Woning en percelen samen of afzonderlijk verkopen?

Een praktisch beslisblad voor eigenaars van een landelijk gelegen villa, landhuis, fermette of hoeve. Vul het in vóór een prijs, verkoopbelofte of lotindeling wordt vastgelegd. Dit blad is geen juridische of stedenbouwkundige goedkeuring.

1. Breng het geheel in kaart

Gebruik uw eigendomstitel, perceelgegevens en plannen. Controleer twijfel over grenzen en toegang met een landmeter. Een apart kadastraal nummer bewijst geen bouwrecht of vrije beschikbaarheid.

Onderdeel	Perceel / plan	Huidig gebruik	Toegang via	Open vraag
Woning				
Tuin of park				
Weide of grond				
Bijgebouw / bos				

2. Beantwoord vijf vragen per onderdeel

Bestemming. Wat is stedenbouwkundig aangetoond? Een afsplitsing met verkoop van een onbebouwd lot als bouwgrond kan een verkavelingsvergunning vereisen.

Gebruik. Wie woont, huurt, maait of begraast er? Bij landbouwgebruik kan pacht spelen; de naam van de afspraak beslist dat niet alleen.

Toegang. Lopen oprit, doorgang of leidingen over een af te splitsen deel? Is een erfdienstbaarheid nodig?

Voorkoop. Heeft een pachter of overheid mogelijk een recht van voorkoop op een betrokken perceel?

Stukken. Zijn metingsplan, attesten en eventuele vergunningen compleet? Welke extra werken of kosten zijn nodig?

Vergelijk de twee verkooproutes

De som van losse vraagprijzen is geen bewijs van een hogere verkoopopbrengst. Vergelijk het geheel en mogelijke loten pas na controle van rechten, bestemming, kosten en de invloed op de resterende woning.

Vraag	Eén geheel	Afzonderlijke loten
Welke koper past bij het aanbod?		
Wat gebeurt met privacy en landschap?		
Zijn toegang en rechten helder?		
Welke vergunningen of werken zijn nodig?		
Welke kosten en doorlooptijd volgen?		
Wat blijft na gedeeltelijke verkoop over?		

3. Noteer de volgende stap

Mijn belangrijkste open vraag: .....

Stukken die nog ontbreken: .....

Eerst laten toetsen: één geheel / afzonderlijke verkoop / beide scenario's

Bronnen en werkwijze

Eigen redactionele synthese van beslisvragen, gebaseerd op onderstaande publieke bronnen (gecontroleerd 27 november 2026). Geen transactiesteekproef, prijsvoorspelling of geanonimiseerde klantcase.

Vlaanderen.be - nieuwe verkaveling

Vlaanderen.be - stedenbouwkundig uittreksel

Agentschap Landbouw en Zeevisserij - pacht

Vlaanderen.be - recht van voorkoop

Beperking: Dit blad betreft de voorbereiding van een verkoop in Vlaanderen. Gemeente, landmeter en notaris beoordelen de concrete perceelsgrenzen, gebruiksrechten, vergunningen en voorwaarden. Publiceer geen ingevuld blad met persoonsgegevens.