



Prospectus hypothecair krediet

Inhoud

INHOUD	1
INLEIDING	3
WAT IS EEN HYPOTHECAIR KREDIET?	3
WIE KAN EEN HYPOTHECAIR KREDIET AANGAAN?	3
WAARVOOR KUNT U EEN HYPOTHECAIR KREDIET AANGAAN?	3
HOEVEEL KUNT U LENEN?	3
WELKE LOOPTIJD?	4
WAT IS EEN KREDIETOPENING?	4
HOE KOMT EEN HYPOTHECAIR KREDIET TOT STAND?	4
DE AANVRAAG	4
HET KREDIETVOORSTEL	4
ONDERTEKENING BIJ DE NOTARIS	4
OVERDRACHT VAN DE HYPOTHECAIRE LENINGSOVEREENKOMST	4
WELK KREDIET KIEZEN?	5
DE RENTEFORMULES.....	5
<i>Frequentie van de aanpassingen</i>	5
<i>Grootte van de aanpassingen</i>	5
DE TERUGBETALINGSFORMULES	6
<i>Het hypothecair krediet met vaste maandelijkse afbetalingen</i>	6
<i>Het hypothecair krediet met vaste kapitaalaflossing</i>	6
<i>Het overbruggingskrediet</i>	7
<i>Restwaardehypotheek (KREFI-CAP)</i>	7
DE ACCORDEONFORMULE: KREDIET MET VARIABELE DUUR EN VAST MAANDBEDRAG	7
HET HYPOTHECAIR KREDIET VOOR NIEUWBOUW EN VERBOUWINGEN	8
DE KOSTEN VAN EEN HYPOTHECAIR KREDIET	8
AANKOOPKOSTEN	8
<i>In het Vlaams Gewest</i>	8
<i>In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i>	9
<i>In het Waals Gewest</i>	9
KOSTEN VERBONDEN AAN DE KREDIETOPENING.....	9
SCHATTINGSKOSTEN.....	10
DOSSIERKOSTEN	10
KOSTEN BIJ VERVROEGDE TERUGBETALING.....	10
UW GEZIN EN EIGENDOM BEVEILIGEN	10
DE SCHULDSALDOVERZEKERING	10
DE BRANDVERZEKERING	11
ALS ONGEHUWD SAMENWONENDE EEN WONING OF BOUWGROND KOPEN	11

VERDEELSLEUTEL	11
DE TONTINE	11
VERHUISWIJZER	12
<i>Uw huisbaas</i>	12
<i>Uw werkgever</i>	13
<i>Uw ziekenfonds</i>	13
<i>Uw krediet- en/of verzekeringsmakelaar</i>	13
<i>Post</i>	13
<i>De gemeentelijke administratie</i>	13
FISCALE ASPECTEN	13
DE GEWESTELIJKE TEGEMOETKOMINGEN	14
VLAAMS GEWEST	14
WAALS GEWEST	14
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	15
HET EUROPEES GESTANDAARDISEERD INFORMATIEBLAD	16

Inleiding

U wilt een bouwgrond kopen of bouwen, het huis van uw dromen staat te koop, u wilt verbouwen, de zolder inrichten of een garage aanbouwen. Dromen en plannen maken voor een eigen huis ... maar vóór u de sleutel in handen hebt, moet er geld op tafel komen. Zowel het gekozen krediet als de fiscale besparingen die u ermee doet, kunnen een groot verschil maken voor uw gezinsbudget en dit voor een periode van jaren. Belangrijk dus dat u voor deze grote investering alles goed op een rijtje hebt, goed geïnformeerd bent en de juiste kredietvorm kiest.

Krefima heeft een reeks formules uitgewerkt die perfect inspelen op uw persoonlijke situatie. U vindt alle nodige informatie daarover in deze prospectus*. Uw kredietmakelaar informeert u, begeleidt u bij de keuze van het voor u geschikte krediet en gidst u door alle formaliteiten.

*Deze prospectus is van toepassing op het hypothecair krediet dat valt onder het toepassingsgebied van de wet op het hypothecair krediet van 4 augustus 1992; het betreft een hypothecair krediet bestemd voor het financieren van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten, toegekend aan een natuurlijke persoon die hoofdzakelijk handelt met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten.

Wat is een hypothecair krediet?

Een hypothecair krediet is een krediet op lange termijn, aangegaan voor de aankoop of het bouwen van een onroerend goed, met als waarborg een hypothecaire inschrijving in eerste rang voor het totale bedrag van het woonkrediet. Uitzonderlijk en naargelang de individuele situatie wordt een krediet toegekend met een hypothecaire inschrijving in tweede rang. De rentetarieven zullen in dit geval hoger liggen (zie tariefkaart).

Wie kan een hypothecair krediet aangaan?

U bent loontrekkende, zelfstandige of u oefent een vrij beroep uit en wenst een krediet aan te gaan voor de financiering of herfinanciering van een onroerend project. Hebt U op datum van de kredietaanvraag uw hoofdverblijf in België, dan komt u in aanmerking voor een hypothecair krediet.

Waarvoor kunt u een hypothecair krediet aangaan?

Een hypothecair krediet moet als doel hebben het verwerven of behouden van een onroerend goed. Dit wil zeggen de aankoop, het bouwen of verbouwen van een woning. Maar u kunt ook een hypothecair krediet aangaan indien u een huis erft en de successierechten wenst te financieren, of voor de omvorming van een duurder krediet met onroerend doel naar een lening met een lagere rentevoet.

Hoeveel kunt u lenen?

U bepaalt zelf het kredietbedrag in harmonie met uw gezinsbudget, de waarde van het onroerend goed dat u gaat kopen en het bedrag dat u bijeen gespaard hebt.

De maandelijkse terugbetaling maakt een belangrijk deel uit van uw **gezinsbudget**.

Om u een comfortabele levensstijl te kunnen garanderen, beperkt u in de regel de totale maandelijkse kredietlasten (kapitaal, intresten, verzekeringspremies, andere financieringen) tot maximum één derde van uw maandelijks netto gezinsinkomen. In functie van uw inkomen kan dit ook meer bedragen.

