

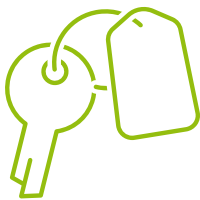
Alleen wonen?



Alleen gaan wonen is een grote stap in je leven. Een stap waar heel veel zaken komen bij kijken... kopen of huren? Welke administratieve zaken moet ik regelen? Wat moet ik verzekeren?

Aan de hand van deze informatiefiche willen we je helpen om het bos door de bomen te zien en ervoor te zorgen dat je deze nieuwe fase in je leven zorgeloos kan aanvatten!

Kopen of huren?



DE grote vraag als je alleen gaat wonen: moet ik iets kopen of moet ik eerst iets huren? Een pasklaar antwoord hebben wij hier ook niet op want deze beslissing hangt uiteraard ook af van je persoonlijke en financiële situatie. Het is echter van belang dat je voldoende tijd neemt bij het nemen van deze beslissing!

Wil je graag iets kopen maar is het onhaalbaar het volledig zelf te financieren? Dan kan je bij je bank aankloppen om een woonkrediet af te sluiten. Weet echter dat

je bij het aankopen van een eigen woning, best over een eigen spaarpotje beschikt. Heb je nog geen kapitaal bij elkaar gespaard? Dan is het misschien beter eerst te huren en tussentijds te sparen voor een eigen woning. Zoals je kan zien, dien je met heel wat zaken rekening te houden bij het nemen van deze beslissing. Om je beter op weg te helpen, lijsten we een aantal voor- en nadelen op van kopen en huren.

Ik wil een woning of appartement kopen!



Overweeg je een woning of appartement te kopen, neem dan zeker ook een kijkje in onze magazine Mijn Huis, waar je allerlei praktische en relevante informatie in kan vinden. Hieronder lijsten wij alvast een aantal voor- en nadelen op waar je rekening moet mee houden als je een woning of appartement zou willen kopen.

+ Kopen biedt je meer zekerheid

Je investeert je vermogen in een solide constructie waar je vele jaren kan van genieten en waarop je, na het afbetalen van je lening, heel goedkoop kan wonen. Daarnaast realiseer je een mooie meerwaarde, mocht je op termijn beslissen om de woning te verkopen.

+ Het is beter een lening te betalen dan huur te betalen

Heel vaak is een lening afbetalen wel duurder dan de maandelijkse huur maar elke afbetaling van je lening brengt je wel dichterbij het feit dat je woning écht van jou zal zijn. Je kan het kopen van een appartement of woning beschouwen als een investering.

+ Kopen zorgt voor een 'echte thuis'

Je doet in je gekochte woning wat je zelf wil, je moet aan niemand toestemming vragen om er iets te wijzigen. Zo creëer je snel een plekje waar je je echt thuis voelt!

- Locatie

Als je een woning koopt kan dit niet altijd op de locatie die je zelf wil... de verkoopprijs wordt immers mede bepaald door de locatie dus een woning in het centrum van de stad is misschien budgettair niet haalbaar.

- Kosten

Als je eigenaar bent van een woning moet je rekening houden met heel wat kosten, naast je lening zoals onder andere notariskosten, registratierechten of de jaarlijkse onroerende voorheffing. In een appartement zit je met de extra kosten van mede-eigendom.

BELANGRIJKE INFO!

Eigen inbreng

Hou er rekening mee dat je bij de aankoop (of bouw) van een woning/appartement steeds een deel van de aankoopprijs zelf zal moeten financieren. Leningen waarbij je 100% van het aankoopbedrag kan financieren zijn steeds moeilijker te verkrijgen.

Voor de aankoop van een woning of appartement ligt de norm van de Nationale Bank van België momenteel op een maximale quotiteit van 90%. Dat wil dus zeggen dat je maximaal 90% van de aankoopprijs kan ontfemen en je dus minstens 10% zelf moet kunnen inbrengen (eventueel met steun van de ouders). Banken mogen slechts een beperkt deel van hun leningen afsluiten met een hogere quotiteit.

Voor jonge gezinnen die hun eerste woning kopen, is de tolerantie marge iets hoger. Maar bij de meeste banken is een quotiteit van 100% het maximum.



Ik wil een woning of appartement huren!



Overweeg je een woning of appartement te huren, is het belangrijk je goed (te laten) informeren. Voor je een huurcontract ondertekend, is het bijvoorbeeld belangrijk een duidelijk beeld te hebben van de maandelijkse huurprijs en de gemeenschappelijke lasten. Uiteraard dient de huurovereenkomst steeds schriftelijk vastgelegd te worden en zal er in de meeste gevallen een huurwaarborg (= maximaal 3 maanden huur) op naam van de huurder moeten geopend worden.

