



Leidraad voor de aankoop van uw woning

Alles wat u moet weten als u vastgoed koopt

Inhoud

ALS EEN HUIS EEN THUIS WORDT	5
STAP 1: KOPEN, BOUWEN OF VERBOUWEN?	6
1. Verkoop uit de hand	6
2. Openbare verkoop	8
STAP 2: HOEVEEL MAG U UITGEVEN?	9
1. Uw kijk op uw budget	9
2. De visie van de bank	9
3. Met welke kosten moet u rekening houden?	10
STAP 3: WAT MOET IK WETEN OVER MIJN KREDIET?	14
1. Een woonkrediet met zekerheden	15
2. Een woonkrediet zonder zekerheden	15
3. Het verloop van uw kredietaanvraag	17
4. De terugbetaling van uw krediet	19
5. Hoeveel kost uw krediet?	19
6. Hoeveel betaalt u per maand?	22
7. Uw huidige woning nog niet verkocht?	25
8. Opnieuw geld nodig?	25
9. Uw woonkrediet vervroegd terugbetalen?	26
10. Uw woning opfrissen?	26
11. Hebt u elders een krediet?	27
STAP 4: WELKE FISCALE VOORDELEN EN OVERHEIDSPREMIES KUNT U KRIJGEN?	28
1. De gewestelijke belastingvermindering voor de eigen woning	28
2. De belastingvermindering voor de niet-eigen woning	30
3. Kadastraal inkomen	30
4. Komt u in aanmerking voor een premie van de overheid?	31
STAP 5: DE PAPIERWINKEL	32
1. Stedenbouwkundig uittreksel	32
2. Erfdienstbaarheden	32
3. Hypothecaire opzoeking	32
4. Keuring elektrische installatie	32
5. Energieprestatiecertificaat (EPC)	33
6. Controle recht van voorkoop	34
7. Postinterventiedossier	34
8. Bodemattest	34
9. Kadastrale uittreksels	34

STAP 6: BESCHERM WAT U LIEF IS	35
1. Overlijdensverzekering	35
2. Uw brandverzekering	36
3. Uw familiale burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering	38
4. Rechtsbijstand	38
5. Uw verzekering gewaarborgd wonen	39
WETTELIJKE INFORMATIE	40
1. Toepasselijke wetgeving	40
2. Kredietgever	40
3. Verzekeraar	40
4. Vragen & klachten	40
5. Gegevensbestanden	41
6. Representatieve voorbeelden	41
7. Aansprakelijkheid	42

Als een huis een thuis wordt

De Belg heeft een baksteen in zijn maag. Vroeg of laat willen we de eigenaar van een huis of appartement zijn. En het liefst maken we dat helemaal naar onze zin. Kent u dat gevoel?

Of u nu wilt bouwen, kopen of verbouwen: bij een woonproject komt heel wat kijken. U hebt nood aan heel wat informatie én aan een betrouwbare financiële partner. Met deze brochure begeleiden we u graag doorheen dat traject. En daarnaast kunt u uiteraard bij uw kantoorhouder terecht voor een totaaloplossing op maat.

Deze brochure is de prospectus (nummer: DW/18074 en is geldig vanaf 12 juli 2018. Ze geeft, in combinatie met de tarievenkaart (deel II van de prospectus), een toelichting bij de voorwaarden en mogelijkheden van het woonkrediet bij Argenta en is van toepassing op alle kredietaanvragen die worden ingediend bij de Argenta-kantoren.





Stap 1: Kopen, bouwen of verbouwen?

Weet u waar u wilt wonen en in welk type woning? Dan kunt u bepalen of u gaat kopen, bouwen of verbouwen. Een belangrijke beslissing. Neem uw tijd om alle pro's en contra's af te wegen. Uw woonproject is immers een mijlpaal in uw leven, en dat vraagt wel wat voorbereiding. Maar hoe begint u daar nu aan? Laten we bij het begin beginnen.

Vastgoed kopen kan op verschillende manieren: uit de hand of via een openbare verkoop. Beide manieren hebben specifieke kenmerken en voorwaarden.

De notaris legt de koop vast in een akte en zorgt voor het verlijden van de kredietakte en alle formaliteiten die daarbij komen kijken. Koper en verkoper hebben het recht om een eigen notaris te kiezen. Uw notaris verdedigt uw belangen, staat u bij en bemiddelt als er geschillen zijn.

1. VERKOOP UIT DE HAND

Bij een verkoop uit de hand koopt u uw huis, appartement of bouwgrond rechtstreeks van de vorige eigenaar. Of via iemand die hem vertegenwoordigt, zoals een vastgoedmakelaar.

U komt een prijs overeen en ondertekent de verkoopovereenkomst (het compromis). Op dat moment is de verkoop gesloten. In de verkoopovereenkomst kunnen er een aantal voorwaarden opgelegd worden. Bijvoorbeeld in verband met de datum waarop de woning vrijkomt.

▪ Opschortende voorwaarden

Als koper kunt u een aantal voorwaarden laten opnemen in de verkoopovereenkomst. Een voorbeeld daarvan zijn opschortende voorwaarden: de overeenkomst wordt niet uitgevoerd tot deze voorwaarden vervuld zijn.