In het geval van een klassiek woonkrediet, kunt u in principe **tot 100% van de waarde van het pand** lenen. Onder welbepaalde voorwaarden kunt u meer ontlend (tot 125 %).

Het **bedrag** dat u nodig hebt bestaat uit de aankoop- of bouwsom, plus alle éénmalige kosten zoals registratie- en notariskosten, en voor (ver)nieuwbouw de BTW en het ereloon voor de architect. De registratie- en notariskosten bedragen in de regel zo'n 16 % en kunnen bij een openbare verkoop oplopen tot 22 %. Bovendien moeten deze bij een openbare verkoop onmiddellijk betaald worden.

De BTW voor nieuwbouw bedraagt 21 % en het ereloon voor de architect varieert tussen de 5 en de 7 % van de bouwsom. Van deze totale kostprijs trekt u uw spaargeld af, en eventuele bouwpremies. Wat overblijft is het te lenen bedrag.

De **quotiteit** is de verhouding van het te lenen bedrag ten opzichte van de waarde van het pand. Ze is van belang voor de bepaling van het tarief (zie tariefkaart).

Welke looptijd?

De duur van het krediet kan maximaal 30 jaar bedragen.

Wij geven u de raad erop te letten dat uw krediet afbetaald is op het moment dat u de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Op dat moment daalt meestal het inkomen van het gezin.

Wat is een kredietopening?

Dankzij de kredietopening hebt u de mogelijkheid om, indien u dat wenst, later het reeds terugbetaalde kapitaal terug te ontlenen, zonder notariskosten. Dit kan bijzonder handig zijn naar de toekomst toe. Die reserve kunt u immers gebruiken, wanneer u bijvoorbeeld later uw woning wenst te verbouwen, een veranda wenst aan te bouwen, uw dak wenst te herstellen, ...

Hoe komt een hypothecair krediet tot stand?

De aanvraag

Om uw kredietaanvraag te beoordelen is een volledig aanvraagdossier met schattingsverslag noodzakelijk. Het schattingsverslag wordt opgemaakt door een door Krefima erkend expert in onroerende goederen. Uw kredietmakelaar stelt de schatter aan in uw opdracht.

Het kredietvoorstel

Indien het krediet kan toegestaan worden, ontvangt u van Krefima een schriftelijk aanbod met alle modaliteiten van het krediet, met de ontwerpakte en de aflossingstabel. Indien u akkoord gaat met de voorgestelde kredietvoorwaarden stuurt u ons het aanbod, gedateerd en ondertekend voor akkoord, terug.

Ondertekening bij de notaris

Krefima stuurt een ontwerp van de hypothecaire kredietakte naar de notaris die u vrij kiest. De notaris zal u contacteren om de notariële akte te ondertekenen nadat hij de wettelijk voorziene hypothecaire en fiscale opzoeken verricht heeft. Indien u het wenst, kan uw makelaar u bijstaan bij het verlijden van de akte voor de notaris.

Overdracht van de hypothecaire leningsovereenkomst

KREFIMA is een naamloze vennootschap opgericht op 1 maart 1956 met ondernemingsnummer RPR Antwerpen 0404.094.377 en maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 150. Ze is ingeschreven als hypotheekonderneming bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

RECORD BANK is een naamloze vennootschap opgericht op 15 maart 1963 met ondernemingsnummer RPR Brussel 0403.263.642 en maatschappelijke zetel te 1140 Evere, Henri Matisselaan 16. Ze is ingeschreven als hypotheekonderneming bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Bij het verlijden van de notariële leningsakte worden alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de hypothecaire leningsovereenkomst, zonder bijkomende kosten voor U, overgedragen aan de N.V. RECORD BANK. Dit houdt onder andere in dat :

- U alle rechten behoudt voortvloeiende uit de leningsovereenkomst en deze in voorkomend geval uitoefenen t.o.v. de N.V. RECORD BANK in plaats van ten overstaan van de N.V. KREFIMA;
- U alle verplichtingen dient na te komen t.o.v. N.V. RECORD BANK in plaats van t.o.v. de N.V. KREFIMA en dat onder meer alle betalingen dienen te worden uitgevoerd ten gunste van N.V. RECORD BANK.
- de N.V. RECORD BANK volledige eigenaar wordt van de schuldvordering en dientengevolge het volledige beheer zal waarnemen van het lopende krediet zoals bijvoorbeeld opvolging van de betalingen, afleveren van fiscale attesten en het verstrekken van alle nuttige of nodige informatie.

Welk krediet kiezen?

Bij uw keuze van een hypothecair krediet zijn de rentemodaliteiten en de terugbetalingsvorm van belang.

De rentevoet kan bijvoorbeeld jaarlijks, drie- of vijfjaarlijks aangepast worden, en een grote of kleinere schommelingsmarge hebben. Het terug te betalen kapitaalsgedeelte kan variëren of vast zijn. Onder bepaalde voorwaarden, kunt u het een deel van het kapitaal helemaal op het einde van de krediettermijn terug betalen. Ingeval van werken wordt het kredietbedrag in schijven ter beschikking gesteld, naargelang de vordering van de werken.

Er bestaan dus heel wat mogelijkheden, die ook elk hun fiscale impact hebben.

De renteformules

De keuze van de voor u meest geschikte renteformule is afhankelijk van uw budget, de huidige rentestand en de verwachte evolutie van de rentevoeten.

Frequentie van de aanpassingen

Indien u zekerheid wenst, kies dan bijvoorbeeld voor de formule 10/5/5. Die waarborgt dezelfde rentevoet gedurende de eerste tien jaar van uw krediet, en daarna wordt de rentevoet om de vijf jaar aangepast. Wenst u zo weinig mogelijk te betalen en de rente zit in een dalende trend? Dan kunt u overwegen om de jaarlijks of driejaarlijks herzienbare formule kiezen. Zo profiteert u sneller van de lagere tarieven.

Krefima biedt de volgende rente-aanpassingsformules aan : jaarlijkse aanpassing, aanpassing om de 3 jaar, aanpassing om de 5 jaar, of een eerste rente-aanpassing na 10 jaar, en daarna om de 5 jaar. Telkens na verloop van de periodes van 10, 5, 3 of 1 jaar kan de rentevoet aangepast worden, zowel naar boven als naar beneden.

