STAP VOOR STAP
NAAR JE EIGEN WONING

Crelan

"Ik heb het nog nooit gedaan, dus ik denk wel dat ik het kan"

Pippi Langkous

Het is zover. Je bent klaar voor een eigen woning. Spannend! Wat wordt het? Een flat met een terras voor de kattenbak? Een huis op een heuvel met een grasplein errond? Een gelijkvloers appartement met een stadstuintje en plaats voor een barbecue?

Plots beland je in een nieuwe wereld. Er wordt verwacht dat je kan meepraten over hypotheken, registratierechten, BEN-normen en EPC-scores. Het is heel normaal dat je je soms voelt alsof je te lang op je hoofd gestaan hebt.

Het positieve? Iedereen geeft raad: je beste vriendin, de bomma en het lief van je broer.

Het minder positieve? Die raad blijkt niet altijd correct, of al een paar decennia gedateerd (in het geval van de bomma).

Geen zorgen.

Je Crelan-agent vertelt je alles wat je vandaag moet weten. En als extra geheugensteuntje is er deze brochure: **een stevige fundering voor jouw eerste stappen op de huizenmarkt.**

In deze praktische brochure vind je terug wát er moet gebeuren en waar je best aan denkt voordat jij straks die sleutel in deur van je eigen woning steekt. Zonder dat het je duizelt.

Veel succes!

Crelan

4

Van budget tot compromis

5 Wat is je budget?
8 Huizen kijken: wat moet je check, check, checken?
9 Jij bent alvast verkocht: hoe doe je een bod?
11 Het compromis

12

Van compromis tot akte

13 Er moet veel gebeuren. Wie regelt wat?
13 Je Crelan-agent
18 De notaris

21

Eigenaar. En nu?

22 Sluit tijdig de nodige verzekeringen af
24 Neem de nuts-voorzieningen over of laat ze aansluiten
24 Verhoog de veiligheid van je huis
25 Geef je adres door: wanneer en aan wie?
25 Verbouw- of renovatieplannen?
26 5 renovatietips voor beginners

Van budget tot compromis

1. Wat is je budget?

Een woning koop je niet elke dag. Goed budgetteren is dus een belangrijke eerste stap. Hoeveel mag je huis kosten? Wat komt er nog bij? Hoeveel kan je lenen? De norm van de Nationale Bank is een quotiteit van 90%. In mensentaal: **je kan 90% van de aankoopprijs lenen**. Voor een woning van € 200.000 is dat in principe € 180.000. Moet je meer lenen? In bepaalde gevallen kan dat zeker. Samen bekijken we graag wat mogelijk is. En natuurlijk kost geld lenen óók geld. Hoeveel? Dat lees je op p. 16 en 17.

In een ideale situatie bedraagt je eigen inbreng 10% of meer. In ons voorbeeld is dat € 20.000. Dat bedrag heb je bij elkaar gespaard (of je kijkt er eens lief voor naar je ouders). Maar dan ben je er nog niet.

Er zijn ook kosten. Denk aan registratie, notaris, btw… Sommige kosten liggen vast, andere hangen af van de aankoopprijs. Eén ding is duidelijk: het gaat algauw over tienduizenden euro's die je bij voorkeur met eigen inbreng (of met familiale sponsoring) betaalt.

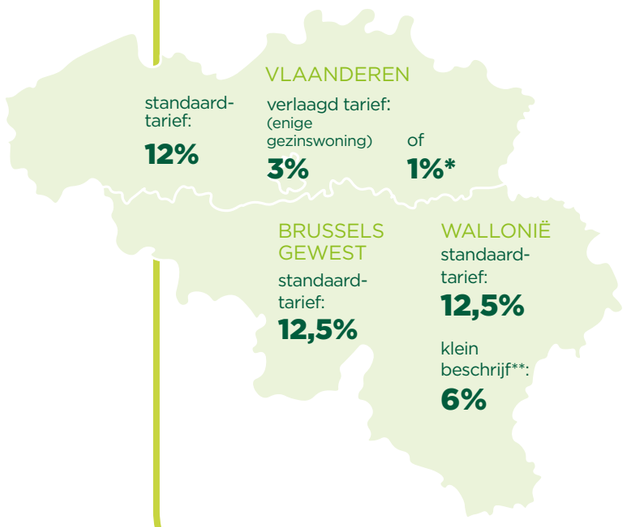
TIP

Is hoofd-rekenen niet je dada? Neem je rekenmachine erbij.

Houd rekening met deze kosten

> Registratierecht, verkooprechten of schrijfgeld

Dit is een belasting die de Staat heft bij de registratie van een notariële akte. Je betaalt een percentage van de aankoopprijs. Dat bedrag varieert volgens de ligging van je woonst.



> Het ereloon van je notaris

Je notaris zorgt dat de akte in orde is. Als ereloon krijgt hij een wettelijk bepaald bedrag dat procentueel afhangt van de aankoopprijs van je woning. Hij mag niet meer of minder vragen.

> Notariële administratiekosten

Je notaris en zijn medewerkers doen opzoekingswerk. Dat zorgt ervoor dat er geen discussies ontstaan over de geldigheid van de koop. Verder zijn er algemene administratiekosten.

> Overschrijving in het register van onroerende goederen

Nadat de akte getekend is, registreert de notaris de akte op het registratiekantoor.

> 21% btw op erelonen en notariskosten

* 1% als je huis binnen de 6 jaar energetisch gerenoveerd wordt of bij "sloop met herbouw".
** Afhankelijk van het kadastraal inkomen van je woning.

Is dit je eerste gezinswoning?

Dan krijg je in **Vlaanderen** € 2.800 korting (€ 960 bij 1%) op de registratierechten als de aankoopprijs minder bedraagt dan € 220.000 óf maximaal € 240.000 als je koopt in de Vlaamse rand of in een van de kernsteden.
Ook in **Wallonië en Brussel** kan je voor de aankoop van je eerste gezinswoning profiteren van een belastingaftrek. Je betaalt geen registratierechten op de eerste € 175.000 in Brussel en op de eerste € 20.000 in Wallonië.
Dat betekent een potentiële besparing van € 21.875 in Brussel en van € 2.500 in Wallonië.
Aan deze voordelen zijn een aantal voorwaarden verbonden. Vraag je notaris of je Crelan-agent om meer informatie.

