crelan

Stap voor stap naar een eigen woning

05 **Van budget tot compromis**

- Wat is uw budget? 5
- Huizen kijken: wat moet u check, check, checken? 8
- U bent alvast verkocht: hoe doet u een bod? 10
- Het compromis 12

15 **Van compromis tot akte**

- Er moet veel gebeuren. Wie regelt wat? 15
- Uw Crelan-agent 15
- De notaris 21

27 **Eigenaar. En nu?**

- Sluit tijdig de nodige verzekeringen af 27
- Neem de nutsvoorzieningen over of laat ze aansluiten 29
- Verhoog de veiligheid van uw huis 29
- Geef uw adres door: wanneer en aan wie? 30
- Verbouw- of renovatieplannen? 30
- 5 renovatietips voor beginners 31

“

Ik heb het nog nooit gedaan, dus ik denk wel dat ik het kan. Pippi Langkous

”

Het is zover. U 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 belandt u in een nieuwe wereld. Er wordt verwacht dat u kunt meepraten over hypotheken, registratierechten, BEN-normen en EPC-scores. Het is heel normaal dat het soms voelt alsof u te lang op uw hoofd gestaan hebt.

Het positieve? Iedereen geeft raad: uw beste vriendin, de bomma en het lief van uw broer. Het minder positieve? Die raad blijkt niet altijd correct, of al een paar decennia gedateerd (in het geval van de bomma).

Geen zorgen.

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

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

Veel succes!

Van budget tot compromis

Wat is uw budget?

Een woning koopt u niet elke dag. Goed budgetteren is dus een belangrijke eerste stap. Hoeveel mag uw huis kosten? Wat komt er nog bij? Hoeveel kunt u lenen? De norm van de Nationale Bank is een quotiteit van 90%. In mensentaal: **u kunt 90% van de aankoopprijs lenen**. Voor een woning van € 200.000 is dat in principe € 180.000. Moet u meer lenen? In bepaalde gevallen kan dat zeker. Samen bekijken we graag wat mogelijk is. En natuurlijk kost geld lenen óók geld. Hoeveel? Dat leest u op p. 20 en 21.

In een ideale situatie bedraagt uw eigen inbreng 10% of meer. In ons voorbeeld is dat € 20.000. Dat bedrag hebt u bij elkaar gespaard (of u kijkt er eens lief voor naar uw ouders). Maar dan bent u 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 al gauw over tienduizenden euro's die u bij voorkeur betaalt met eigen inbreng (of met familiale sponsoring).

Tip: is hoofdrekenen niet uw dada? Neem uw 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. U betaalt een percentage van de aankoopprijs. Dat bedrag varieert volgens de ligging van uw woonst.