De aanpasbaarheid van de rentevoet is gekoppeld aan de schommelingen van de officiële referte-indexen die maandelijks in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd worden. Zo is voor een renteformule met jaarlijkse aanpassing de referte-index van de schatkistcertificaten op 12 maand (index A) van toepassing, voor een renteformule met een aanpassing om de drie jaar is dit de referte-index van de lineaire obligaties op 3 jaar (referte-index C). Voor de renteformules op 5 en 10 jaar is dit de referte-index van de lineaire obligaties op 5 jaar (referte-index E).

De verandering van de rentevoet zal bij het verstrijken van elke herzieningsperiode gebeuren volgens de formule: $\text{rentevoet na aanpassing} = \text{oorspronkelijke rentevoet} + (\text{referte-index op het moment van de aanpassing} - \text{referte-index bij aanvang})$.

De "oorspronkelijke rentevoet" is de rentevoet op het moment van de eerste intrestbetaling.

De "referte-index bij aanpassing" vindt u terug op de tariefkaart en is deze van de kalendermaand vóór de datum van de verandering van de rentevoet.

De "referte-index bij aanvang" vindt u eveneens terug op de tariefkaart en is deze van de kalendermaand vóór de datum van de tariefkaart.

Bijvoorbeeld, stel dat u een krediet hebt met veranderlijke rentevoet om de 5 jaar ná de eerste periode van 10 jaar.

- de oorspronkelijke rentevoet bedraagt 0,4868% per maand (6% per jaar)
- de referte-index bij aanvang bedraagt 0,4994% per maand (6,16% per jaar)
- de referte-index bij aanpassing (na 10 jaar) bedraagt 0,5607% per maand (6,94% per jaar)

Na aanpassing is de rentevoet: $0,4868\% + (0,5607\% - 0,4994\%) = 0,5481\%$ per maand (6,78% per jaar).

Grootte van de aanpassingen

De aanpassing van de rentevoet gebeurt binnen een schommelingsmarge.

Dit betekent dat de mogelijke verandering van de rentevoet beperkt wordt tot een maximaal verschil met de oorspronkelijke rentevoet. Dit geldt zowel voor eventuele stijgingen als eventuele dalingen van de rentevoet. De maximale schommelingsmarge zowel in + als in -, is de oorspronkelijke rentevoet zelf (bij een rentevoet van 4%, zijn de maximale schommelingsmarges +4/-4).

Krefima past de volgende maximale renteschommelingen toe :

- +4/-4 voor de jaarlijks herzienbare rentevoet. Bij een jaarlijks herzienbare rentevoet is de maximale stijging na het eerste jaar 1% en na het tweede jaar 2%.
- +5/-5 voor de driejaarlijkse en vijfjaarlijkse aanpassingen en voor de formule 10/5/5.
- +2/-2 voor de vijfjaarlijkse aanpassingen en voor de formule 10/5/5.

Overigens moet de rentevoet met een minimum percentage stijgen of dalen vooraleer er effectief een aanpassing van de rentevoet wordt doorgevoerd.

De schommelingsmarge en het minimumverschil vindt u terug op de tariefkaart.

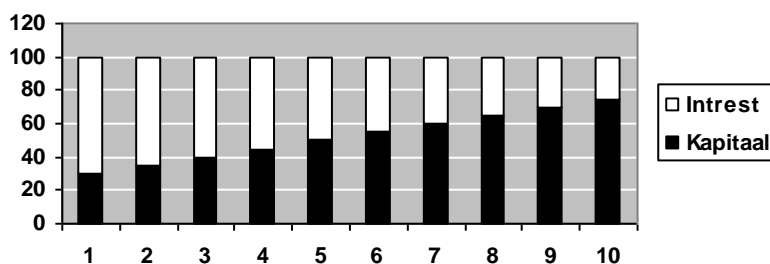
De terugbetalingsformules

Het kapitaal kan volgens verschillende schema's terugbetaald worden. Naargelang daarvan daalt het maandelijks te betalen bedrag of blijft het vast (de hierna vermelde voorbeelden houden geen rekening met eventuele renteherzieningen).

Het hypothecair krediet met vaste maandelijks afbetalingen

U betaalt maandelijks een vast bedrag terug. Dit bestaat uit een deel intresten en een deel kapitaal. Het intrestgedeelte daalt elke maand en het kapitaalsgedeelte neemt toe, het te betalen bedrag blijft gelijk.

Bijvoorbeeld:



Voor een kapitaal van 25.000 euro op 20 jaar tegen 0,48676% per maand (= reële jaarrente van 6%) is de maandelijks last 176,82 euro.

De eerste maand betaalt u: 121,68 euro aan intresten
 55,14 euro aan kapitaal
 176,82 euro totaal

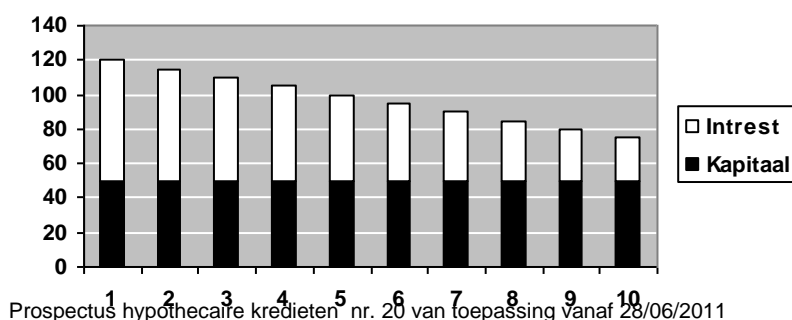
De tweede maand betaalt u: 121,42 euro aan intresten
 55,40 euro aan kapitaal
 176,82 euro totaal

Enz....

Het hypothecair krediet met vaste kapitaalaflossing

In deze formule betaalt u het kapitaal terug in maandelijks gelijke delen. De intresten dalen bijgevolg elke maand. De te betalen mensualiteiten dalen dus ook van maand tot maand.