GOED OM TE WETEN

Er zijn dus verschillen o.a. naargelang de ligging en de aankoopprijs van je woning. Je Crelan-agent maakt graag een nauwkeurige berekening volgens jouw situatie.

Dé hamvraag: hoeveel ga je lenen?

Je weet intussen dat je meestal tot 90% van de aankoopprijs mag lenen, uitzonderlijk zelfs meer. Er zijn drie criteria: **hoeveel wil je lenen, hoeveel kan je maandelijks afbetalen** en **hoelang?**

Hoe hoger je eigen inbreng, hoe lager je maandelijkse aflossing.

En je weet het: geld lenen, kost ook geld. Je betaalt interesten, dossierkosten en een schuldsaldoverzekering.

Toch is het meestal géén goed idee om al je spaargeld in de aankoop van je huis te stoppen. Hou zeker een reserve voor een financiële tegenslag, een reis of de (toekomstige) verbouwing van je woning.

> **Meer weten over je lening bij Crelan? Kijk op pagina 13.**

2. Huizen kijken: wat moet je check, check, checken?

Je hebt een idee van je budget. Nu kan je op huizenjacht! Heb je een pand op het oog? Huizen kijken is spannend maar vaak ook tijdrovend. Hoe beter voorbereid, hoe meer kans om snel je droomhuis te vinden. Enkele tips:

> Tip 1

Vraag je af: hoeveel kost deze woning écht?

Je kent het budget dat je aan een huis of een flat kan besteden. Zoek woningen met een vraagprijs die rond jouw budget schommelt. Er is altijd wat marge. Maar ga geen woning met een vraagprijs van € 360.000 bekijken als je budget € 200.000 is (tenzij je écht huizen wil bezichtigen voor de fun, dat kan ook).

> Tip 2

Wat vind jij écht belangrijk?

Elk pand heeft charmes en gebreken. Bepaal op voorhand de must-haves en de leuke extra's. Maak een wenslijst met 3 categorieën:

- Noodzakelijk, anders is het een no-go.
- Als het kan, graag. Maar het is geen dealbreaker.
- Leuk extraatje. Wow!

> Tip 3

Als potentiële koper heb je onderzoeksplicht. Wat is dat?

Simpel. Er wordt verwacht dat je het pand grondig bekijkt en checkt. Beslis je het te kopen en kom je later gebreken tegen die je had kunnen opmerken? Dat kan in je nadeel zijn.

Zodra je overgaat tot de aankoop, aanvaard je alle zichtbare gebreken (gebreken die je tijdens een huisbezoek kan ontdekken). Denk bijvoorbeeld aan vochtplekken, niet-conforme stopcontacten of een gammel dak.

Aarzel zeker niet om een tweede en zelfs een derde keer te gaan kijken vóór je dat bod plaatst of een prijs overeenkomt.

> Tip 4

Vraag naar de EPC-score: het 'energielabel' van de woning

Het EPC van de woning kan je heel wat extra informatie geven. Hoe lager de EPC-score, hoe minder energie je nodig hebt om de woning te verwarmen.

Bij een 'slechte' EPC-score is er zeker marge om te onderhandelen over de vraagprijs. Een renovatie die je energiescore verbetert, neemt een flinke hap uit je budget.

Hoe schat je de EPC-score in? Kijk naar de energiescore en het energielabel.

Energiescore: een kengetal van 0 tot 700 geeft het primaire energieverbruik per vierkante meter vloeroppervlak (kW/m²) aan. Hoe lager het cijfer, hoe energiezuiniger de woning. Een gemiddelde EPC-score is 350. Een nieuwbouw mag niet hoger dan 180 scoren.

Energielabel: een letter van A+ (heel energiezuinig) tot F (energievreter).

> Tip 5

Check, check, checklist

Als je op huizenjacht gaat, zijn er tal van zaken die je best niet uit het oog verliest. Om het jou wat makkelijker te maken, stopten we bij deze brochure een checklist met belangrijke aandachtspunten en nuttige tips. Ideaal om te kopiëren en handig om mee te nemen. Zo zie je straks niets over het hoofd en heb je achteraf een objectieve houvast om bezochte woningen te vergelijken.

3. Jij bent alvast verkocht: hoe doe je een bod?

De vonk is overgeslagen. Het is beslist, je wil dát huis of die flat (en geen ander). Dan komt het erop aan een goed én slim bod te doen. En te duimen dat de huidige eigenaar akkoord gaat. Spannend!

Hoeveel ga je bieden? Durf onderhandelen

Is er een renovatie nodig? Zijn de energieprestaties niet top (zie tip 4 op pagina 8)? Moet de elektrische installatie herkeurd worden? Het speelt allemaal mee. Je bod mag dan gerust 10 tot 15% onder de vraagprijs liggen.

Opgepast: een bod is bindend

Bieden klinkt misschien vrijblijvend, toch is het dat niet. Zodra jij je bod uitbrengt, ligt de beslissing bij de verkoper. Kiest hij voor jouw bod? Dan word jij de nieuwe eigenaar: je bent verplicht de woning te kopen aan de prijs die je geboden hebt. Zorg dus dat je 100% overtuigd bent van het pand én dat je een haalbare prijs biedt.

