



We  
Invest



# Palais

Paleizenstraat 25-27 & Poststraat 141  
1030 Schaarbeek

# Waarom *Palais*

Palais is ideaal gelegen in Schaarbeek, vlak bij de Kruidtuin, en biedt 29 nieuwbouwappartementen aan, van studio's tot appartementen met drie slaapkamers. De woningen zijn ondergebracht in twee bestaande gebouwen die volledig worden herbestemd tot woongelegenheden.

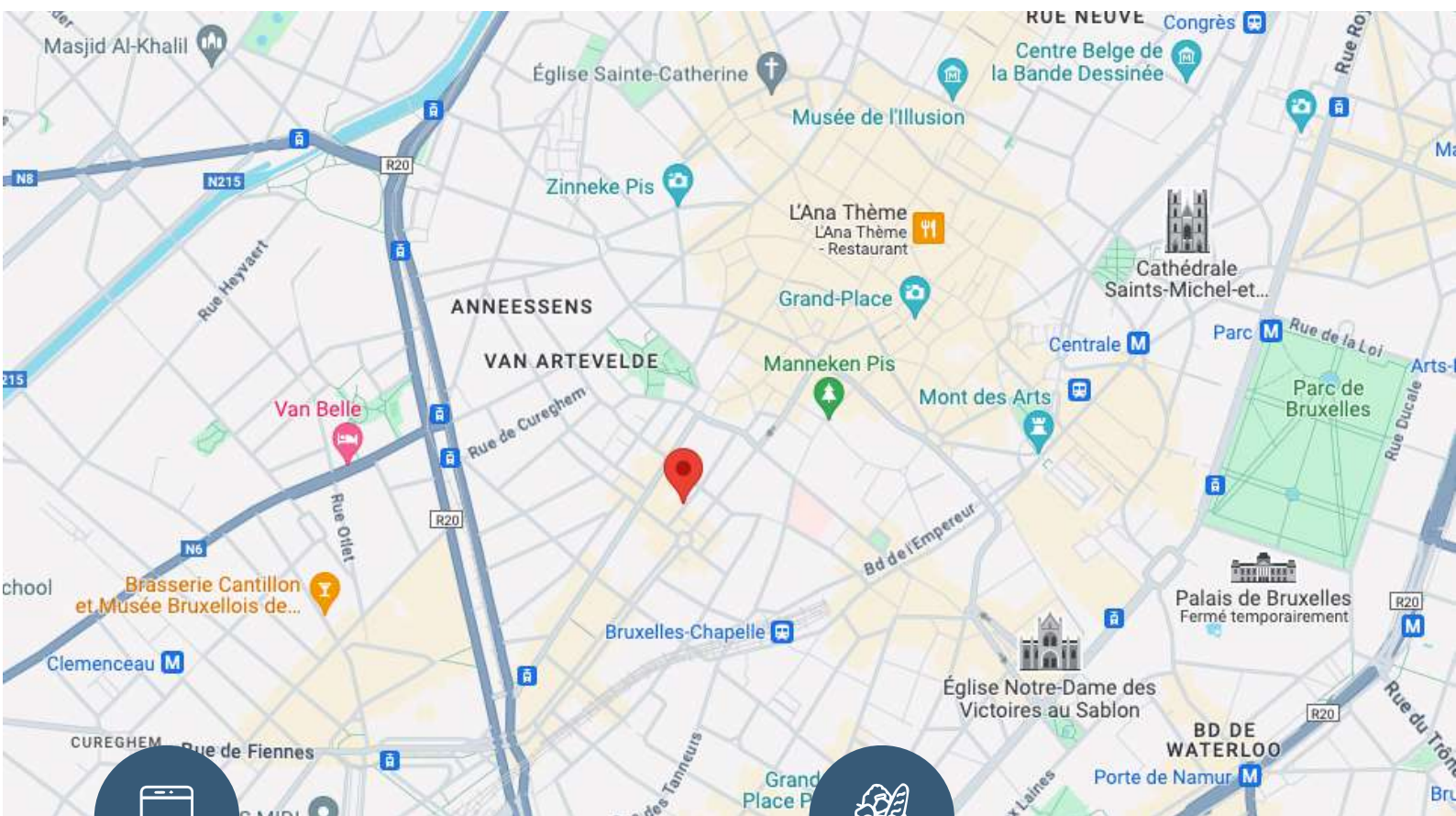
Een van de belangrijkste troeven van het project is de centrale ligging, dicht bij het centrum van Brussel en de Kruidtuin, met tal van voorzieningen en openbaar vervoer in de onmiddellijke omgeving.