Voorbeeld



Voor een krediet van 25.000 euro op 20 jaar tegen 0,48676% per maand (= reële jaarrente van 6 %) wenst u het kapitaal terug te betalen in vaste maandelijkse schijven van 104,17 euro.

U betaalt: - de eerste maand een bedrag van 225,86 euro
- de dertiende maand een bedrag van 220,28 euro

Het overbruggingskrediet

U wilt een huis kopen of bouwen en u wilt het - gedeeltelijk of volledig - financieren met de opbrengst van een ander goed. De precieze datum van de verkoop kent u nog niet; toch hebt u het bedrag nodig om er uw huis mee te kopen of te bouwen.

Dan biedt het overbruggingskrediet de nodige middelen in afwachting van de verkoop van uw onroerend goed.

Concreet bepaalt u zelf de looptijd van het krediet (maximum 2 jaar); u betaalt het in één keer terug op de datum waarop het onroerend goed verkocht wordt. Aangezien die datum vaak niet precies vastligt, hoeft u bij vervroegde terugbetaling geen wederbeleggingsvergoeding te betalen. In tussentijd betaalt u maandelijks enkel intresten op het opgenomen bedrag van het krediet.

Restwaardehypotheek (KREFI-CAP)

In deze formule wordt het kapitaal gedelgd op maximaal de helft van het te ontlene bedrag en zal bijgevolg de totaal maandelijks te betalen last gedurende de ganse looptijd van de lening constant zijn ter uitzondering van de laatste maandfractie die zal verhoogd worden met een restwaarde. Op het deel van het kapitaal dat niet gedelgd wordt in de loop van het krediet, worden enkel intresten betaald. Deze intresten zijn maandelijks betaalbaar.

Voorbeeld

Voor een krediet van 25.000 euro op 20 jaar tegen 0,48676% per maand (= reële jaarrente van 6 %) zal een totale maandelijkse last van 149,26 euro dienen betaald te worden in vaste maandelijkse afbetalingen; de laatste betaling zal met 12.500 euro dienen verhoogd te worden en zal dus 12.649,26 euro bedragen.

U betaalt dus: - de eerste maand een bedrag van 149,26 euro
- de tweehonderd veertigste maand een bedrag van 12.649,26 euro

Om krediettechnische redenen zal in de notariële akte het krediet uitgesplitst worden in 2 kredieten : de helft van het kapitaal zal als krediet met vaste maandelijkse afbetalingen uitgewerkt worden; het andere deel als krediet op vaste termijn (krediet met maandelijkse betaling van intresten waarbij de laatste betaling verhoogd wordt met het kapitaalbedrag van deze schijf).

De accordeonformule: krediet met variabele duur en vast maandbedrag

Wilt u bij renteherzieningen niet meer betalen dan het oorspronkelijke maandbedrag, kies dan bij aanvang van het krediet voor de accordeonformule. Deze formule is mogelijk voor kredieten die terugbetaald worden met vaste maandelijkse afbetalingen.

Door de duur variabel te maken, wordt er bij renteherzieningen nagestreefd dat u steeds hetzelfde maandbedrag zal betalen. Stijgt de rentevoet, dan wordt de duur verlengd. De oorspronkelijke duur kan hierbij maximaal verlengd worden tot 35 jaar. Indien deze maximale duur niet voldoende is om de rentestijging op te vangen, dan kan het maandbedrag toch wijzigen.

Daalt de rentevoet, dan wordt de duur ingekort. Dit gebeurt zonder beperkingen.

Door de duur naar boven af te ronden op een geheel aantal maanden, kan de maandlast in lichte mate lager liggen dan het oorspronkelijke maandbedrag.

Voorbeeld :

Stel dat u een krediet hebt van 50.000 EUR met een oorspronkelijke duur van 240 maanden. De oorspronkelijke rentevoet bedraagt 5% en is veranderlijk om de drie jaar. De schommelingsmarges bedragen +5/-5.

Tijdens de eerste drie jaar betaalt u een maandbedrag van 326,91 EUR.

Na drie jaar stijgt de rentevoet tot 7%. De resterende duur wordt verlengd met 67 maanden en het maandbedrag wordt 326,62 EUR.

Na zes jaar daalt de rentevoet tot 4,50%. De resterende duur wordt ingekort met 58 maanden en het maandbedrag wordt 326,36 EUR. De totale duur van het krediet is na die eerste 6 jaar verlengd met 9 maanden.

Het hypothecair krediet voor nieuwbouw en verbouwingen

Indien dergelijk krediet in de tariefkaart wordt aangeboden, bouwt of verbouwt u en wordt het geld in schijven ter beschikking gesteld. Dat gebeurt naargelang de vordering van de werken en nadat eerst de eigen middelen geïnvesteerd werden.

Dit schema wordt, in samenspraak met u, door de schatter opgesteld.

Voor de uitbetaling van de schijven kan worden uitgegaan van volgend schijvenplan :

20% na de realisatie van de helft van de ruwbouw.

50% na afwerking van de ruwbouw, dakbedekking inbegrepen.

60% na plaatsing van de leidingen en de buitenschrijnwerkerij.

80% na plaatsing van chape en vloerbekleding.

90% na plaatsing van keuken en sanitaire installatie.

100% na plaatsen van de binnenschrijnwerkerij en het eindverslag van de expert.

Het kapitaal begint u pas af te lossen wanneer de opnameperiode voorbij is. De periode van opname van de gelden ligt standaard vast op 12 maanden maar kan nadien aangepast worden in functie van de werkelijke bouwperiode.

Tijdens deze opnameperiode betaalt u maandelijks :

- intresten op het reeds opgenomen kapitaal;
- een vergoeding voor de terbeschikkingstelling van het kapitaal op het niet opgenomen deel van het krediet. Op onze tariefkaart vindt u het percentage en de aanduiding van de periode vanaf wanneer deze vergoeding verschuldigd is.

De kosten van een hypothecair krediet

Aankoopkosten

De aankoopkosten omvatten de notariskosten, de registratierechten of de BTW als u het onroerend goed nieuw koopt of bouwt.