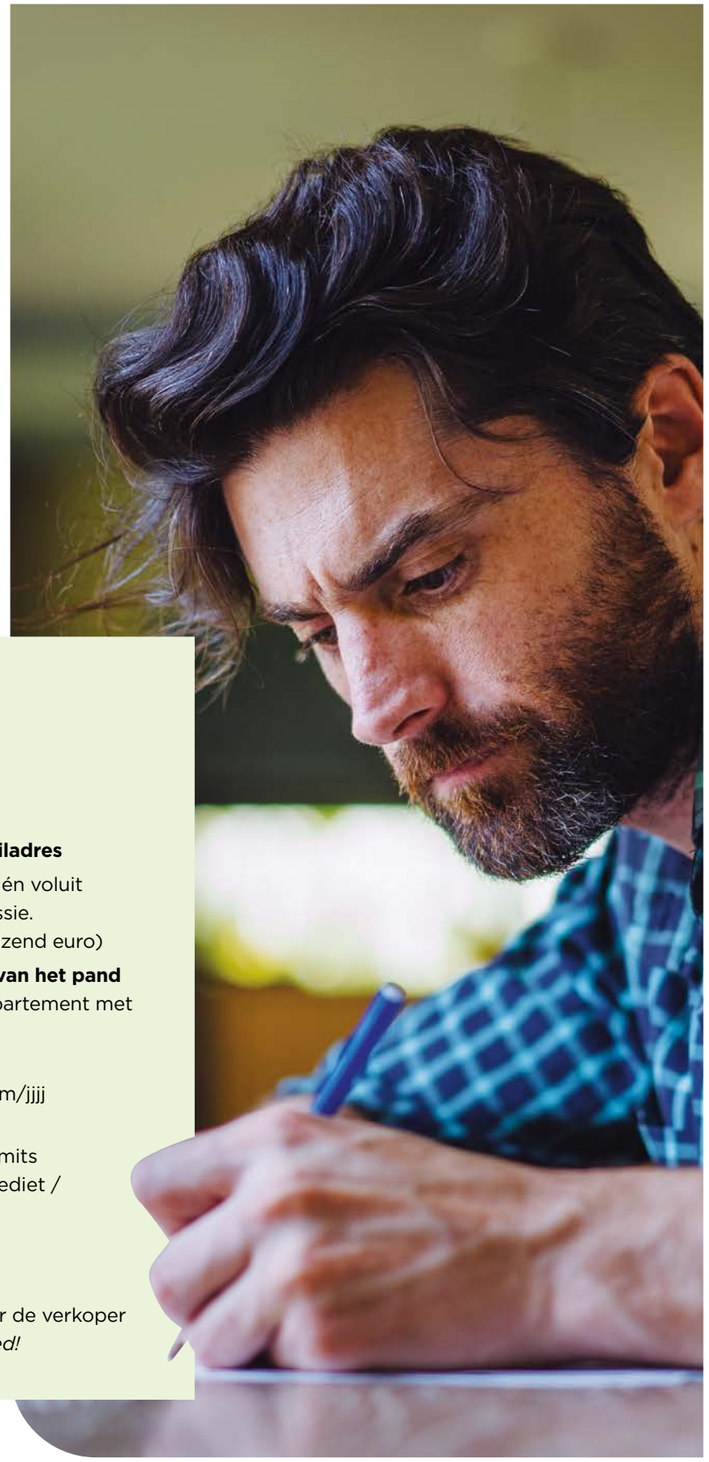
De kans is groot dat je een lening of een hypothecair krediet nodig hebt. Het is sowieso verstandig om op voorhand (!) met je Crelan-agent te overleggen wat voor jou een realistisch bod is.

GOED OM TE WETEN

De verkoper mag je bod weigeren, óók als het overeenstemt met de vraagprijs.

Mondeling of schriftelijk?

Een bod is bindend: zowel schriftelijk als mondeling. Bij een mondeling bod kunnen de voorwaarden betwist worden en is de geldigheidsduur onbeperkt. We raden aan om je bod schriftelijk uit te brengen. Staat er geen geldigheidsduur in? Voeg die er dan samen met enkele voorwaarden aan toe.



Dit zet je in je schriftelijk bod

> **Je voornaam en je naam**
> **Je adres**
> **Je telefoonnummer en/of e-mailadres**
> **De waarde van je bod:** in cijfers én voluit geschreven. Zo is er nooit discussie.
bv. € 200.000 (tweehonderdduizend euro)
> **Een korte beschrijving + adres van het pand**
bv. Te renoveren gelijkvloers appartement met stadstuintje gelegen in <adres>
> **Geldigheidslimiet van het bod**
bv. Dit bod is geldig t.e.m. dd/mm/jjjj
> **Opschortende voorwaarden**
bv. De verkoop gaat enkel door mits goedkeuring van hypothecair krediet / indien vrij en onbelast.
> **Je handtekening**

Voilà. En nu hopen dat je bod door de verkoper aanvaard wordt. *Fingers crossed!*

4. Het compromis

Is je bod aanvaard? Proficiat! Dan wordt er een schriftelijke overeenkomst opgemaakt met alle voorwaarden en modaliteiten: de **onderhandse verkoopovereenkomst**, de **verkoopbelofte*** of het fameuze **compromis**.

Net als een bod, is een compromis bindend. Zodra het compromis getekend is, is je aankoop dus definitief. Ook als je het voorschot nog niet betaald hebt.

Wat staat er in zo'n onderhandse verkoopovereenkomst?

Het compromis vormt later de basis voor de notariële akte. Het is belangrijk dat de onderhandse verkoopovereenkomst zo volledig en duidelijk mogelijk is. Zo zijn er achteraf geen discussies.

Deze info mag niet ontbreken:

> **De overeengekomen aankoopprijs**
> **De datum**
> **De gegevens van de koper(s) en verkoper(s)**
Iedereen die betrokken is bij de verkoop moet vermeld worden.
> **De notarissen**
De notaris van de koper en de verkoper worden vermeld.
> **Beschrijving van het pand**
Dat is een zo gedetailleerd mogelijke beschrijving van alles wat in de verkoop inbegrepen is (keukentoestellen, verlichting, carport…). Ook de precieze afmetingen (net als de kadastrale en stedenbouwkundige info) moeten vermeld worden.
> **Het voorschot**
De koper betaalt bij het ondertekenen van het compromis een voorschot van 5 tot 10% van de verkoopprijs. Tip: dring erop aan om dit te storten op de derdenrekening van de notaris. Zo vermijd je later discussies.
> **Nodige attesten en documenten**
Het bodemattest, het stedenbouwkundig attest, het postinterventiedossier (PID), een keuringsverslag van de elektrische installatie en het energieprestatiecertificaat (EPC) moeten door de verkoper aangevraagd zijn (of in aanvraag zijn) bij het tekenen van het compromis.
> **Gebruiksmodaliteiten van het onroerend goed**
Is het verhuurd? Recht van bewoning? Is er sprake van erfdienstbaarheid? Mede-eigendom (appartementsgebouwen)…
Dat is belangrijk: in sommige gevallen (bv. recht van bewoning door een derde) is het moeilijker om een krediet te krijgen. Check dit dus altijd eerst met je Crelan-agent.
> **Opschortende voorwaarden**
De maximale termijn om de financiering te regelen, vergunningen, belastbaarheid…
> **Erfdienstbaarheid en andere lasten**
Bv. recht van doorgang voor buren, gedeelde oprit, recht op uitzicht, gedeelde parkeergarage.