Daarnaast biedt Palais betaalbare prijzen, met onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid om te genieten van een verlaagd btw-tarief van 6% in plaats van 21%, gecombineerd met uitstekende energieprestaties.



# Ligging van het project

Palais ligt in Schaarbeek, vlak bij de Kruidtuin en het centrum van Brussel. Alles wat je dagelijks nodig hebt, bevindt zich op wandelafstand, met tal van winkels en supermarkten, maar ook verschillende scholen en restaurants, zoals The Hoxton Brussels met zijn rooftop en uitzicht over de stad. Ook de Nieuwstraat en het winkelcentrum City2 zijn vlot bereikbaar. De buurt is bovendien uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, dankzij metrostation Kruidtuin, verschillende tram- en buslijnen en het nabijgelegen Noordstation. Zo verplaats je je snel en gemakkelijk door Brussel. Tot slot bevinden zich in de omgeving van Palais ook verschillende groene zones, waaronder de Kruidtuin en het Koningin-Groenpark.



## Openbaar vervoer

Noordstation, tram: 10, 25, 55, 62, 92 en 93, bus: 56, 58, 59, 65 en 66. Metro Kruidtuin (lijnen 2 en 6).



## Activiteiten

Kruidtuin, shoppen in de Nieuwstraat en City2, concerten en evenementen in Botanique.



## Winkels

Carrefour Express Schaarbeek, Shop & Go Delhaize Kruidtuin, City2, slagerijen, bakkerijen en apotheken.



## Restaurants

Tope, Cantina Valentina, L'Âne Fou, L'Estaminet 1030, aangevuld met tal van snackbars en restaurants in de buurt.



# De voordelen van het project

1.

Fiscaal voordeel: 6% btw

2.

Ideale ligging: vlak bij het centrum van Brussel en de Kruidtuin

3.

EPC-label A

EPC

B

Een nieuwbouw kopen betekent kiezen voor een slimme indeling van de ruimtes. Hoewel de oppervlaktes vaak kleiner zijn dan bij bestaande bouw, wordt elke vierkante meter optimaal benut. De focus ligt op efficiëntie in plaats van bruto-oppervlakte: geen verloren meters, geen nutteloze circulatie. De leefruimtes staan centraal. Er wordt gekozen voor opener, functioneler en vooral perfect afgestemd op de hedendaagse woonbehoeften.

### Appartementen:

|                                                                                    |                      |       |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|----|
|   | Studios              | _____ | 7  |
|   | Appartementen 1-slpk | _____ | 1  |
|   | Appartementen 2-slpk | _____ | 12 |
|   | Appartementen 3-slpk | _____ | 9  |
|  | Casco kantoorruimte  | _____ | 3  |

**Totaal aantal units: 29**

# Technische aspecten

Een nieuwbouwwoning biedt optimaal comfort en verlaagt tegelijk aanzienlijk het energieverbruik. Door de combinatie van sterke isolatie (muren, daken en vloeren), hoogrendementsbeglazing en moderne verwarmingssystemen liggen de energiebehoeften aanzienlijk lager dan bij een bestaand gebouw. De ventilatie is ontworpen om een gezonde luchtkwaliteit te garanderen en warmteverliezen te beperken. Resultaat: lagere verwarmingskosten, een kleinere ecologische voetafdruk en een woning die vandaag al voldoet aan de ambities en uitdagingen van morgen.

EPC

B



## VERWARMING

Individuele condenserende gasketel van Vaillant

## BEGLAZING

Triedubbele beglazing

## VENTILATIE

Mechanisch ventilatiesysteem met dubbele luchtstroom (type D) van Zehnder

## ISOLATIE

Thermische isolatie conform de EPB-eisen en akoestische isolatie conform de norm NBN S 01-400-1

# Buitenafwerking



## GEVEL

Voorgevels in lichtgrijze gevelsteen en blauwe hardsteen, gecombineerd met glad lichtgrijs pleisterwerk. Achtergevels afgewerkt met wit pleisterwerk.