De registratierechten bedragen :

In het Vlaams Gewest

- 10% van de prijs vermeld in de akte. Onder bepaalde voorwaarden bedraagt het registratierecht slechts 5% (klein beschrijf).
- Voorwaarden om het klein beschrijf te kunnen genieten:
 - Het aangekochte goed mag slechts een beperkt kadastraal inkomen (K.I.) hebben, afhankelijk van het aantal kinderen dat de koper ten laste heeft.

Kinderen ten laste	Maximum K.I.
0 tot 2	745 EUR
3 of 4	845 EUR
5 of 6	945 EUR
7 en meer	1.045 EUR

- Het totaal K.I. van het verkregen goed en van de goederen die de koper en zijn echtgenoot op dat ogenblik reeds in volle of in naakte eigendom bezitten, mag evenmin de hiervoor vermelde maxima overschrijden.
- Het moet gaan om de aankoop van de eigendom van een woning.

- De koper of zijn echtgenoot mogen niet al voor het geheel in volle of in naakte eigendom eigenaar zijn van een onroerend goed bestemd tot bewoning.
- De koper moet binnen de 3 jaar verhuizen naar de aangekochte woning en moet de woning gedurende 3 jaar effectief bewonen. De inschrijving in het bevolkingsregister geldt als bewijs.
- Voor aankopen van onroerende goederen gelegen in het Vlaams Gewest kan in bepaalde gevallen een vermindering van de belastbare grondslag worden genoten ten belope van 12.500 euro.

Voorwaarden:

- Het moet gaan om een zuivere aankoop van de geheelheid volle eigendom van een woning of een bouwgrond.
- De aankoop moet uitsluitend gedaan worden door één of meer natuurlijke personen.
- Het moet de bedoeling van de koper(s) zijn er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.
- Die vestiging moet effectief plaats hebben binnen de 2 jaar indien het gaat om een woning en binnen de 5 jaar als het gaat om een bouwgrond.
- De koper(s) mogen nog geen eigenaar zijn van een woning of bouwgrond.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- 12,5% van de prijs vermeld in de akte. Het tarief van 6% werd afgeschaft.
- In het Brussels Gewest kan men onder bepaalde voorwaarden vrijstelling van registratierechten krijgen op een eerste schijf van de aankoopwaarde. In principe is er een vrijstelling van 60.000 euro. Voor een onroerend goed gelegen binnen een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing zoals afgebakend in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, is er een vrijstelling op de eerste schijf van 75.000 euro.

- Voorwaarden :

- De belastingvermindering geldt alleen voor natuurlijke personen.
- Het moet gaan om de aankoop van een woning om er zijn of haar hoofdverblijfplaats te vestigen binnen de 2 jaar (d.w.z.ingeschreven zijn in het bevolkingsregister).
- De kopers mogen geen volle eigenaar zijn van een andere woning op het ogenblik van de aankoop. Tenzij die andere woning binnen de 2 jaar wordt verkocht. De registratierechten die te veel werden betaald op de nieuwe aankoop kunnen dan teruggegeven worden wanneer de oude woning verkocht wordt.
- De kopers behouden hun hoofdverblijfplaats in het Brussels Gewest gedurende een ononderbroken periode van minstens 5 jaar.

Voorbeeld :

Een gezinswoning wordt aangekocht voor 180.000 euro. Dit bedrag wordt verminderd met 60.000 euro. Het registratierecht van 12,5% wordt dan berekend op 120.000 euro en bedraagt 15.000 euro in plaats van 22.500 euro.

In het Waals Gewest

- 12,5% van de prijs vermeld in de akte. Onder dezelfde voorwaarden vermeld voor het Vlaams gewest, bedraagt het registratierecht maar 6%.

Voor meer informatie kunt u terecht bij uw notaris of op internet: www.notarissen.be.

Kosten verbonden aan de kredietopening

Deze kosten komen boven op de registratierechten en omvatten :

- een registratierecht van 1%
- een inschrijvingsrecht van 0,3% voor de inschrijving van de hypotheek op het hypotheekkantoor;
- de kosten die de notaris moet maken ter voorbereiding van de akte
- het ereloon van de notaris.

Onderstaande tabel geeft u bij benadering een idee van de omvang van deze kosten:

ONTLEEND BEDRAG	KOSTEN	ONTLEEND BEDRAG	KOSTEN
12.500 EUR	1.050 EUR	125.000 EUR	3.270 EUR
25.000 EUR	1.390 EUR	150.000 EUR	3.710 EUR
37.500 EUR	1.670 EUR	175.000 EUR	4.140 EUR
50.000 EUR	1.930 EUR	200.000 EUR.	4.580 EUR
75.000 EUR	2.390 EUR	225.000 EUR	5.020 EUR
100.000 EUR	2.830 EUR	250.000 EUR	5.410 EUR

Alle wettelijke en notariskosten die voortvloeien uit de aankoop of uit de kredietakte zijn ten laste van de kredietnemers, ook de kosten voor vernieuwing of doorhaling van een hypothecaire inschrijving.

Schattingskosten

Bij de behandeling van uw aanvraag wordt een schatting uitgevoerd van het onroerend goed waarop de hypotheek zal genomen worden. Het bedrag van de schattingskosten vindt u in onze tariefkaart.

Gaat u een krediet aan voor het bouwen of verbouwen van een woning en wordt het volledige ontleende bedrag u niet ter beschikking gesteld bij het verlijden van de akte, dan kan Record Bank voor de verdere vrijgave van de fondsen aan een schatter een controleschatting vragen waarbij de vordering van de werken wordt nagegaan. De kosten hieraan verbonden vindt u ook in de tariefkaart.

Dossierkosten

Voor de verwerking van de kredietaanvraag zijn dossierkosten verschuldigd.
Voor het bedrag van deze kosten verwijzen we naar de tariefkaart.

Kosten bij vervroegde terugbetaling

U kunt altijd het krediet vervroegd terugbetalen, hetzij gedeeltelijk, hetzij volledig. Bij een vervroegde terugbetaling, zal een wederbeleggingsvergoeding aangerekend worden, gelijk aan 3 maanden intrest berekend op het vervroegd terugbetaald bedrag.