Het ereloon van uw notaris

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

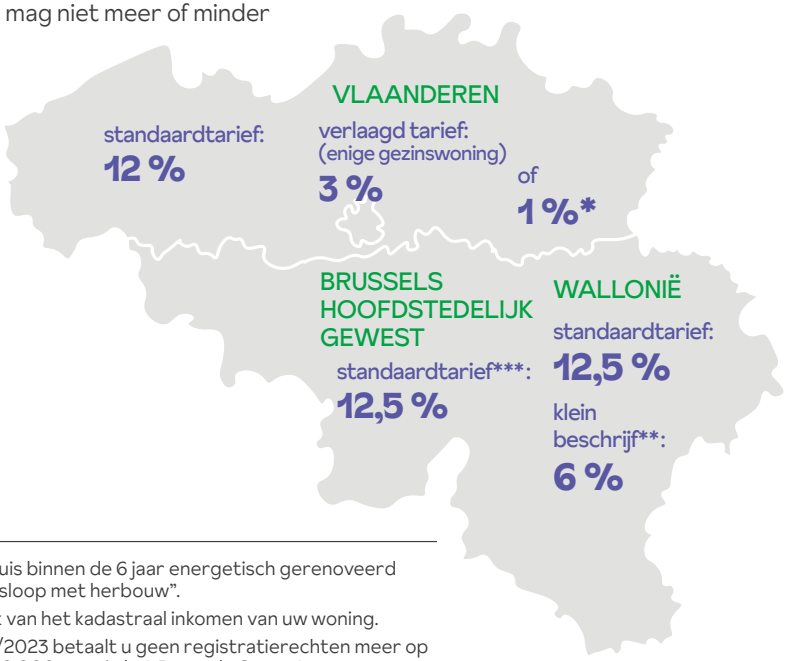
Notariële administratiekosten

Uw 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 uw huis binnen de 6 jaar energetisch gerenoveerd wordt of bij “sloop met herbouw”.

** Afhankelijk van het kadastraal inkomen van uw woning.

*** Sinds 04/2023 betaalt u geen registratierechten meer op de eerste 200.000 euro in het Brussels Gewest.

Is dit uw eerste gezinswoning?

Dan krijgt u in **Vlaanderen** € 2.800 korting (€ 960 bij 1%) op de registratierechten als de aankoopprijs minder bedraagt dan € 220.000 óf maximaal € 240.000 als u koopt in de Vlaamse rand of in een van de kernsteden.

Ook in **Wallonië en Brussel** kunt u voor de aankoop van uw eerste gezinswoning profiteren van een belastingaftrek. U betaalt geen registratierechten op de eerste € 200.000* in Brussel en op de eerste € 20.000 tot € 40.000 in Wallonië. Dat betekent een potentiële besparing van € 20.000 in Brussel en van € 2.500 tot € 5.000 in Wallonië.

Aan deze voordelen zijn een aantal voorwaarden verbonden. Vraag uw notaris of uw Crelan-agent om meer informatie.

* van toepassing vanaf 01/04/2023

Goed om weten: er zijn dus verschillen o.a. naargelang de ligging en de aankoopprijs van uw woning. Uw Crelan-agent maakt graag een nauwkeurige berekening volgens uw situatie.

Dé hamvraag: hoeveel gaat u lenen?

U weet intussen dat u meestal tot 90% van de aankoopprijs mag lenen, uitzonderlijk zelfs meer. Er zijn drie criteria: **hoeveel wilt u lenen, hoeveel kunt u maandelijks afbetalen** en **hoelang**?

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

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

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

Meer weten over uw lening bij Crelan? Kijk op pagina 15.

Huizen kijken: wat moet u check, check, checken?

U hebt een idee van uw budget. Nu kunt u op huizenjacht! Hebt u een pand op het oog? Huizen kijken is spannend maar vaak ook tijdrovend. Hoe beter voorbereid, hoe groter de kans dat u snel het huis van uw dromen vindt. Enkele tips:

Tip 1 - Vraag u af: hoeveel kost deze woning écht?

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

Tip 2 - Wat vindt u 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 hebt u onderzoeksplicht. Wat is dat?

Simpel. Er wordt verwacht dat u het pand grondig bekijkt en checkt. Beslist u het te kopen en komt u later gebreken tegen die u had kunnen opmerken? Dat kan in uw nadeel zijn.

Zodra u overgaat tot de aankoop, aanvaardt u alle zichtbare gebreken (gebreken die u tijdens een huisbezoek kunt ontdekken). Denk aan vochtplekken, niet-conforme stopcontacten of een gammel dak.

Aarzel zeker niet om een tweede en zelfs een derde keer te gaan kijken vóór u 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 u heel wat extra informatie geven. Hoe lager de EPC-score, hoe minder energie u 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 uw energiescore verbetert, neemt een flinke hap uit uw budget.
Hoe schat u 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/m^2) 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 u op huizenjacht gaat, zijn er tal van zaken die u best niet uit het oog verliest. Om het u 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 ziet u straks niets over het hoofd en hebt u achteraf een objectieve houvast om bezochte woningen te vergelijken.