Naast de rechten en plichten die je huurder hebt, zijn er nog een aantal andere zaken waar je rekening mee moet houden. Hieronder lijsten wij alvast een aantal voor- en nadelen op waar je rekening moet mee houden als je een woning of appartement zou willen huren.

+ Vrijheid

Als huurder heb je veel meer vrijheid, aangezien je engagement miniem is. Je kan je contract meestal zonder veel problemen opzeggen, met een opzeggingstermijn van amper drie maand.

+ Huren gaat sneller

Een woning huren is een veel sneller proces. Dit uiteraard omdat er bijvoorbeeld geen tussenkomst van een notaris nodig is en het dus enkel een overeenkomst is tussen de verhuurder en de huurder.

- Huur betalen is 'verloren' geld

Als je huurt betaal je maandelijks een bedrag maar met dit bedrag bouw je, in tegenstelling tot bij het afbetalen van een lening, geen patrimonium op.

- Afhankelijk van de eigenaar

Je bent en blijft afhankelijk van de eigenaar. Het is de eigenaar die alles beslist: hij beslist of het huurcontract verlengd zal worden en hij kan beslissen de woning te verkopen, waardoor je als huurder mogelijks op zoek moet naar een nieuwe woning.

BELANGRIJKE INFO - Rechten en plichten als huurder

Het huren van een woning brengt heel wat rechten en plichten met zich mee, en er is heel wat informatie beschikbaar. Hieronder vind je alle relevante informatie terug per gewest:

- > Vlaams Gewest: www.vlaanderen.be
- > Waals Gewest: www.wallonie.be
- > Brussels Hoofdstedelijk Gewest: be.brussels

Welke verzekeringen moet ik afsluiten?

Nu je alleen gaat wonen, is het belangrijk dat je goed verzekerd bent. Er zijn bestaan heel wat verschillende verzekeringen en het is niet evident om te weten welke verzekeringen je moet afsluiten als je (voor het eerst) alleen gaat wonen. Daarom geven we je hieronder een overzicht van welke verzekeringen wij je absoluut aanraden:



Brandverzekering

Ook hier moeten we weer het onderscheid maken tussen het feit of je een woning/ appartement zou kopen of huren.

> Kopen

Wanneer je iets gekocht hebt is het eigenlijk simpel: dan neem je altijd een brandverzekering.

Wanneer je een woning zou kopen zal je standard een verzekering nemen voor enerzijds het gebouw en anderzijds de inboedel. Daarnaast kan je nog extra dekkingen nemen zoals waarborg diefstal, waardevolle voorwerpen of motorrijtuigen,... Let er wel op dat je voldoende verzekerd bent als je kiest voor een verzekering voor een bepaald bedrag (= kapitalen). Laat je verzekering dan regelmatig doorlichten door je makelaar!

Wanneer je een appartement koopt, dan is het gebouw meestal verzekerd via een zogenaamde syndicuspolis. In dat geval dien je geen verzekering voor het gebouw te nemen, maar enkel voor de inboedel.

Dit op voorwaarde dat je zelf geen meerwaarde hebt gecreëerd in je appartement (bv nieuwe vloeren, nieuwe badkamer, nieuwe keuken,...) want in dat geval biedt de syndicuspolis mogelijk niet voldoende dekking meer en sluit je best een aanvullende polis af.

> Huren

Een van de grootste misvattingen bij huren, is te denken dat je geen brandverzekering moet nemen. Weet echter dat dit als huurder verplicht is, zowel in Vlaanderen (voor huurovereenkomsten sinds 1 januari 2019) als Wallonië (voor huurovereenkomsten sinds 1 september 2019). Dus ook al heeft de eigenaar al een verzekering voor zijn gebouw, je dient als huurder nog steeds een brandverzekering af te sluiten. Dit is om je huurdersaansprakelijkheid te verzekeren.

ENIGE uitzondering op bovenstaande is wanneer er in het huurcontract de expliciete vermelding staat dat de verhuurder 'afstand van verhaal doet tov zijn huurder'. In dat geval dien je als huurder in principe geen verzekering voor het gebouw te nemen. Informeer je echter goed over wat deze verzekering van de verhuurder juist dekt en uitsluit. Indien nodig, sluit je best nog een eigen verzekering af voor de schade aan derden. Je inboedel dien je sowieso altijd zelf te verzekeren.



Burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering ('familiale' verzekering)

Dit is een essentiële verzekering aangezien deze verzekering je burgerlijke aansprakelijkheid dekt, zowel bij materiële als bij lichamelijke schade. Daarnaast heeft deze verzekering ook nog een waarborg rechtsbijstand.