De wederbeleggingsvergoeding is niet verschuldigd indien het krediet terugbetaald wordt door de uitbetaling van een aangehecht of toegevoegd verzekeringscontract. Dit gebeurt bijvoorbeeld door de uitbetaling van een levensverzekeringscontract of spaarplan, of bij de terugbetaling door de schuldsaldoverzekering na het overlijden van de kredietnemer(s).

Uw gezin en eigendom beveiligen

Bij het aangaan van een hypothecair krediet doet u er best aan enkele verzekeringen te nemen, om uw gezin en uw eigendom maximaal te beveiligen. In sommige gevallen kan het afsluiten van een schuldsaldoverzekering als voorwaarde worden opgelegd om het hypothecair krediet te bekomen.

De schuldsaldoverzekering

Deze verzekering zorgt ervoor dat het achterblijvend gezin financieel beschermd wordt als de verzekerde, de kredietnemer dus, overlijdt vóór de einddatum van het krediet. Het saldo van het krediet wordt immers geheel of gedeeltelijk terugbetaald.

Wilt u de zekerheid hebben dat het krediet volledig wordt terugbetaald in geval één van u beiden zou komen te overlijden, raden wij u aan om beiden een schuldsaldoverzekering voor het totale bedrag van het krediet te onderschrijven.

De schuldsaldoverzekering biedt u trouwens fiscale voordelen : in de meeste gevallen zijn de premies fiscaal aftrekbaar.

De premies van deze verzekering kunnen per maand betaald worden. Ze worden betaald gedurende $\frac{2}{3}$ van de duurtijd van de lening. Voorbeeld : gedurende 13 jaar indien de lening onderschreven werd voor 20 jaar.

De brandverzekering

Het in hypotheek gegeven onroerend goed dient voor de nieuwbouwwaarde verzekerd te worden tegen brand en aanverwante risico's, zoals water- en stormschade.

Vraag meer inlichtingen aan uw kredietmakelaar.

Als ongehuwd samenwonende een woning of bouwgrond kopen

Voor de verwerving van bouwgrond of een woning gelden voor samenwonenden andere regels dan voor getrouwde koppels. Toch is het perfect mogelijk om niet te huwen en toch grond of een woning te kopen. Zoals altijd geldt ook hier: goede afspraken, goede vrienden. Met andere woorden : hou rekening met alles wat er zich in de toekomst kan voordoen.

Als ongehuwd samenwonenden samen bouwgrond of een woning kopen, verwerven ze het goed in mede-eigendom. De technische term is onverdeeldheid. Dat wil zeggen dat de grond of de woning aan beide partners toebehoort en dat beiden samen het goed beheren. De woning verkopen, verhuren of er een hypotheek op nemen kan dus alleen als beide partners daarvoor hun toestemming geven. Bij mede-eigendom gaat men ervan uit dat elke partner 50% van het onroerend goed bezit, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn. Beide partners kunnen vrij over die verdeling beslissen.

Verdeelsleutel

Als ze de aankoop van het onroerend goed financieren met een **lening**, kiezen sommigen voor een eigendomsverdeling op basis van ieders inkomen. Het inkomen bepaalt immers de financiële draagkracht van elke partner bij de terugbetaling van de lening.

Als ze het onroerend goed geheel of gedeeltelijk met **eigen middelen** betalen, kan rekening worden gehouden met de contante inbreng van elke partner. Op dat ogenblik moet de eigendomsverdeling bij voorkeur al in de onderhandse verkoopovereenkomst worden opgenomen. De verdeling moet in elk geval in de notariële akte staan, anders wordt verondersteld dat elke partner voor de helft eigenaar is.

Stel dat één van de twee partners **overlijdt**. Evident toch dat de grond of de woning dan toekomt aan de andere partner, zou je zeggen. Niet voor de wet. Samenwonende koppels die niet getrouwd zijn, kunnen alleen van elkaar erven als dat in een testament staat. Zonder testament of als er in het testament niets staat over de overdracht van het eigendom, gaan de eigendomsrechten over op de directe erfgenamen van de overledene. In de praktijk zijn dat meestal de ouders of de kinderen of, als die er niet zijn, broers of zussen.

Zulke situaties kunnen uiteraard vervelende en soms ook wel onrechtvaardige gevolgen hebben. Een testament is voor samenwonende koppels dan ook geen overbodige luxe.

Als de overblijvende partner de grond of de woning erft, is hij of zij daarop wel successierechten verschuldigd en die kunnen hoog oplopen. Om dat te vermijden wordt vaak gekozen voor de tontineformule.

De tontine

Hierbij komt het erop neer dat er bij een gemeenschappelijke aankoop van een onroerend goed een overeenkomst wordt gesloten waarin staat dat het deel van wie eerst overlijdt, toekomt aan de langstlevende. Die laatste betaalt op dat ogenblik geen successierechten, maar wel registratierechten op het deel van de overledene.

Voor wie kan de tontineformule interessant zijn?

- 'gewone' samenwonenden die gezamenlijk onroerend goed kopen;

- samenwonenden die allebei gescheiden zijn en die hun kinderen buiten de erfenis van een met hun nieuwe partner gezamenlijk gekocht onroerend goed willen houden;
- broers en zussen die gezamenlijk een woning of appartement hebben gekocht;
- anderen (vrienden, enz.) die gezamenlijk onroerend goed kopen.

Toch heeft de tontine enkele beperkingen. Zo moet het tontinebeding in de eerste plaats in de notariële aankoopakte worden opgenomen. Nog beter is dat het ook al in de onderhandse verkoopovereenkomst wordt opgenomen. Voor partners die vroeger al samen een onroerend goed hebben gekocht zonder tontinebeding, is het dus te laat.

Meer informatie bij uw notaris.

Verhuiswijzer

Bij een verhuizing komt heel wat kijken en of het nu gaat om een grote of kleine verhuizing, een goede planning is altijd belangrijk.

In deze verhuiswijzer vindt u alle informatie om alles vlot te laten verlopen.

Uw huisbaas

Stuur een aangetekende brief naar de eigenaar van uw huurhuis of -appartement om te melden dat u de **huurovereenkomst beëindigt**. Als u voor de afloop van uw huurcontract wilt verhuizen, moet u de brief drie maanden voor de geplande verhuisdatum versturen.

