstromingsgevoelig gebied? Of overweegt u dat te doen? Lees dan de brochure *Overstromingsveilig bouwen en wonen, hoe kunt u uw woning beschermen tegen schade door overstromingen?*

U vindt ze op www.watertoets.be (bij de rubriek Waterveilig bouwen en wonen). U kunt de brochure ook bestellen bij de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid. Bel 053 72 65 07 of mail naar secretariaat_ciw@vmm.be.



Meer informatie?

Alles weten over de informatieplicht? Surf naar www.integraalwaterbeleid.be.

In de rubriek **'beleidsinstrumenten/informatieplicht'** ontdekt u hoe de informatieplicht tot stand kwam. Welke betekenis de gebieden op de kaart precies hebben. Hoe uw verkoper of verhuurder de info moet melden. En nog veel meer!

Bijkomende info over de overstromingsgevoeligheid van een bepaald perceel kunt u opvragen via de bevoegde waterbeheerder. U vindt zijn contactgegevens via www.watertoets.be.