U bent alvast verkocht: hoe doet u een bod?

De vonk is overgeslagen. Het is beslist: u wilt 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 gaat u bieden? Durf onderhandelen.

Is er een renovatie nodig? Zijn de energieprestaties niet top (zie tip 4 op pagina 9)? Moet de elektrische installatie herkeurd worden? Het speelt allemaal mee. Uw 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 u uw bod uitbrengt, ligt de beslissing bij de verkoper. Kiest hij voor uw bod? Dan wordt u de nieuwe eigenaar: u bent verplicht de woning te kopen aan de prijs die u geboden hebt. Zorg dus dat u 100% overtuigd bent van het pand én dat u een haalbare prijs biedt.

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

Goed om weten: de verkoper mag uw 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 uw bod schriftelijk uit te brengen. Staat er geen geldigheidsduur in? Voeg die er dan samen met enkele voorwaarden aan toe.

Dit zet u in uw schriftelijk bod

- **Uw voornaam en naam**
- **Uw adres**
- **Uw telefoonnummer en/of e-mailadres**
- **De waarde van uw 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.
- **Uw handtekening**

Voilà. En nu hopen dat de verkoper uw bod aanvaardt.
Fingers crossed!

Het compromis

Is uw 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 uw aankoop dus definitief. Ook als u 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 is er achteraf geen ruimte voor discussie.

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 vermijdt u later discussies.
- **Nodige attesten en documenten**
  Het bodemattest, het asbestattest (in Vlaanderen), 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

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

derde) is het moeilijker om een krediet te krijgen. Check dit dus altijd eerst met uw 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.

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 uw notaris voordat u er uw mooiste handtekening onder zet. Zo weet u zeker dat alles wat erin móét staan, er ook in staat. De kosten hiervoor maken sowieso deel uit van zijn ereloon, daarvoor moet u het zeker niet laten.

Van compromis tot akte

Er moet veel gebeuren. Wie regelt wat?

So far, so good. Uw zoektocht is voorbij. Het compromis is getekend. Als alles goed gaat, bent u straks de nieuwe eigenaar. Ja, knijp maar even in uw arm. Het is echt. Maar: er moet wél nog vanalles gebeuren voordat u eindelijk die sleutelbos in handen hebt. In grote lijnen: uw krediet moet nog goedgekeurd worden voor de notariële akte ondertekend kan worden. In beide gevallen hebt u nood aan professionals die uw belangen behartigen: uw Crelan-agent en uw 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 u geen financiering nodig hebt, kan het soms nóg sneller. Klaar? Let's go.

Uw Crelan-agent

Contacteer uw Crelan-agent voor een woonkrediet op maat

De meeste kopers lenen een aanzienlijk percentage van de aankoopprijs bij de bank. Zoals u las op p. 5 mag u meestal **maximaal 90% van de aankoopprijs** van uw pand lenen. Dat wordt gefinancierd door **een hypothecair krediet of een woonkrediet** dat u doorgaans gedurende een langere periode maandelijks afbetaalt, inclusief de rente (= interesten). Er zijn heel wat mogelijkheden qua looptijd, interestformule en hoe u uw 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**. Uw bank of uw kredietverstrekker is dan automatisch de eerste schuldeiser als u 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: u 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

Om de waarde van het te financieren pand te bepalen, eist de bank een schatting. 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).

Hoe zit dat met die interesten?

Er wordt u gevraagd of u een **vaste of een variabele rentevoet** wilt. Met een vaste rente kiest u voor zekerheid: u betaalt gedurende de hele looptijd van uw krediet hetzelfde bedrag aan interesten.

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

Waar denkt u best al eens over na?

- De richtlijn is een maandelijkse afbetaling van 1/3de of iets meer van uw 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 u betaalt.
- Gaat u renoveren in Vlaanderen? Check dan zeker met uw Crelan-agent of u ook in aanmerking komt voor het Vlaams renovatiekrediet met rentesubsidie (zie pagina 33).