Maak een afspraak met de eigenaar om een **plaatsbeschrijving** op te maken. U kunt dat ook door een expert laten doen (kijk in de rubriek 'vastgoedexperten' in de Gouden Gids).

Nadien krijgt u uw huurwaarborg terugbetaald (eventueel vermeerderd met intresten en verminderd met een schadevergoeding).

Als u niet alles wilt meenemen naar uw nieuwe woning, bepaal dan een **overnameprijs** voor die voorwerpen, zoals bijvoorbeeld meubelen, gordijnen en huishoudapparaten.

Neem een maand voor u verhuist contact op met :

- uw **kabelmaatschappij** om te melden dat u verhuist. Als uw nieuwe woning op het net van uw huidige kabelmaatschappij zit, blijft uw abonnement geldig. U betaalt dan alleen een forfait voor de nieuwe aansluiting. Zit uw huis op een ander net, vraag dan aan uw kabelmaatschappij of uw abonnement kan worden terugbetaald.
- de **gas- en elektriciteitsmaatschappij** om de meterstand te noteren. U hebt twee mogelijkheden: ofwel stuurt de maatschappij iemand langs en betaalt u de verplaatsingskosten, ofwel vraagt u een formulier aan waarop u zelf de meterstand invult. In dat geval moeten zowel u als de nieuwe bewoner of de eigenaar het formulier ondertekenen. Neem voor uw nieuwe woning ook contact op met het kantoor van de distributiemaatschappij. Is uw meter afgesloten, maak dan een afspraak. Zo niet, vraag dan een formulier voor abonnementsoverdracht met opname van de meterstand. U laat de meterstand het beste opnemen de eerste werkdag nadat u verhuist bent.
- de **watermaatschappij** om de meterstand op te nemen. U maakt een afspraak met een agent die de meterstand twee dagen voor u verhuist komt opmeten. Sommige watermaatschappijen laten toe dat u samen met de huiseigenaar of met de volgende huurder de meterstand noteert.

Vergeet niet uw **brandstofleverancier** op de hoogte te brengen dat hij niet langer op uw oude adres moet leveren. Zoek eventueel een nieuwe leverancier voor uw nieuwe woning.

Bel een tweetal weken voor u verhuist naar uw **telefoonmaatschappij** om een nieuwe aansluiting aan te vragen. Onder bepaalde voorwaarden kunt u uw huidige telefoonnummer behouden.

Uw werkgever

Bezorg uw werkgever een tweetal weken voor u verhuist uw nieuwe adres. Hij bezorgt dat dan aan uw sociale verzekeringsinstelling. Vraag ook of u een dag vrijaf kunt krijgen om te verhuizen.

Bent u zelfstandige, dan moet u zelf uw sociale verzekeringsmaatschappij op de hoogte brengen. Vergeet ook niet de BTW, het sociaal secretariaat en het handelsregister op de hoogte te brengen.

Bent u niet tewerkgesteld en ontvangt u een werkloosheidsuitkering, verwittig dan de VDAB.

Uw ziekenfonds

Breng een tweetal weken voor u verhuist uw **ziekenfonds** op de hoogte van uw adreswijziging.

Uw krediet- en/of verzekeringsmakelaar

Breng een week voor u verhuist uw **kredietmakelaar** op de hoogte van uw adreswijziging. Verandert u van bankkantoor, neem dan contact op met uw nieuwe kantoor. Zij zorgen voor een vlotte overdracht. Laat bestaande domiciliëringen voor telefoon, elektriciteit en dergelijke aanpassen. Hebt u een doorlopende opdracht voor de betaling van uw huurgeld, vergeet die dan niet op te zeggen.

Vergeet ook niet een week voor de verhuizing uw adreswijziging door te geven aan uw **verzekeringsagent**. Bespreek meteen ook de brandverzekering voor uw nieuwe woning. Die moet uiteraard worden aangepast.

Post

Zorg ervoor dat u uw post op uw nieuwe adres ontvangt. Dat kan met een adreswijzigingsformulier (verkrijgbaar in elk postkantoor).

Vergeet ook niet een week voor de verhuizing de adreswijziging door te geven aan alle kranten en tijdschriften waarop u geabonneerd bent.

Maak een lijst van mensen die u een kaartje 'adreswijziging' moet sturen : familie, vrienden, burens, verenigingen, clubs, organisaties.

De gemeentelijke administratie

Meld u binnen de week na de verhuizing aan het loket 'Bevolking' in het gemeentehuis van uw nieuwe gemeente. Uw identiteitskaart en die van uw gezinsleden worden dan aangepast als u in een andere gemeente gaat wonen.

Als u ingeschreven bent, brengt de gemeente ook andere diensten op de hoogte, zoals de administratie der Directe Belastingen.

Informeer op het gemeentehuis ook naar de dagen van de huisvuilophaling en de plaats en openingsuren van het containerpark. Vraag ook naar de taksen die de gemeente aanrekent.

Fiscale aspecten

Een zorgvuldig gekozen kredietformule en een daaraan gekoppelde schuldsaldoverzekering of gemengde levensverzekering kunnen zorgen voor aanzienlijke belastingwinsten.

Belastingsverminderingen zijn mogelijk op de betaalde intresten van hypothecaire kredieten, op de gedane kapitaalaflossingen en op de betaalde premies van schuldsaldo-, gemengde- of pensioenspaarverzekeringen.

De belastingregeling in verband met een hypothecair krediet voor het bouwen of verbouwen van een woning is een bijzonder uitgebreide en ingewikkelde materie. Bovendien wijzigt de fiscale wetgeving regelmatig en zult u zeker het advies van uw makelaar weten te waarderen.

De gewestelijke tegemoetkomingen

Vlaams Gewest

De tegemoetkoming betreft een verbeterings- en/of aanpassingspremie.

Voor informatie en voor het ontvangen van aanvraagformulieren kunt u terecht bij:

- de eigen gemeente;
- de cel Huisvesting in de eigen provinciehoofdplaats (zie hierna de adressen van de afdelingen ROHM (Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen), die de ingediende aanvragen onderzoekt;
- de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid (Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 bus 7, 1000 Brussel – tel. 02/553.82.98), die instaat voor de centrale uitbetaling en de behandeling van de bezwaarschriften.