## DAK

Platte daken met fotonvoltaïsche zonnepanelen en groendakzones

## RAAMPROFIELEN

Gepoedercoat aluminium

## PARKING

14 ondergrondse parkeerplaatsen

# Binnenafwerking



## VLOEREN

Tegels en laminaatparket naar keuze van de koper in de showroom van SANIMEX



## KEUKEN

Personaliseerbaar in de showroom van SANIMEX

## SANITAIR

Naar keuze van de koper in de FACQ-showroom in Zaventem, waar het sanitair op maat kan worden samengesteld

## HUISHOUDTOESTELLEN

Personaliseerbaar in de showroom van SANIMEX



# Voordelen van *de nieuwbouw*



**Verlaagd  
energieverbruik**



**De nieuwste bouwnormen**



**Tienjarige  
garantie**



**Mogelijkheid  
tot personalisatie**



**Gemoedsrust**



**Voltooiingswaarborg**



**Lagere  
gemeenschappelijke  
lasten**



**Aanzienlijke meerwaarde**



**Geen grote kosten op  
middellange termijn**

**Een nieuwbouwwoning kopen biedt tal van voordelen, waaronder het genot van een woning in perfecte staat (en dat voor vele jaren), gebouwd volgens de nieuwste normen... maar daar stopt het niet.**

### **OPTIMALE ENERGIEPRESTATIES**

Een nieuwbouwwoning is ontworpen om te voldoen aan de huidige energienormen, wat resulteert in een aanzienlijk lager verbruik dan bij bestaande bouw. Dankzij performante isolatie, kwaliteitsvolle beglazing en moderne verwarmingssystemen worden jouw energiefacturen sterk verlaagd. Dat betekent niet alleen een financieel voordeel in het dagelijks leven, maar ook een concrete bijdrage aan het milieu. Wonen in een nieuwbouwwoning is dus een combinatie van comfort en duurzaamheid.

### **NAVELING VAN DE NIEUWSTE NORMEN**

Nieuwbouwwoningen zijn onderworpen aan de strengste regelgeving op het vlak van veiligheid, isolatie en energieprestaties. Dit waarborgt een optimale kwaliteit en speelt tegelijk in op toekomstige wettelijke evoluties. Je geniet zo van een duurzame woning die de komende jaren geen ingrijpende of dure renovatie- of conformiteitswerken vereist. Een echte gemoedsrust voor elke eigenaar.

### **LAGERE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN**

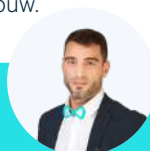
De gemeenschappelijke kosten liggen in nieuwbouw doorgaans lager dan bij bestaande gebouwen. Een nieuw aangekocht pand vereist immers geen grote renovatie- of conformiteitswerken gedurende minstens het eerste decennium, wat resulteert in een sterk verlaagd reservefonds.

*\*Gemeenschappelijke kosten kunnen variëren naargelang het project en het beheer.*