* Een verkoopbelofte heeft dezelfde juridische waarde als het compromis, zónder de verplichting dat de akte binnen 4 maanden moet doorgaan.

Wie stelt het compromis op?

De verkoper moet dit document (laten) opstellen: meestal gebeurt dit door zijn vastgoedmakelaar of door zijn notaris.

TIP

Laat het compromis zeker nalezen door jouw notaris voordat je er je mooiste handtekening onder zet. Zo weet je zeker dat alles wat erin moét staan, er ook in staat. De kosten hiervoor maken sowieso deel uit van zijn ereloon, daarvoor moet je het zeker niet laten.

Van compromis tot akte

Er moet veel gebeuren. Wie regelt wat?

So far, so good. Je zoektocht is voorbij. Het compromis is getekend. Als alles goed gaat, ben jij straks de nieuwe eigenaar. Ja, knijp maar even in je arm. Het is echt. Maar: er moet wél nog van alles gebeuren voordat jij eindelijk die sleutelbos in handen hebt. In grote lijnen: je krediet moet nog goedgekeurd worden voor de notariële akte ondertekend kan worden.
In beide gevallen heb je nood aan professionals die jouw belangen behartigen: je Crelan-agent en je notaris.

Het goede nieuws?

De wachttijd tussen het ondertekenen van het compromis en het ondertekenen van de notariële akte duurt maximaal 4 maanden, dat ligt wettelijk vast. Maar in de praktijk is alles vaak na 2,5 tot 3 maanden in orde. Als je geen financiering nodig hebt, kan het soms nóg sneller.

Klaar? Let's go.

1. JE CRELAN-AGENT

Contacteer je Crelan-agent voor een woonkrediet op maat

De meeste kopers lenen een aanzienlijk percentage van de aankoopprijs bij de bank. Zoals je las op p. 7 mag je meestal **maximaal 90% van de aankoopprijs** van je pand lenen. Dat wordt gefinancierd door **een hypothecair krediet of een woonkrediet** dat je doorgaans gedurende een langere periode maandelijks afbetaalt, inclusief de rente (= interesten). Er zijn heel wat mogelijkheden qua looptijd, interestformule en hoe je je krediet terugbetaalt.

Wat is een hypothecair krediet?

Een hypothecair krediet of een woonkrediet is een krediet op lange termijn dat in principe gewaarborgd wordt door een **hypotheek in eerste rang.** Je bank of je kredietverstrekker is dan automatisch de eerste schuldeiser als je ooit te maken krijgt met een gedwongen verkoop. Een hypothecair krediet is hoofdzakelijk bestemd om een onroerend zakelijk recht, zoals een woning, te verwerven of te behouden.

Naast de hypotheek biedt Crelan ook de mogelijkheid om (gedeeltelijk) te kiezen voor een hypothecair mandaat: je geeft de bank de toestemming om over te gaan tot een hypothecaire inschrijving zodra de bank dat nodig acht. Het voornaamste voordeel van een hypothecair mandaat ten opzichte van een hypotheek is dat de kosten lager liggen.

> Schatting

In bepaalde gevallen eist de bank een schatting van de waarde van het te financieren pand. Een schatting moet altijd worden uitgevoerd vóór de bank het kredietaanbod bezorgt. De kosten van de schatting komen voor rekening van de cliënt (de schattingskosten zijn opgenomen in de tarieflijst op crelan.be).

Waar denk je best al eens over na?

- De richtlijn is een maandelijkse afbetaling van 1/3de of iets meer van je netto-inkomen.
- Een lagere aflossing (op een langere termijn) laat ruimte voor andere beleggingen zoals pensioensparen.
- Crelan biedt hypothecaire kredieten met een looptijd van 10 tot 30 jaar.
- Hoe langer de termijn, hoe meer interesten je betaalt.
- Ga je renoveren? Check dan zeker met je Crelan-agent of je ook in aanmerking komt voor het Vlaams renovatiekrediet (zie pagina 27).

WEES GERUST:
je Crelan-agent luistert altijd goed naar jouw wensen en doet je een voorstel dat perfect aansluit bij je persoonlijke situatie en je voorkeuren.

Hoe zit dat met die interesten?

Er wordt je gevraagd of je een **vaste of een variabele rentevoet** wil. Met een vaste rente kies je voor zekerheid: je betaalt gedurende de hele looptijd van je krediet hetzelfde bedrag aan interesten.

Een variabele rente is goedkoper bij de start, dat geeft je de eerste jaren wat extra financiële ademruimte. Na een vooraf bepaalde periode wordt je rentevoet herzien. Is de rente gedaald? Dan is dat in je voordeel en betaal je minder. Is de rente gestegen? Dan betaal je iets meer.

Wat is het voordeel van een hypothecaire lening?

Met een hypothecair krediet bij Crelan hebt je tal van mogelijkheden. Het is een flexibele formule die tal van voordelen biedt, zowel op korte als op lange termijn. Kijk je even mee?

- **Wederopname***

  Het kapitaal dat je al terugbetaald hebt, kan je opnemen als een nieuwe lening: je moet daarvoor niet meer langsgaan bij de notaris.

- **Een bestaand woonkrediet heropnemen***

  Wanneer je lening 3 jaar loopt, kan je tot € 50.000 of 20% van de hypothecaire inschrijving extra lenen voor werken (verbouwingen) aan je woning mits een gunstig kredietonderzoek door Crelan. Ook hiervoor hoef je dan niet opnieuw naar de notaris.

- **Een betaalpauze***

  Een tegenslag en tijdelijke terugbetalings-problemen? Crelan zorgt ervoor dat je tijdelijk (max. 12 maanden) alleen interesten betaalt, en geen kapitaal. De looptijd van je lening wordt dan verlengd met de duur van je betaalpauze. Bespreek de voorwaarden met je Crelan-agent.