Gezien de dekking van de familiale verzekering zo ruim is en de jaarlijkse kostprijs ervan beperkt is, raden wij aan dergelijke verzekering af te sluiten. Enkele voorbeelden van wat deze verzekering dekt:

- > Op bezoek bij vrienden laat je per ongeluk hun iPad vallen, waardoor dat deze kapot is.
- > Bij het oversteken van de straat let je niet goed op en doe je een fietser vallen. De fietser is gekwetst en zijn fiets is beschadigd.

- > Tijdens het fietsen verleen je geen voorrang aan een voetganger, waardoor je deze aanrijdt. De voetganger dient afgevoerd te worden naar het ziekenhuis.
- > Je hond ontsnapt uit te tuin en loopt de straat over, waardoor een wagen moet uitwijken en een geparkeerde wagen ramt
- > ...

Dit is maar een beperkte lijst van zaken die kunnen gebeuren. Niemand is immuun voor pech of even onoplettend zijn en dan is een ongeval snel gebeurd. Neem dus het zekere voor het onzekere en verzeker je burgerlijke aansprakelijkheid.



Welke verzekeringen moet ik afsluiten?



Hospitalisatie

Een belangrijke verzekering want deze biedt dekking voor je medische kosten wanneer je gehospitaliseerd wordt. Je kan in deze dekking voorzien op 3 manieren:

- > Via je werkgever
- > Via je mutualiteit
- > Via een privé hospitalisatieverzekering

Een hospitalisatieverzekering via de mutualiteit biedt mogelijk een minder uitgebreide dekking dan deze via een privé-verzekeraar, al zal je bij je mutualiteit dan ook minder betalen.

BELANGRIJKE INFO - Extra tip

Laat je bij het regelen van je verzekeringen steeds adviseren door een expert in deze materie. Zo ben je zeker dat je de juiste informatie krijgt en je voldoende verzekerd bent. Zo kom je later niet voor onaangename verrassingen te staan!

Waarom moet ik een ziekteverzekering afsluiten?



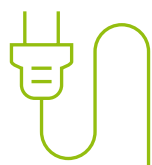
Ga je voor het eerst alleen wonen en begin je op hetzelfde moment te werken? Denk dan zeker aan de verplichte ziekteverzekering. Hierop kan je je aansluiten via je mutualiteit.

Een ziekteverzekering zorgt o.a. voor een tussenkomst op kosten voor medische verzorging, uitkeringen, thuiszorgdiensten...

Om deze dienstverlening voor elke Belg te kunnen garanderen, is het dus verplicht om je aan te sluiten van zodra je 25 jaar bent of begint te werken.

Indien je al werkt, dan zal dit vermoedelijk reeds in orde zijn.

Welke nutsvoorzieningen moet ik voorzien?



Als je alleen gaat wonen, dien je ook nog contracten af te sluiten voor nutsvoorzieningen zoals water en elektriciteit/gas.

Vergelijk op voorhand verschillende aanbieders, zodat je de juiste keuze maakt. Hiervoor bestaan er online verschillende sites (zoals www.mijnenergie.be) om je te helpen. Neem hiervoor je tijd want goed vergelijken kan je jaarlijks heel wat geld besparen!

Moet ik nu belastingen betalen?



Van zodra je alleen gaat wonen, zal je ook een aanslagbiljet voor de personenbelasting ontvangen. Ongeacht of je een loon of een uitkering ontvangt, elk jaar moet je een aangifte doen van je inkomsten. Op deze belastingaangifte dien je aangifte te doen van je inkomsten van het voorgaande jaar.

Je kan ervoor kiezen deze belastingaangifte online te doen via tax on web. Indien je niet goed weet hoe je deze aangifte moet invullen, dan kan je steeds

terecht bij FOD Financiën. Deze organiseren o.a. 'invulsessies' waarbij je door specialisten wordt bijgestaan om je belastingaangifte in te vullen.

Een andere optie is te werken via een boekhouder. Dit kost uiteraard geld maar geeft het gemak dat een specialist dit voor jou invult.

Deden je ouders voorheen al je belastingaangifte? Dan kan je aan hen ook advies vragen, zodat je dit in de toekomst zelf kan doen.

Wanneer en aan wie moet ik mijn adreswijziging doorgeven?