### **AANZIENLIJKE MEERWAARDE**

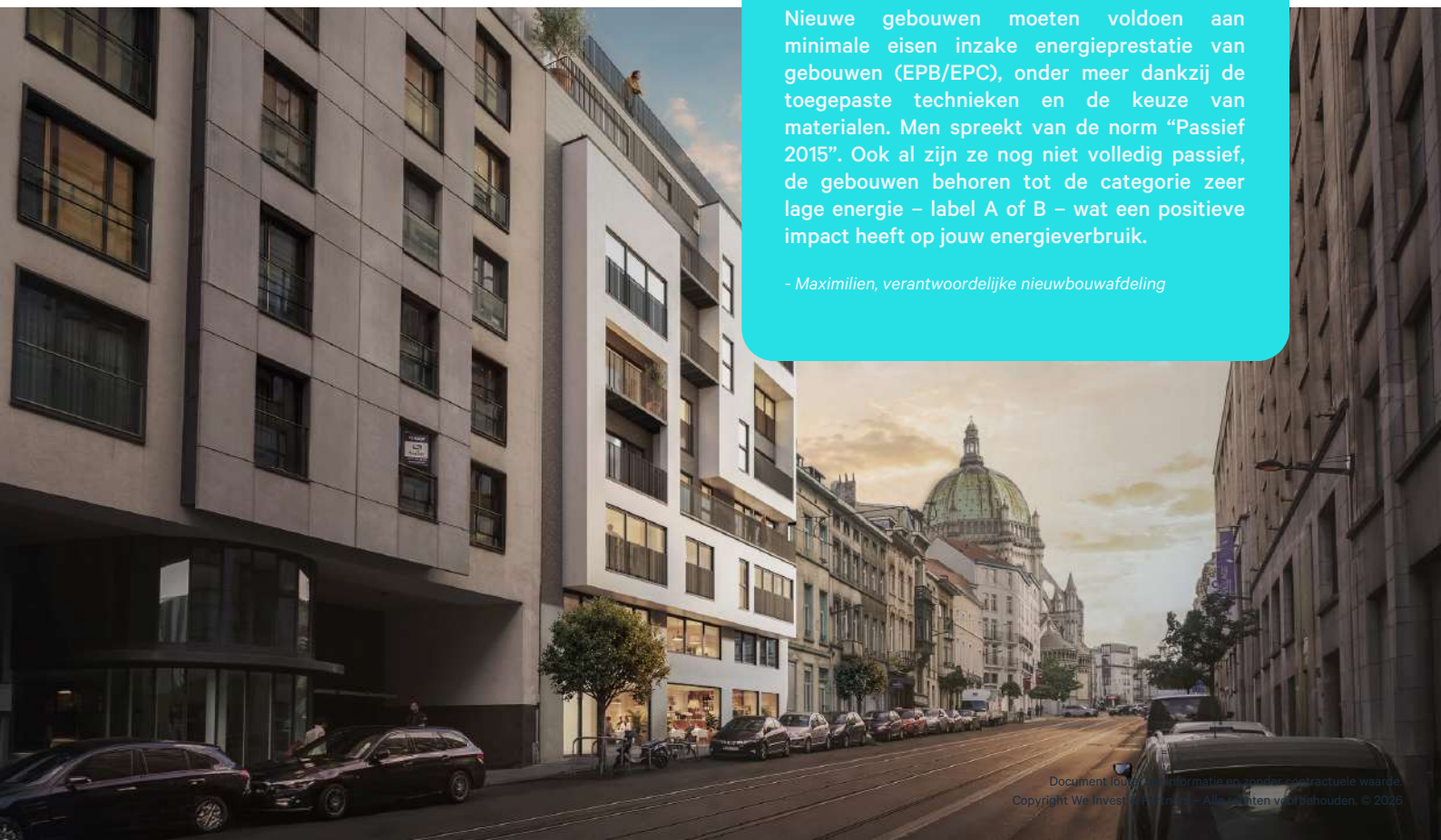
Slechts 5% van het belgische vastgoedpark is nieuw of gelijkgesteld aan nieuw. Deze schaarste maakt het tot een bijzonder gegeerd product en, volgens het principe van vraag en aanbod, ook duurder.

Een nieuwbouwwoning vormt een zekere investering voor de toekomst. Bij wederverkoop geniet ze vaak van een interessante meerwaarde in vergelijking met een oudere woning. Nieuwbouw kopen betekent dus investeren met een langetermijnvisie op vermogensopbouw.



Nieuwe gebouwen moeten voldoen aan minimale eisen inzake energieprestatie van gebouwen (EPB/EPC), onder meer dankzij de toegepaste technieken en de keuze van materialen. Men spreekt van de norm “Passief 2015”. Ook al zijn ze nog niet volledig passief, de gebouwen behoren tot de categorie zeer lage energie – label A of B – wat een positieve impact heeft op jouw energieverbruik.

- Maximilien, verantwoordelijke nieuwbouwafdeling



## GEEN GROTE WERKEN OP MIDDELLANGE TERMIJN

In tegenstelling tot een oudere woning, die snel dure renovaties kan vereisen, vraagt een nieuwbouwwoning gedurende een hele lange periode geen grote werken. De installaties zijn recent en vallen onder garanties, waardoor je beschermd bent tegen onvoorziene kosten. Zo kan je volop van jouw woning genieten zonder je zorgen te maken over een renovatiebudget. Dat is de zekerheid van een stabiele investering zonder onaangename verrassingen.