- **Een overbruggingskrediet***

  Ben je op zoek naar een nieuwe woning? Je wil je oude woning natuurlijk graag tegen een goede prijs verkopen. Vaak vindt de aankoop van je nieuwe woning niet plaats op hetzelfde moment als de verkoop van je oude woning. Een overbruggingskrediet is een kortlopend krediet voor de aankoop van een nieuw huis. Je betaalt het terug zodra de oude woning is verkocht. Je hebt daarvoor twaalf maanden de tijd.

- **Fiscaal voordeel enige gezinswoning (enkel in Wallonië)**

  Je hebt recht op 20 “wooncheques” voor de kredietuitgaven van een hypothecair krediet voor de aankoop inclusief de verbouwingswerken of bouw van je enige gezinswoning. Vraag je Crelan-agent naar de voorwaarden en omvang van dit voordeel.

GOED OM TE WETEN

Tijdens de looptijd van je hypothecair krediet kan er van alles gebeuren of veranderen in je leven. Wil je een vervroegde terugbetaling, een pandwissel (je koopt een nieuwe woning na je eerste woning) of heb je andere vragen? Je Crelan-agent staat je bij met raad en daad.

* Onder voorbehoud van de analyse van je dossier en aanvaarding door Crelan.

> Schuldsaldoverzekering:

Een schuldsaldoverzekering beschermt je gezin bij overlijden. Als je overlijdt, betaalt de verzekeringsmaatschappij het overeengekomen deel van de nog openstaande schuld. Op die manier kan je de lening volledig of gedeeltelijk terugbetalen. Als je samen met je partner leent, kan je de overlijdensdekking verdelen zoals je dat wenst. Als je inkomen niet gelijk verdeeld is, kan je bijvoorbeeld kiezen voor een 60/40-verdeling. Wens je een nog betere bescherming? Je kan je tot 100% van het openstaande saldo indekken. In dat geval vervalt de volledige schuld als een van jullie beiden overlijdt. Als je kiest voor jaarlijkse premies betaal je elk jaar hetzelfde bedrag voor 2/3 van de duur van de lening. Je kan de premie ook integraal vooruitbetalen bij het aangaan van de lening. Deze 'eenmalige premie' is iets hoger, maar is over de hele looptijd van de lening beschouwd minder duur. Het verzekerde kapitaal en je leeftijd hebben een invloed op de berekening van de premie. Er wordt geen onderscheid gemaakt op basis van gender.

Een brandverzekering (meer informatie op pagina 22 van deze brochure) en een schuldsaldoverzekering zijn niet wettelijk verplicht. Voor je bank vormen ze echter een belangrijke garantie voor de terugbetaling van je lening. Dat speelt ook in je voordeel. Een schuldsaldoverzekering beschermt je gezin tegen de financiële gevolgen in geval van overlijden. En dankzij de brandverzekering kan je je huis weer opbouwen in geval van brand of andere schade aan je woning (bijvoorbeeld stormschade of schade door overstromingen).

Bij de meeste banken en ook bij Crelan profiteer je overigens van een bijkomende korting op je interestvoet als je een brandverzekering en/of een schuldsaldoverzekering afsluit en je loon op een rekening bij Crelan domicilieert.

Let op, geld lenen kost ook geld

Deze slogan ken je ongetwijfeld. Maar wat betekent het? En hoe weet je hoeveel je woonkrediet jou precies kost?

Dit wordt berekend met behulp van het **jaarlijkse kostenpercentage (JKP).** Dat rekent de kosten van een krediet om naar een percentage, en dat geeft aan wat je krediet op jaarbasis kost. Het JKP houdt naast de interestvoet ook rekening met andere kosten (kosten van de kredietakte, dossierkosten, schattingskosten, schuldsaldoverzekeringen, ...). Het voordeel? Dankzij het JKP kan je een vergelijking maken van de kosten die verschillende banken in rekening brengen. In het voorbeeld hieronder is het JKP 2,39%.

Je betaalt:

Kapitaal plus interesten

Volgens het representatief voorbeeld rechts betaal je maandelijks € 754,84 af. Dat bedrag bestaat uit een deel kapitaal en een deel interesten. Na verloop van tijd betaal je in verhouding minder interesten en meer kapitaal terug.

Aktekosten lening / hypothecaire overschrijving

Elke bank neemt een waarborg op een woonkrediet voor het geval je het bedrag niet terugbetaalt zoals afgesproken. Die waarborg is meestal een hypotheek op het onroerende goed, de woning zelf dus. De bijbehorende aktekosten hangen af van het bedrag van je hypotheek. Je Crelan-agent legt je graag de opties uit: hypothecaire inschrijving of hypothecair mandaat.

Voorbeeld: de waarborgen (50% inschrijving / 50% mandaat) kosten € 3.983,50.

Dossierkosten Crelan

Het dossier voor je woonkrediet opmaken kost € 500.

Representatieve voorbeeld

Voor een pand van € 200.000 (aankoopwaarde). Aflosbaar krediet van € 160.000 (quotiteit 80%) op 20 jaar met een vaste interestvoet. 50% hypothecaire inschrijving en 50% hypothecair mandaat.

- Bedrag € 160.000.
- De basisrentevoet = 1,87%, de maandelijkse rente = 0,1554%.
- De ontlener verbindt zich ertoe zijn inkomsten te storten op een rekening bij Crelan en sluit een schuldsaldoverzekering af bij Crelan (= voorwaardelijke korting van 0,40%) en een brandverzekering via Crelan (= korting van 0,20%)

  → **Nettorente van 1,27%.** (maandelijkse rente = 0,1054%)
- De brandverzekeringspremie bedraagt € 413 per jaar.
- De jaarlijkse premie van de schuldsaldoverzekering bedraagt € 218.
- De domiciliëring van inkomsten op een Pack-rekening van Crelan bedraagt € 4,50/maand.
- De schattingskosten bedragen € 225.
- De notariskosten bedragen € 3.983,50.
- De dossierkosten bedragen € 500.
- De cliënt betaalt maandelijks € 754,84.
- Totaal terug te betalen bedrag: € 199.570,10.
- Het JKP bedraagt dus 2,39%.