Wees gerust:
uw Crelan-agent luistert altijd goed naar uw wensen en doet u een voorstel dat perfect aansluit bij uw persoonlijke situatie en voorkeuren.

Wat is het voordeel van een hypothecaire lening?

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

- **Wederopname***
  Het kapitaal dat u al terugbetaald hebt, kunt u opnemen als een nieuwe lening: u moet daarvoor niet meer langsgaan bij de notaris.
- **Een bestaand woonkrediet heropnemen***
  Wanneer uw lening 3 jaar loopt, kunt u tot € 50.000 of 20% van de hypothecaire inschrijving extra lenen voor werken (verbouwingen) aan uw woning mits een gunstig kredietonderzoek door Crelan. Ook hiervoor hoeft u dan niet opnieuw naar de notaris.
- **Een betaalpauze***
  Een tegenslag en tijdelijke terugbetalingsproblemen? Crelan zorgt ervoor dat u tijdelijk (max. 12 maanden) alleen interesten betaalt, en geen kapitaal. De looptijd van uw lening wordt dan verlengd met de duur van uw betaalpauze. Bespreek de voorwaarden met uw Crelan-agent.
- **Een overbruggingskrediet***
  Bent u op zoek naar een nieuwe woning? U wilt uw oude woning natuurlijk graag tegen een goede prijs verkopen. Vaak valt de aankoop van uw nieuwe woning niet samen met de verkoop van uw oude woning. Een overbruggingskrediet is een kortlopend krediet voor de aankoop van een nieuw huis. U betaalt het terug zodra de oude woning is verkocht. U hebt daarvoor twaalf maanden de tijd.
- **Fiscaal voordeel enige gezinswoning** (enkel in Wallonië)
  U hebt recht op 20 “wooncheques” voor de kredietuitgaven van een hypothecair krediet voor de aankoop van uw enige gezinswoning. Vraag uw Crelan-agent naar de voorwaarden en omvang van dit voordeel.

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

— **Schuldsaldoverzekering**
Een schuldsaldoverzekering beschermt uw gezin bij overlijden. Als u overlijdt, betaalt de verzekeringsmaatschappij het overeengekomen deel van de nog openstaande schuld. Op die manier kunt u de lening volledig of gedeeltelijk terugbetalen. Als u samen met uw partner leent, kunt u de overlijdensdekking verdelen zoals u dat wenst. Als uw inkomen niet gelijk verdeeld is, kunt u bijvoorbeeld kiezen voor een 60/40-verdeling. Wenst u een nog betere bescherming? U kunt zich tot 100% van het openstaande saldo indekken. In dat geval vervalt de volledige schuld als een van jullie beiden overlijdt. Als u kiest voor jaarlijkse premies betaalt u elk jaar hetzelfde bedrag voor 2/3 van de duur van de lening. U kunt 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 uw 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 27 van deze brochure) en een schuldsaldoverzekering zijn niet wettelijk verplicht. Voor uw bank vormen ze echter een belangrijke garantie voor de terugbetaling van uw lening. Dat speelt ook in uw voordeel. Een schuldsaldoverzekering beschermt uw gezin tegen de financiële gevolgen in geval van overlijden. En dankzij de brandverzekering kunt u uw huis weer opbouwen in geval van brand of andere schade aan uw woning (bijvoorbeeld stormschade of schade door overstromingen).

Bij de meeste banken en ook bij Crelan profiteert u overigens van een bijkomende korting op uw interestvoet als u een brandverzekering en/of een schuldsaldoverzekering via AXA Belgium afsluit en u uw loon op een rekening bij Crelan domicilieert.