## GEMOEDSRUST

Door te kiezen voor een nieuwbouwwoning vermijd je onaangename verrassingen zoals onverwachte renovaties of herstellingen. Geen dak dat vervangen moet worden, geen ketel op het einde van zijn levensduur en geen onvoorziene kosten in de komende jaren. Bovendien bieden de wettelijke en technische garanties binnen de wet Breyne (zie volgende pagina's) je een bescherming op lange termijn. Zo geniet je van jouw woning in alle gemoedsrust.

## OPTIMALISATIE VAN DE RUIMTES EN FUNCTIONALITEITEN

Bij een gelijke oppervlakte is een nieuwbouwwoning doorgaans beter ingedeeld, wat zorgt voor een aanzienlijk ruimtegevoel, vooral bij kleinere wooneenheden. Bovendien zijn nieuwbouwwoningen meestal functioneler dan oudere woningen, die vaak het resultaat zijn van meerdere verbouwingen.

## PERSONALISATIE

Bij de meeste nieuwbouwprojecten biedt de ontwikkelaar verschillende keuzemogelijkheden om jouw toekomstige woning te personaliseren: vloeren, inrichting van keuken en badkamer, (niet-dragende) scheidingswanden, wandafwerking, enzovoort. Tal van opties staan ter beschikking om een interieur te creëren dat bij jou past.

Hoe vroeger je instapt in de voortgang van de werf, hoe ruimer de mogelijkheden om jouw woning te personaliseren.



# Een woord over de *wet Breyne*

De wet Breyne biedt een bijkomend kader en extra bescherming voor iedereen die een woning op plan of in aanbouw koopt. Ze regelt onder meer de betalingsmodaliteiten, de voltooiing van de werken en waarborgt de correcte oplevering van het goed volgens de plannen en het lastenboek. Het doel is duidelijk: kopers in alle vertrouwen laten investeren.

Deze bescherming bestaat niet toevallig. In de jaren 70 werden verschillende kopers benadeeld door het faillissement van promotoren. Om dergelijke situaties te voorkomen, voerde de wetgever in 1971 dit strikte wettelijke kader in. Sindsdien valt elk nieuw residentieel project in België onder deze regels en geeft dit een echte waarborg op zekerheid voor toekomstige eigenaars.

## **1. DE BETALINGSWIJZE**

In tegenstelling tot een bestaand pand betaal je niet de volledige prijs bij de akte, maar via “betalingsschijven”. Concreet betaal je de grondwaarde en enkel wat reeds is uitgevoerd.

## **2. DE VOLTOOIINGSWAARBORG**

De promotor is verplicht een waarborg te stellen via een bank of verzekeraar. Die moet, indien de promotor daartoe niet langer in staat is, de nodige middelen voorzien om de bouw te voltooien.

## **3. DE VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING**

De wet Breyne voorziet in een opleveringsprocedure in twee fasen. De voorlopige oplevering vindt plaats wanneer de verkoper oordeelt dat het goed voltooid en klaar is voor overdracht aan de koper, overeenkomstig het lastenboek. Tijdens deze fase kunnen zichtbare gebreken worden vastgesteld. De definitieve oplevering gebeurt minstens één jaar later, zodat de koper de woning kan gebruiken en eventuele niet-zichtbare gebreken kan vaststellen.

## **4. DE EIGENDOMSOVERDRACHT**

Net zoals bij de betaling gebeurt de eigendomsoverdracht volgens de voortgang van de werken. Concreet betekent dit dat je geleidelijk eigenaar wordt van de constructies, in hetzelfde tempo als waarin de materialen worden verwerkt in de grond of op de werf. Op de dag van de akte word je eigenaar van de grond (of jouw aandeel daarin) en van de reeds uitgevoerde constructies. Nadien word je eigenaar van de woning naarmate de bouw vordert.

## **5. DE UITVOERINGSTERMIJN EN VERTRAGINGVERGOEDINGEN**

Om vertragingen te vermijden moeten de exacte startdatum van de werken en de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst worden opgenomen. Wanneer een uitvoeringsvertraging wordt vastgesteld die aan de verkoper te wijten is, is deze een schadevergoeding verschuldigd.

## **6. DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID**

Tot slot voorziet de wet Breyne een bescherming van tien jaar voor de structuur, stabiliteit en waterdichtheid van het gebouw. De koper beschikt bijgevolg over een verhaalsrecht tegenover de promotor, de architect en de aannemer voor gebreken die de structuur van het gebouw aantasten, gedurende tien jaar vanaf de voorlopige oplevering.