2. DE NOTARIS

Naar de notaris

Als je een woning koopt, kan je niet buiten de notaris. Hij is een vertrouwenspersoon, een bijzondere raadgever en ook een beetje een detective: als een echte Sherlock gaat hij op zoek naar allerlei attesten en naar verplichte informatie over jouw droomwoning. Zo zet jij straks met een gerust hart en met vaste hand je handtekening onder die akte.

Hoe vind je een goede notaris?

Praat eens met je ouders, familieleden of vrienden. Meestal kunnen zij je een notaris aanbevelen waar ze zelf tevreden over waren.

TIP

Het is belangrijk dat je als koper werkt met je eigen notaris. Hij regelt in principe alles rechtstreeks met zijn confrater: de notaris van de verkoper.

Wat doet de notaris voor jou?

Alle lastige dingen :). Je krijgt dus waar voor het ereloon dat je hem betaalt.

> **Hij stelt het compromis op**

Verloopt dit via de makelaar? Dan leest hij het opgemaakte document na. Deze service is inbegrepen in zijn ereloon voor de verkoop: maak er dus gebruik van.

> **Hij voert de nodige wettelijke opzoekingen en controles uit**

Is het pand vrij en onbelast? Ben je als koper solvabel? Is de verkoper geen belastingen meer verschuldigd aan de staat? Heeft hij geen achterstallen bij de sociale zekerheid?

> **Hij vraagt de nodige attesten aan**

Het bodemattest bij de OVAM voor Vlaanderen, bij Bruxelles Environnement voor Brussel en bij de BDES voor Wallonië, het stedenbouwkundig attest, het postinterventiedossier (PID), het keuringsverslag van de elektrische installatie en het energieprestatiecertificaat (EPC-attest) en het EPB-certificaat (Energie prestatie en binnenklimaat) maken deel uit van de notariële akte.

> **Hij maakt de aankoopakte op**

Die leest hij tijdens het verlijden van de akte aan jou en aan de verkoper(s) voor. Hij verduidelijkt waar nodig.

> **Hij schrijft de akte zo snel mogelijk over in het hypotheekregister**

Dit is superbelangrijk. Pas vanaf dat moment is de verkoop aantoonbaar aan derden. Zolang de akte niet is overgeschreven op het hypotheekkantoor zouden derden nog:

- beslag kunnen laten leggen op het verkochte goed
- een hypotheek kunnen laten inschrijven of andere voor de koper onaangename initiatieven nemen.

> **Hij betaalt de registratierechten aan het registratiekantoor**

Dat gebeurt binnen de 15 dagen na de ondertekening van de akte.

> **Hij beantwoordt al jouw vragen**

Bijvoorbeeld over de aankoopkosten, de vereiste vergunningen of een juridische kwestie.

Wat moet je aan de notaris betalen?

We zetten alles nog eens op een rijtje.

> **De registratiekosten (zie ook p. 6)**

Vlaanderen heeft een basistarief van 12% en een verlaagd tarief van 3 of 1%. Koop je in Wallonië? Dan betaal je 6% (klein beschrijf) of 12,5% (standaardtarief). In het Brusselse Gewest is het 12,5%. Wanneer te betalen? Vóór de akte getekend wordt.

> **Het ereloon van de notaris**

Een wettelijk bepaald bedrag dat procentueel afhangt van de aankoopprijs van je woning. Wanneer te betalen? Vóór de akte getekend wordt.

> **De aktekosten**

Kostprijs: tussen de 800 en de € 1.100. Wanneer te betalen? Vóór de akte getekend wordt.

> **De hypotheekkosten**

Afhankelijk van het geleende bedrag. Wanneer te betalen? Vóór de akte getekend wordt.

> **De btw**

21% op het ereloon en de kosten van de notaris. Wanneer te betalen? Vóór de akte getekend wordt.

> **De kosten voor de overschrijving in het hypotheekregister**

Dit is een vaste kost van € 240. Wanneer te betalen? Vóór de akte getekend wordt.

Wat staat er in de notariële akte?

Alles wat er in het compromis staat, maar uitgebreider. Pas wanneer de notaris van alle instanties, zoals het kadaster, een antwoord kreeg, kan de authentieke akte officieel ondertekend worden. De notariële akte verschaft rechtszekerheid en registreert deze officieel op het hypotheekkantoor.

Hoe verloopt het verlijden van de akte?

D-day komt eraan. Bijna tijd voor een feestje! Want straks is alles officieel en heb je eindelijk die sleutels van je pand.

> **Crelan betaalt je krediet uit aan je notaris**

Als de aktedag eraan komt, neemt je notaris contact op met Crelan. Wij zorgen ervoor dat het bedrag van je hypothecair krediet tijdig op de derdenrekening van de notaris gestort wordt. De notaris stort het bedrag dan door naar de verkoper(s).

> **Waar wordt de akte getekend?**

Doorgaans op het kantoor van jouw notaris in aanwezigheid van de verkoper(s). Onder bepaalde omstandigheden kan het ook via videoconferentie.

> **Hoe verloopt het verlijden van de akte?**

Je notaris leest de akte voor en licht ze toe waar nodig. De akte wordt door alle partijen getekend. Je bent nu ook officieel de eigenaar. Je krijgt de sleutels.

Proficiat!

Samengevat

Vraag je Crelan-woonkrediet aan in 4 stappen

> Stap 1

Ga langs bij je Crelan-agent voor een verkennend gesprek

Hoeveel kan je lenen? Wat is je aankoopbudget? Je Crelan-agent maakt je met plezier wegwijs. Neem je loonbrief en een overzicht van je spaargeld en eventuele financiële hulp van derden (je partner, je ouders...) mee.

> Stap 2

Na de onder-tekening van het compromis

Maak een afspraak om je krediet te bespreken. Je Crelan-agent werkt op basis van jouw wensen een kredietvoorstel op maat uit.

> Stap 3

Na goedkeuring van je dossier door de bank

Eerst en vooral: een vreugde-dansje. En waarom niet, een glas champagne! Je ontvangt een formele aanbodbrief en een aflossingsplan voor je lening. Je hebt 20 dagen om deze documenten te ondertekenen. Crelan zal ze vervolgens naar de notaris sturen zodat die ze binnen de 3 maanden kan legaliseren.