Goed om weten: tijdens de looptijd van uw hypothecair krediet kan er van alles gebeuren of veranderen in uw leven. Wilt u een vervroegde terugbetaling, een pandwissel (u koopt een nieuwe woning na uw eerste woning) of hebt u andere vragen?
Uw Crelan-agent staat u bij met raad en daad.

Let op, geld lenen kost ook geld

Deze slogan kent u ongetwijfeld. Maar wat betekent het? En hoe weet u hoeveel uw woonkrediet u 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 uw 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 kunt u een vergelijking maken van de kosten die verschillende banken in rekening brengen. In het voorbeeld hieronder is het JKP 4,66%.

U betaalt:

- **Kapitaal plus interesten**
  Volgens het representatieve voorbeeld rechts betaalt u maandelijks € 865,77 af. Dat bedrag bestaat uit een deel kapitaal en een deel interesten. Na verloop van tijd betaalt u in verhouding minder interesten en meer kapitaal terug.
- **Aktekosten lening / hypothecaire overschrijving**
  Elke bank neemt een waarborg op een woonkrediet voor het geval u 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 uw hypotheek. Uw Crelan-agent legt u graag de opties uit: hypothecaire inschrijving of hypothecair mandaat. Voorbeeld: de waarborgen (50% inschrijving / 50% mandaat) kosten € 4052,43.
- **Dossierkosten Crelan**
  Het dossier voor uw woonkrediet opmaken kost € 350.

Representatief voorbeeld

Voor een pand van € 187.500 (aankoopwaarde). Aflosbaar krediet van € 150.000 (quotiteit 80%) op 20 jaar met een vaste interestvoet. 50% hypothecaire inschrijving en 50% hypothecair mandaat.

- Bedrag € 150.000.
- De basisrentevoet = 4,10%, de maandelijkse rente = 0,3370%.
- De ontlener verbindt zich ertoe zijn inkomsten te storten op een betaalrekening bij Crelan en sluit een schuldsaldoverzekering af via AXA Belgium (= voorwaardelijke korting van 0,40%) en een brandverzekering via AXA Belgium (= korting van 0,20%)
  Nettorente van 3,50%.
  (maandelijkse rente = 0,2872%).
- De brandverzekeringspremie bedraagt € 475,20 per jaar.
- De jaarlijkse premie van de schuldsaldoverzekering bedraagt € 215,73 (13 jaarpremies).
- De pakketprijs van het Crelan Economy Plus Pack bedraagt € 4,50 per maand.
- De schattingskosten bedragen € 225.
- De notariskosten bedragen € 4052,43.
- De dossierkosten bedragen € 350.
- De cliënt betaalt maandelijks € 865,77.
- Totaal terug te betalen bedrag: € 207.784,85.
- Het JKP bedraagt dus 4,66%.

De notaris

Naar de notaris

Als u een woning koopt, kunt u 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 uw droomwoning. Zo zet u straks met een gerust hart en met vaste hand uw handtekening onder die akte.

Hoe vindt u een goede notaris ?

Praat eens met uw ouders, familieleden of vrienden. Meestal kunnen zij een notaris aanbevelen van wie ze zelf tevreden waren.

Tip: het is belangrijk dat u als koper werkt met uw eigen notaris. Hij regelt in principe alles rechtstreeks met zijn confrater: de notaris van de verkoper.

Wat doet de notaris voor u?

Alle lastige dingen :). U krijgt dus waar voor het ereloon dat u 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? Bent u 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 (Energieprestatie en binnenklimaat) maken deel uit van de notariële akte.
- **Hij maakt de aankoopakte op**
  Die leest hij tijdens het verlijden van de akte aan u 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 u 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%. Koopt u in Wallonië? Dan betaalt u 6% (klein beschrijf) of 12,5% (standaardtarief). In het Brussels Gewest is dat 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 uw woning. Wanneer te betalen? Vóór de akte getekend wordt.
- **De aktekosten**
  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. Wanneer te betalen? Vóór de akte getekend wordt.