Adres	Telefoon	Bezoekdag
Afdeling ROHM Antwerpen Huisvesting Copernicuslaan 1 bus 4 2018 Antwerpen	03-224 61 16 maandagvoormiddag en donderdag	donderdag
Afdeling ROHM Vlaams-Brabant Huisvesting Blijde Inkomststraat 103-105 3000 Leuven	016-24 97 77 elke voormiddag	elke werkdag
Afdeling ROHM Limburg Huisvesting Koningin Astridlaan 50 bus 1 3500 Hasselt	011-74.22.01 elke werkdag	elke werkdag
Afdeling ROHM Oost-Vlaanderen Huisvesting Gebroeders Van Eyckstraat 4-6 9000 Gent	09-265 46 50 elke voormiddag	maandagnamiddag van 14.00 tot 18.30 uur
Afdeling ROHM West-Vlaanderen Huisvesting Werkhuisstraat 9 8000 Brugge	050-44 29 02 elke werkdag	elke werkdag

Voor wie een hypotheckair krediet afgesloten heeft voor het bouwen, kopen of renoveren van een woning bestaat er eveneens een gratis verzekering “gewaarbordg wonen”.

Het aanvraagformulier voor deze verzekering moet aangevraagd worden bij de **Vlaamse Infolijn** (0800/30201; website www.vlaanderen.be/wonen), die eveneens de nodige informatie ter zake verstrekt.

Waals Gewest

Bij de permanenties “Info-conseils logement” (zie hierna) kan elke informatie met betrekking tot huisvestingsaangelegenheden en alle formulieren voor het indienen van aanvragen verkregen worden.

De gewestelijke tegemoetkomingen betreffen :

- de aankoop;
- de bouw;
- de afbraak;
- de verbetering;
- de herstructurering;
- de vernieuwing en de verfraaiing;
- de geconventioneerde woning;
- de gratis verzekering tegen inkomstenverlies;

Op het groene nummer **0800-11901** worden de eerste inlichtingen over de tegemoetkomingen verstrekt.

De diensten van de Division du Logement (DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande, 1, 5100 Jambes) zijn iedere ochtend bereikbaar op nummer **081/33.21.11** om alle nuttige informatie en formulieren ter zake te laten toesturen.

De Internetsite mrw.wallonie.be/dgatlp geeft een overzicht van de tegemoetkomingen die verstrekt worden en alle aanvraagformulieren kunnen gedownload worden.

Adres	Telefoon	Bezoekdag
Brabant Nijvel Centre d'Information et d'Accueil Rue de Namur 67 Wavre Centre d'Information et d'Accueil Rue de Bruxelles 48 - 50	010/68.73.53	1ste en 3de maandag van de maand. Van 8.30 tot 12.00. 2de en 4de vrijdag van de maand. Van 9.00 tot 12.00. .
Henegouwen Charleroi Espace Wallonie Rue de France 3 La Louviere Centre d'Information et d'Accueil Rue de Bouvy 7 Bergen Centre d'Information et d'Accueil Rue de la Seuve 18 – 19 Doornik Centre d'Information et d'Accueil Rue de Wallonie 19 - 21	071/20.60.90 065/22.06.84 069/53.26.74	Woensdag Van 9.30 tot 12.00 en van 13.00 tot 15.00. Vrijdag van 9.30 tot 12.30. Dinsdag en woensdag Van 9.30 tot 12.30 Dinsdag Van 9.00 tot 12.00 en van 13.30 tot 15.30 Donderdag Van 9.30 tot 12.00 en van 13.00 tot 15.00.
Luik Eupen Centre d'Information et d'Accueil Rue Gospert 2 Luik Espace Wallonie Place Saint Michel 86 Verviers Centre d'Information et d'Accueil Rue Xhavée 86	04/250.93.40	2de en 4de vrijdag van de maand. Van 10.30 tot 13.30. Dinsdag en donderdag Van 9.00 tot 13.00. Vrijdag van 9.00 tot 13.00 op afspraak (04/250.93.30) Woensdag van 9.00 tot 12.00.
Luxemburg Aarlen Centre d'Information et d'Accueil Rue de Diekirch 37	063/43.00.34	2de en 4de dinsdag van de maand. Van 10.30 tot 13.30.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Informatie over de tegemoetkomingen voorafgaandelijk aan de indiening van een dossier kan bekomen worden op de volgende adressen:

- Wooninformatiecentrum
 CCN - gebouw
 Vooruitgangsstraat 80 bus 1
 1035 Brussel
 van maandag tot vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur
 tel. 02/204.14.02 (zelfde uren)
- De Stadswinkel VZW
 Sint-Gorikspein 1
 1000 Brussel
 van dinsdag tot vrijdag van 10.00 tot 18.00 uur en zaterdag van 14.00 tot 17.00 uur
 tel. 02/512.86.19 (zelfde uren)

Op deze adressen en telefoonnummers kunnen eveneens de aanvraagformulieren voor de premies bekomen worden.

De premies betreffen:

- de verfraaiing van gevels:
Ook de site www.premie-renovatie.irisnet.be kan geraadpleegd worden.
Inlichtingen over ingediende dossiers kunnen op de hoger vermelde tijdstippen op het nummer **02/204.24.04** gevraagd worden.
- de renovatie van het woonmilieu :
Inlichtingen over ingediende dossiers kunnen op de hoger vermelde tijdstippen op het nummer **02/204.14.00** gevraagd worden.

Raadpleeg ook de portaalsite van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (www.brussel.irisnet.be). Deze wordt vaker geactualiseerd en bevat alle nuttige informatie voor de inwoners van het gewest.

Het Europees Gestandaardiseerd Informatieblad

Krefima heeft de “Europese overeenkomst over een vrijwillige gedragscode betreffende voorlichting in de precontractuele fase voor woningkredieten (“De overeenkomst)” ondertekend. Door deze Gedragscode te ondertekenen verbinden de deelnemende instellingen zich om aan de klant op dezelfde wijze informatie te verstrekken via het Europees Gestandaardiseerd Informatieblad (ESIS).