An aerial photograph of a modern, multi-story apartment building with a white facade and numerous windows. The building features a green roof with solar panels and a rooftop terrace with outdoor furniture. It is surrounded by older buildings and a tree on the left.

## Samengevat:

Bij de verkoopovereenkomst kan een voorschot worden gevraagd van maximaal 5% van de totale prijs (exclusief belastingen en kosten). Bij de akte betaal je wat reeds bestaat, namelijk de grond en de uitgevoerde constructies. Daarna betaal je volgens de voortgang van de werken, overeenkomstig de betalingsschijven zoals opgenomen in de verkoopovereenkomst en de authentieke akte.

# Fiscaliteit

Bij de aankoop van een nieuwbouw is men in principe 21% btw verschuldigd, ter vervanging van de registratierechten. Deze minder gunstige fiscaliteit heeft vastgoedontwikkelaars ertoe aangezet de aankoopkosten te optimaliseren, via constructies zoals een “split” tussen grond en gebouw of zelfs een opsplitsing van de grondeigendom (naakte eigendom en erfpacht). Deze technische structuren maken het mogelijk om een deel van de verkoopprijs onder het stelsel van de registratierechten te laten vallen, wat de totale eindfactuur – volledig wettelijk – soms aanzienlijk kan verlagen.



Bovendien kan sinds 1/07/2025 elk nieuwbouwproject dat voortkomt uit een sloop en heropbouw in aanmerking komen van een verlaagd btw-tarief van 6%. Deze maatregel, die oorspronkelijk tijdelijk was, is nu definitief geworden en maakt het mogelijk de kosten bij de aankoop van een nieuwbouwwoning aanzienlijk te verlagen.

Om hiervan te kunnen genieten, moet men wel aan bepaalde voorwaarden voldoen.

- ✓ Je koopt als natuurlijke persoon een eigen en enige woning.  
(Sommige uitzonderingen bestaan voor vennootschappen en investeerders.)
- ✓ Het gaat om jouw hoofdverblijfplaats gedurende minstens 5 jaar.
- ✓ De bewoonbare oppervlakte van de woning bedraagt maximaal 175 m².
- ✓ Verwarmingsinstallaties op fossiele brandstoffen zijn uitgesloten van het verlaagde tarief.  
Dit gedeelte wordt dus gefactureerd aan 21% btw.

**Binnen het project Palais kunnen de appartementen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een verlaagd btw-tarief van 6%. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, geldt het standaard btw-tarief van 21%**

# Investering

Investeren in een nieuwbouw betekent in de eerste plaats kiezen voor gemoedsrust. Alles voldoet aan de nieuwste normen, de uitrusting is recent en er zijn jarenlang geen grote werken te verwachten. Dat beperkt onverwachte kosten aanzienlijk en laat toe de lasten beter te beheersen, die vaak tot een minimum worden herleid.

Dit is des te interessanter omdat de kosten lager en beter voorspelbaar zijn (zoals de onroerende voorheffing), waardoor het nettorendement sterker aansluit bij het bruto rendement. Met andere woorden: wat u aan het einde van de maand werkelijk ontvangt, benadert veel nauwer de theoretische berekeningen.


$$\text{Nettorendement} = \frac{\text{maandelijkse huur} - \text{kosten}}{\text{aankoopprijs}} \times 100$$

Maar het voordeel van nieuwbouw stopt daar niet: het laat ook toe hogere huurprijzen te hanteren dan bij bestaande panden. Dankzij de kwaliteit van de afwerking, de energieprestaties en het moderne comfort zijn nieuwbouwwoningen aantrekkelijker voor huurders.

De besparing op de energiefacturen werkt als een communicerend vat: wat de huurder niet aan kosten uitgeeft, is hij vaak bereid aan de huur te besteden. Resultaat: een geoptimaliseerd rendement en een investering die haar waarde beter behoudt en op termijn verder kan toenemen.