> Stap 4

Je ondertekent de kredietakte bij de notaris

Dit kan op dezelfde dag als het verlijden van de aankoopakte. Niet vergeten: je moet op dat moment ook de notariskosten voor de kredietakte betalen.

Eigenaar. En nu?

Proficiat, die woning is van jou!

Je hebt écht een huis of een appartement gekocht. En nu? Nu begint jouw nieuwe leven als eigenaar. We hebben meteen een to-dolijst voor je gemaakt.

Sluit tijdig de nodige verzekeringen af

Je hebt al heel wat geïnvesteerd in je woning. Hoe zorg je ervoor dat je daar niet wakker van ligt? Simpel. Denk eraan om je nieuwe eigendom vanaf dag één, de aktedag dus, te verzekeren tegen schade. Ook al trek je er nog niet meteen in, je kan je verzekeringen vaak al voor het verlijden van de akte in orde brengen.

Welke verzekeringen heb je nodig?

Crelan biedt je samen met AXA Insurance een **woonverzekering voor eigenaars** aan, met dekkingen die perfect aansluiten bij jouw situatie. Je Crelan-agent bekijkt graag samen met jou welke verzekeringen nuttig zijn voor jou. Zo betaal je alleen voor wat je echt nodig hebt.

De **brandverzekering** verzekert je o.a. tegen:

- brand
- water- of elektriciteitsschade
- glasbreuk en vandalisme
- elektrische schade aan huishoudtoestellen en multimedia
- gevolgen van elektriciteitspannes

Extra niet-verplichte opties

- **Diefstal**

  Je bent overal verzekerd: thuis, op vakantie, in de sportclub...

- **Terras & Tuin**

  Een storm kan een ravage aanrichten aan je planten en in je tuin: denk aan je tuinmeubilair, fietsen, tuinhuis, grasmaaier, BBQ, trampoline...

- **Zwembad**

  Deze optie is een aanrader als je een binnen- of buiten-zwembad, zwemvijver of jacuzzi hebt.

  Je bent verzekerd tegen waterverlies uit je installatie. Ook schade aan je meubels, kleedhokjes en bijgebouwen zijn gedekt.

- **Zelfstandige activiteit in huis**

  Met de optie Business is je materiaal en je beroepsuitrusting verzekerd. Net als persoonlijke bezittingen van je personeel of klanten.

- **Extra uitgaven door een schadegeval**

  Deze optie verhoogt je schadevergoeding met 10% voor de extra kosten gelinkt aan je schadegeval.

- **Geparkeerd voertuig**

  Voorzie het onvoorziene. Je voertuig is verzekerd voor hagel, schade door omgevallen bomen, sneeuwdruk, een natuurramp of een explosie.

TIP

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de Verzekering Gewaarborgd Wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Meer info op www.wonenvlaanderen.be.

GOED OM TE WETEN

Als je bijvoorbeeld gaat verbouwen, heb je (nog) geen inboedelverzekering nodig. Je moet wel het gebouw verzekeren tegen brand en andere schade. Veel polissen voorzien een uitloopdekking: je kan je polis al overzetten naar je nieuwe woning vanaf de aktedatum, terwijl je nog een bepaalde periode gedekt blijft op je oude adres.

Andere interessante verzekeringen die we eigenaars aanraden

- **Rechtsbijstand woning**

  Voor een geschil bij schade aan je woning

- **BA Familiale verzekering**

  Beschermt je tegen de financiële gevolgen bij onvoorziene pech in je dagelijks leven

Neem de nutsvoorzieningen over of laat ze aansluiten

Elektriciteit en water heb je vanaf dag één nodig, ook al verhuis je nog niet meteen. Na het verlijden van de akte spreek je best met de vorige eigenaar af om de meterstanden op te nemen. Bekijk verder wat (gas, internet...) je straks nodig hebt in je woning, want soms moet je ze een tijd op voorhand aanvragen.

TIP

De juiste keuze van energieleverancier kan je jaarlijks honderden euro's besparen. De verschillende aanbieders vergelijken is een goed begin. Kijk ook online, bijvoorbeeld op **mijnenergie.be**

Verhoog de veiligheid van je huis

Plaats rookmelders (verplicht)

In Vlaanderen en in Wallonië zijn rookmelders verplicht in alle woningen. Oók als je nog niet verhuisd bent. In Vlaanderen heb je er per verdieping minstens één nodig. In Wallonië is dat één rookmelder per 80 m^2.

Plaats een anti-diefstalalarm (of neem een hond)

Een alarm is niet verplicht, maar het zorgt er wél voor dat je je gerust(er) voelt. Een goed én sportief alternatief is een alarm op vier poten of een waakhond.

Plaats een CO-melder

Is er in een verwarmings- of heetwatertoestel een tekort aan toevoer van verse zuurstof? Dan is er risico op CO-vergiftiging. Vooral in kleinere ruimtes kan een CO-melder gevaarlijke situaties helpen voorkomen. De melder geeft een signaal zodra er gedurende een bepaalde tijd een bepaalde CO-drempel overschreden wordt.

GOED OM TE WETEN

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn rookmelders alleen verplicht in huurwoningen. Vraag je wel af of je ze voor je eigen veiligheid toch niet zou plaatsen.

Sommige verzekeraars geven je een korting op de waarborg 'diefstal' als je een alarm hebt.

Geef je adres door: wanneer en aan wie?

Je nieuwe adres doorgeven is pas nodig wanneer je in je woning trekt. Uiterlijk **8 dagen na je verhuizing** moet je je aanmelden op de bevolkingsdienst van je (nieuwe) gemeente. Dan krijgen volgende instellingen automatisch je nieuwe adres door:

- overheidsdiensten: de belastingsdiensten, het OCMW, Kind en Gezin...
- socialezekerheidsinstellingen
- kinderbijslagfonds
- mutualiteit
- arbeidsongevallenverzekeraars
- vakantiekas
- fondsen voor bestaanszekerheid
- gewestelijke huisvestingsmaatschappijen

Wie moet je verder nog verwittigen? Alle bedrijven en instanties die jouw adres nodig hebben: je werkgever, je bank, verzekeraars, de abonneediensten van kranten en tijdschriften, de verenigingen waar je lid van bent.

En je familie en vrienden, die ook natuurlijk.