Ten laatste 8 dagen na je verhuis, dien je de adreswijziging door te geven aan de bevolkingsdienst van je (nieuwe) gemeente. Hierdoor worden bepaalde instellingen automatisch op de hoogte gebracht van je adreswijziging. Het gaat om:

- > overheidsinstellingen zoals de Vlaamse Belastingdienst, Kind en Gezin, OCMW,...
- > sociale zekerheidsinstellingen
- > kinderbijslagfonds
- > ziekenfonds of mutualiteit
- > arbeidsongevallenverzekeraars
- > kassen voor jaarlijkse vakantie
- > fondsen voor bestaanszekerheid
- > gewestelijke huisvestingsmaatschappijen.

Maar vergeet ook niet om je nieuwe adres door te geven aan alle bedrijven en instanties waar je te maken hebt (werkgever / elektriciteit / gas / water / bank / telefoon- en internetprovider/ verzekeraar /...)

BELANGRIJKE INFO - Samenwonen

Ga je wettelijk samenwonen? Dan dien je hiervoor een verklaring af te leggen bij de gemeente. De voorwaarden om zo een verklaring af te leggen zijn de volgende:

- > je bent juridisch bekwaam om een contract af te sluiten
- > je bent niet getrouwd
- > je woont niet wettelijk samen met een ander persoon

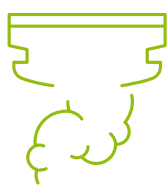
De verklaring 'wettelijk samenwonen' kan je zelf opstellen of je kan gebruiken maken van een modelformulier dat de meeste gemeenten aanbieden.

Deze verklaring dien je af te geven aan de dienst Burgerlijke Stand van je gemeente. Als de verklaring aan alle voorwaarden voldoet, dan zal je als wettelijk samenwonend ingeschreven worden in het bevolkingsregister.

Wanneer je wettelijk samenwonend bent geniet de gekochte woning een speciale bescherming. Geen enkele partner kan zonder de toestemming van de andere de woning verkopen of verhuren.



Hoe kan ik de **veiligheid** in mijn woning of appartement verhogen?



Rookmelders

> Vlaanderen

Voor nieuwbouw en renovaties (met omgevingsvergunning) was een rookmelder al verplicht, net als in huurwoningen (enkel voor huurcontract sinds 1 januari 2013) en studentenkamers. Sinds 1 januari 2020 is een rookmelder echter verplicht voor alle woningen, zowel de huurwoningen als diegene bewoond door de eigenaar. Per verdieping moet er minstens één rookmelder hangen.

> Wallonië

In Wallonië is het al langer verplicht om in alle gebouwen een rookmelder te plaatsen, zowel bestaande als nieuwe woningen. Het aantal rookmelders hangt af van de oppervlakte. In een appartement tot 80 m² volstaat één rookmelder.

Als het appartement groter is dan 80m², dan dienen er 2 rookmelders voorzien te worden. Net als in Vlaanderen dient er minstens 1 rookmelder per verdiep te hangen (is het verdiep echter groter dan 80m², dan dienen er minstens 2 rookmelders voorzien te zijn).

> Brussel

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn rookmelders alleen verplicht in huurwoningen. Het is dus aan de verhuurder om in elke ruimte, vanaf de deur van de slaapkamer tot aan de uitgang, een rookmelder te voorzien. Het is echter wel de plicht van de huurder om tijdig te batterijen van de rookmelders te vervangen.



Anti-diefstal alarm

Het plaatsen van een anti-diefstal alarm is geen verplichting maar biedt een extra bescherming van je woning tegen diefstal en kan voor gemoedsrust zorgen. Bovendien is het zo dat sommige verzekeraars een korting geven op de waarborg diefstalverzekering wanneer er een alarm aanwezig is aan de woning of appartement.



CO melder

Koolstofmonoxide (Co) is een niet-opmerkbare gas (geurloos en smaakloos) dat vrijkomt bij een onvolledige verbranding van fossiele brandstoffen (hout, gas, stookolie,...). Zodoende kan bijna elke verwarmings- of heatwatertoestel een bron van Co zijn.

Wanneer er in verwarmings- of heatwatertoestel een tekort aan toevoer van verse zuurstof is, ontstaat er co-vorming en is er dus een risico op co vergiftiging. Vooral in kleinere ruimtes kunnen er zo extreem gevaarlijke situaties ontstaan.

De Co melder zal echter een signaal geven van zodra er, gedurende een bepaalde tijd, een bepaalde drempel Co overschreden wordt.

Voor een optimale werking is het echter belangrijk dat de melder op de juiste plaats gehangen wordt:

- > In nabijheid van of in de slaapkamers
- > In de nabijheid van verwarmings- heatwatertoestellen
- > In een woning met verschillende verdiepen, op elke verdieping minstens 1 melder

Een Co melder dient aan de wand bevestigd te worden, bij voorkeur op een hoogte van 1,5m.