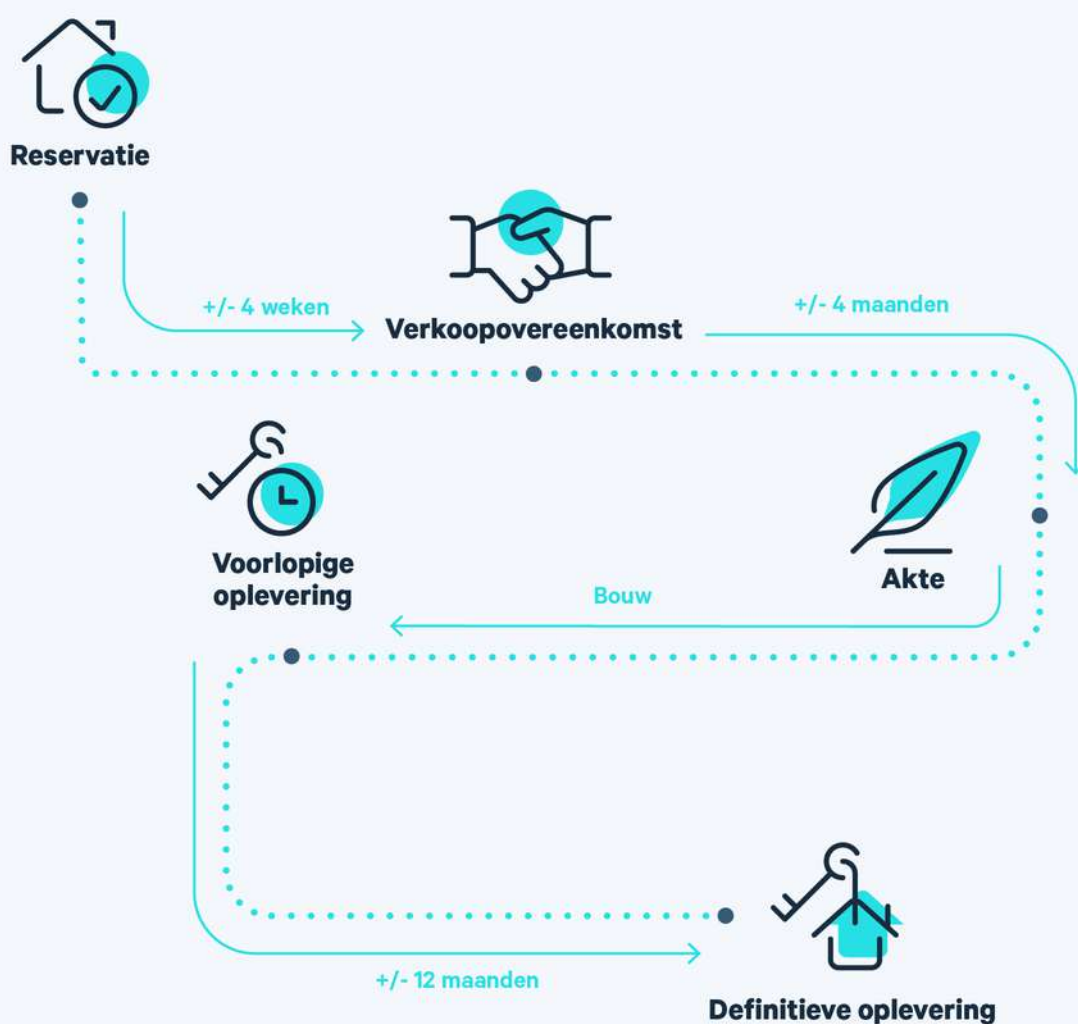
**Binnen het project Palais kan het gemiddelde brutorendement oplopen tot 4,35%.**



# Tijdslijn van *de aankoop*

Bij een aankoop op plan of van een woning in aanbouw verloopt de tijdslijn enigszins anders dan bij een klassieke vastgoedaankoop. In de meeste gevallen is het gebouw namelijk nog niet volledig afgewerkt op het moment van de ondertekening van de notariële akte.

Dit betekent dat de sleuteloverdracht niet onmiddellijk na de akte plaatsvindt, maar pas bij de voorlopige oplevering, een essentiële stap die de levering van het goed door de promotor markeert.



Wil je meer weten?

Neem contact op met onze  
*nieuwbouwadviseurs*

02 318 18 08  
[new.brussels@weinvest.be](mailto:new.brussels@weinvest.be)



Bekijk de andere  
beschikbare  
nieuwbouwprojecten

Vastgoed  
anders bekeken