Verbouw- of renovatieplannen?

Misschien trek je al gauw in je nieuwe woning. Of misschien ga je eerst opfrissings- of renovatiewerken uitvoeren. Als je budget het toelaat, is dat een goed idee. Het verhoogt je comfort en op langere termijn is het ook financieel interessant.

GOED OM TE WETEN

Je kan voor je renovatie óók een hypothecair krediet afsluiten. Dat kan zelfs samen met het krediet voor de aankoop van je woning. Het krediet voor de renovatie kan je naarmate de werken vorderen opnemen via Crelan op basis van de facturen (van je aannemer of van materialen). Bespreek je renovatieplannen dus zeker met je Crelan-agent wanneer je langskomt voor je hypothecair krediet.

5 renovatietips voor beginners

> Tip 1

Laat je bijstaan door betrouwbare vakmensen

Voor elke verbouwing met stedenbouwkundige vergunning (als er een constructie gebouwd wordt) is werken met een architect wettelijk verplicht. Hij volgt ook de werken van de aannemer op én controleert ze.

Met een aannemer gaat het werk vooruit. Hij betaalt maar 6% btw op materialen, jij 21%.

Vergelijk offertes van aannemers, vraag referenties en check ze.

> Tip 2

Bepaal welke aanpassingen het dringendst zijn

Wat is noodzakelijk? En wat zorgt voor meer comfort? Investeer éérst in de noodzakelijke structurele aanpassingen: vervangen van leidingen, elektriciteit, dak, verwarming...

> Tip 3

Zo creëer je meerwaarde

Deze ingrepen verhogen meteen de waarde van je woning: zorg voor een goeie isolatie (gevel, dak, glas, vloer), maak komaf met vochtproblemen en ga voor duurzame energie.

> Tip 4

Planning is everything

Bepaal de meest praktische volgorde van de werken. De isolatie aanpakken is vaak de eerste stap.

> Tip 5

Check je aannemer

Controleer het registratienummer van je aannemer vóór je iets ondertekent of betaalt. En maak een contract met duidelijke afspraken rond prijsberekening, de uitvoeringstermijn, de verwijlvergoeding (schadevergoeding bij vertraging), supplementen en aanpassingen, controle door de architect en verzekeringen.

Concrete plannen?

De rente op een renovatielening is laag. Voor energiezuinige investeringen zijn er aparte voorwaarden én interessante opties. Zoals je al eerder las, kan je voor grotere renovaties een bijkomend hypothecair krediet afsluiten of een Vlaams renovatiekrediet aanvragen. Voor kleinere aanpassingen volstaat vaak onze renovatielening of onze ECO-energiefinanciering. Bespreek dit met je Crelan-agent als je langskomt voor je woonkrediet.

TIP

Vlaams renovatiekrediet

Koop je een niet-energiezuinige woning of appartement in Vlaanderen en verbeter je de energieprestatie aanzienlijk binnen de 5 jaar? Dan kan je een Vlaams renovatiekrediet afsluiten boven op het woonkrediet bij de aankoop van je woning. De Vlaamse overheid geeft je een rentesubsidie: zo betaal je geen interesten op je renovatiekrediet.

> Je koopt en renoveert een huis in Vlaanderen?

Bij Crelan kan je je hypothecair krediet combineren met het renovatiekrediet van de Vlaamse regering. Als je een woning koopt met een slechte energieprestatie en je die energieprestatie binnen de vijf jaar aanzienlijk verbetert (EPC-score), dan kan je voor de aankoop van het pand boven op de hypothecaire lening een renteloos renovatiekrediet aangaan. Het renovatiekrediet is renteloos omdat de aan de bank betaalde interesten automatisch eenmaal per jaar worden terugbetaald door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

BEN
je mee?

Energiebewust renoveren is slim renoveren

BEN staat voor bijna-energie-neutraal. Bouwen volgens BEN is sinds 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in België én in Europa. BEN-woningen verbruiken weinig energie voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die toch nodig is, komt uit groene energiebronnen.

Renoveer jij je nieuwe woning volgens de BEN-normen? Dan reken je best op een meerkost van € 10.000 tot € 30.000 (eengezinswoning). Voor dit bedrag voldoe je aan de veeleisende constructie- en isolatienormen en investeer je in groene energie zoals zonnepanelen, een warmtepomp of een zonneboiler. Het voordeel? Dat merk je straks op je energiefactuur. De toekomstige generaties zullen je dankbaar zijn.

Deze brochure helpt je al aardig op weg, maar hier stopt het niet.

We staan voor je klaar!

- Je **Crelan-agent** helpt je graag verder met goeie raad.
- Op **blog.crelan.be** vind je nog meer tips en informatie over wonen en renoveren.
- Raadpleeg ons prospectus en onze tarievenlijst online op crelan.be voor gedetailleerde informatie over onze producten en hun tarieven.

V.U.: Joris Cnockaert, Sylvain Dupuislaan 251, 1070 Brussel - 03/2022

Disclaimer: De inhoud van deze brochure wordt je louter ter informatie meegedeeld en bindt de NV CRELAN, de CV CRELANCO en elke hiermee verbonden vennootschap niet. Alvorens enige stap te ondernemen bij het aankopen en/of het bouwen van een onroerend goed (huis, appartement ...), adviseren wij je steeds een of meer specialisten (notaris, architect, fiscaal adviseur, boekhouder, vastgoedmakelaar ...) te raadplegen. Elke stap die je onderneemt, kan voor je immers belangrijke juridische gevolgen hebben. Voor inlichtingen over een krediet bestemd voor de financiering van het aankopen en/of het (ver)bouwen van een onroerend goed kan je steeds een Crelan-agentschap contacteren en/of ons prospectus raadplegen. De gegevens van de Crelan-agentschappen en het prospectus zijn beschikbaar op www.crelan.be. Kredietgever: CV CrelanCo, met maatschappelijke zetel gevestigd Sylvain Dupuislaan 251, 1070 Brussel. Kredietsoorten: hypothecair krediet met onroerende bestemming en gereglementeerde lening op afbetaling voor privédoeleinden onderworpen aan de Belgische wetgeving op het consumentenkrediet.

Let op, geld lenen kost ook geld.

Crelan