Hoe verloopt het verlijden van de akte?

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

- **Crelan betaalt uw krediet uit aan uw notaris**
  Als de aktedag eraan komt, neemt uw notaris contact op met Crelan. Wij zorgen ervoor dat het bedrag van uw 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 uw notaris in aanwezigheid van de verkoper(s). Onder bepaalde omstandigheden kan het ook via videoconferentie.
- **Hoe verloopt het verlijden van de akte?**
  Uw notaris leest de akte voor en licht ze toe waar nodig. De akte wordt door alle partijen getekend. U bent nu ook officieel de eigenaar. U krijgt de sleutels.

Proficiat!

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.

Samengevat

Vraag uw Crelan-woonkrediet aan in 4 stappen

Stap 1
Ga langs bij uw Crelan-agent voor een verkennend gesprek

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

Stap 2
Na de ondertekening van het compromis

Maak een afspraak om uw krediet te bespreken. Uw Crelan-agent werkt op basis van uw wensen een kredietvoorstel op maat uit.

Stap 3
Na goedkeuring van uw dossier door de bank

Eerst en vooral: een vreugdedansje. En waarom niet, een glas champagne! U ontvangt een formele aanbodbrief en een aflossingsplan voor uw lening. U 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
U ondertekent de kredietakte bij de notaris

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

Eigenaar.
En nu?

Proficiat,
die woning is van u!

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

Sluit tijdig de nodige verzekeringen af

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

Welke verzekeringen hebt u nodig?

Crelan biedt u samen met AXA Belgium een **woonverzekering voor eigenaars** aan, met dekkingen die perfect aansluiten bij uw situatie. Uw Crelan-agent bekijkt graag samen met u welke verzekeringen nuttig zijn voor u. Zo betaalt u alleen voor wat u echt nodig hebt.

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

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

Extra niet-verplichte opties

Diefstal

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

Terras & Tuin

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

Zwembad

Deze optie is een aanrader als u een binnen- of buitenzwembad, zwemvijver of jacuzzi hebt.

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

Zelfstandige activiteit in huis

De optie Business verzekert niet alleen uw materiaal en beroepsuitrusting, maar ook persoonlijke bezittingen van personeel of klanten.

Extra uitgaven door een schadegeval

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

Geparkeerd voertuig

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

Andere interessante verzekeringen die we eigenaars aanraden

Rechtsbijstand woning

Voor een geschil bij schade aan uw woning.

BA Familiale verzekering

Beschermt u tegen de financiële gevolgen bij onvoorziene pech in uw dagelijks leven.

Goed om weten:
als u bijvoorbeeld gaat verbouwen, hebt u (nog) geen inboedelverzekering nodig. U moet wel het gebouw verzekeren tegen brand en andere schade. Veel polissen voorzien een uitloopdekking: u kunt uw polis al overzetten naar uw nieuwe woning vanaf de aktedatum, terwijl u nog een bepaalde periode gedekt blijft op uw oude adres.

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 **vlaamswoningfonds.be**

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

Neem de nutsvoorzieningen over of laat ze aansluiten

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

Verhoog de veiligheid van uw huis

Plaats rookmelders (verplicht)

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

Plaats een antidiefstalalarm (of neem een hond)

Een alarm is niet verplicht, maar het zorgt er wél voor dat u zich 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 bestaat het 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 weten: in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn rookmelders alleen verplicht in huurwoningen. Vraag u wel af of u ze voor uw eigen veiligheid toch niet zou plaatsen. Sommige verzekeraars geven u een korting op de waarborg 'diefstal' als u een alarm hebt.

Geef uw adres door: wanneer en aan wie?

Uw nieuwe adres doorgeven is pas nodig wanneer u uw intrek neemt in uw woning. Uiterlijk **8 dagen na uw verhuizing** moet u zich aanmelden op de bevolkingsdienst van uw (nieuwe) gemeente. Dan krijgen volgende instellingen automatisch uw nieuwe adres door:

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

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

En uw familie en vrienden, die ook natuurlijk.

Verbouw- of renovatieplannen?

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

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

5 renovatietips voor beginners

Tip 1
Laat u bijstaan door betrouwbare vakmensen

Voor elke verbouwing met stedenbouwkundige vergunning (als er een constructie gebouwd wordt) is werken met een architect wettelijk verplicht. Hij of zij 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, u 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 creëert u meerwaarde

Deze ingrepen verhogen meteen de waarde van uw 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 uw aannemer

Controleer het registratienummer van uw aannemer vóór u 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 u al eerder las, kunt u voor grotere renovaties een bijkomend hypothecair krediet afsluiten of een Vlaams renovatiekrediet met rentesubsidie aanvragen. Voor kleinere aanpassingen volstaat vaak onze renovatielening of onze ECO-energiefinanciering. Bespreek dit met uw Crelan-agent als u langskomt voor uw woonkrediet..

Energiebewust renoveren is slim renoveren

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

Renoveert u uw nieuwe woning volgens de BEN-normen? Dan rekent u best op een meerkost van € 10.000 tot € 30.000 (eengezinswoning). Voor dat bedrag voldoet u aan de veeleisende constructie- en isolatienormen en investeert u in groene energie zoals zonnepanelen, een warmtepomp of een zonneboiler. Het voordeel? Dat merkt u straks op uw energiefactuur. De toekomstige generaties zullen u dankbaar zijn.

Tip:

Vlaams renovatiekrediet met rentesubsidie

Koopt u een niet-energiezuinige woning of appartement in Vlaanderen en verbetert u de energieprestatie aanzienlijk binnen de 5 jaar? Dan kunt u een Vlaams renovatiekrediet met rentesubsidie afsluiten boven op het woonkrediet bij de aankoop van uw woning. De Vlaamse overheid kent u een rentesubsidie toe, in functie van de vooropgestelde energiezuinigheid.

U koopt en renoveert een huis in Vlaanderen?

Bij Crelan kunt u uw hypothecair krediet combineren met het Vlaams renovatiekrediet met rentesubsidie van de Vlaamse regering. Als u een woning koopt met een slechte energieprestatie en u die energieprestatie binnen de vijf jaar aanzienlijk verbetert (EPC-score), dan kunt u voor de aankoop van het pand boven op de hypothecaire lening een renovatiekrediet aangaan. Het renovatiekrediet kent een rentesubsidie toe die eenmaal per jaar door het Vlaams Energie en Klimaatagentschap (VEKA) wordt terugbetaald.

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

We staan voor u klaar!

- Uw **Crelan-agent** helpt u graag verder met goeie raad.
- Op **crelan.be/nl/blog** vindt u nog meer tips en informatie over wonen en renoveren.
- Raadpleeg ons prospectus en onze tarieflijst online op crelan.be voor gedetailleerde informatie over onze producten en hun tarieven.

Disclaimer: De inhoud van deze brochure wordt u 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 u steeds om een of meer specialisten (notaris, architect, fiscaal adviseur, boekhouder, vastgoedmakelaar ...) te raadplegen. Elke stap die u onderneemt, kan voor u 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 kunt u 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

Daar wordt u beter van

Meer informatie nodig?
Scan de QR-code hieronder
of maak een afspraak voor een
vrijblijvend adviesgesprek
met uw Crelan-agent.
Die helpt u graag.

www.crelan.be

NV Crelan | Sylvain Dupuislaan 251, 1070 Anderlecht | TEL 02/558.71.11 | www.crelan.be | BIC: NICA BE BB | IBAN BE20 1039 9997 1856
KBO nr.: BTW BE 0205 764 318 RPR Brussel | FSMA 028787A | 719.2328 - 0923 - V.U. : Joris Cnockaert