De voorwaarden zijn zowel bindend voor de koper als voor de verkoper. Als een van de partijen zich er niet aan houdt, moet hij de ander soms een vergoeding betalen. Staat er een opschortende voorwaarde in de verkoopovereenkomst, dan moet u de registratierechten pas betalen als deze voorwaarde vervuld is.

Een voorbeeld: Om vastgoed te kopen, hebt u meestal een krediet nodig. Toch is het niet voor iedereen vanzelfsprekend om een krediet te krijgen. Neem dit dus best als opschortende voorwaarde op in uw compromis. Krijgt u geen krediet, dan gaat de overeenkomst niet door.

Argenta-tip

Het is erg belangrijk dat een opschortende voorwaarde correct is geformuleerd. Vraag daarom advies aan uw notaris. De clause kan er als volgt uitzien: 'Onder voorbehoud van aanvaarding van een krediet, bij een financiële instelling naar eigen keuze'.

▪ Teken uw compromis bij de notaris

Het is sterk aan te raden om uw notaris de verkoopovereenkomst te laten nakijken. Het geeft u meer rechtszekerheid.

▪ Aankoopoptie

Hebt u een huis op het oog maar gaat u liever niet te impulsief te werk, dan kunt u er een

optie op nemen van bijvoorbeeld een week of 14 dagen. In die periode mag de verkoper het huis niet aan iemand anders verkopen. Kijk de modaliteiten van de optie best goed na. Want soms wordt ze automatisch omgezet in een verkoopovereenkomst als de optieperiode voorbij is.

▪ Andere aandachtspunten

Als u een huis gaat kopen, staat u er niet bij stil dat u kunt overlijden in de periode tussen het moment waarop u het compromis hebt getekend en het moment waarop de akte wordt verleden. Een compromis is definitief. Het kan dus gebeuren dat uw erfgenamen verplicht worden om de akte te ondertekenen. Daarom neemt u daar ook best een clause over op in het compromis.

De notarissen en vastgoedmakelaars in België hebben een verzekering om dit risico in te perken. Tekent u het compromis bij de notaris, dan komt indien nodig de verzekering van de Federatie van Notarissen tussen. Tekent u bij de makelaar, dan komt de verzekering van hun federatie tussen. Sommige verzekeraars bieden ook een dekking aan via een schuldsaldoverzekering voor dit risico. Informeer daarom goed naar de voorwaarden bij uw verzekeraar. Een andere nuttige clause: laat noteren dat de verkoper de woning blijft verzekeren tegen brand en andere gevaren tot de akte verleden wordt. Zo is uw toekomstige woning beschermd in de periode tussen het moment waarop u het compromis hebt getekend en het moment waarop de akte verleden wordt.

Argenta-tip

Denk aan

- Opschortende voorwaarden
- Overlijdensdekking voor de notariële akte
- Brandverzekering voor de notariële akte

2. OPENBARE VERKOOP

Sommige onroerende goederen worden openbaar verkocht. De notaris organiseert in dat geval een moment waarop potentiële kopers op het onroerend goed kunnen bieden. Zo'n openbare verkoop wordt aangekondigd met plakkasten en posters.

De uiteindelijke koper is de hoogste bidder. Als u dat bent, aanvaardt u automatisch het lastenboek. Informeer u dus goed vooraf en kijk bij de notaris het lastenboek in. Dat omvat alle voorwaarden van de verkoop, eventuele erfdienstbaarheden, het kadastraal inkomen ...

Een openbare verkoop wordt gehouden op 1 zitdag. Om de verkoop te stimuleren, kan de notaris een instelprijs bepalen, maar dat is niet verplicht. Sinds 1 mei 2018 is de procedure van hoger bod afgeschaft. De toewijzing van het onroerend goed zal dus altijd geschieden in één enkele zitting. Dit hoeft niet langer een "fysieke" zitting te zijn. De openbare verkoop kan ook via een online platform georganiseerd worden.

De kosten van een openbare verkoop liggen een pak hoger dan die van een onderhandse verkoop. Ze staan beschreven in het eerder genoemde lastenboek.

Argenta-tip

Gaat u samen met uw partner een huis kopen? Dan zijn er een aantal zaken waar u rekening mee moet houden. Of u een huis koopt als gehuwden, als wettelijk samenwonenden of als feitelijk samenwonenden heeft namelijk verschillende gevolgen, vooral wat betreft erfrecht. Informeer u vooraf bij uw notaris.



Stap 2: Hoeveel mag u uitgeven?

Voor u op huizenjacht gaat, is het belangrijk om uw budget te kennen. Zo kunt u veel gericht zoeken en vermijdt u teleurstellingen. Uw kantoorhouder geeft u graag bijkomende informatie.

1. UW KIJK OP UW BUDGET

Uw budget bepalen is niet zo eenvoudig. Hoe begint u eraan?

- **Maak een overzicht van al uw financiële middelen**

Tel alle gelden samen die u ter beschikking hebt: uw spaargelden en eventueel die van uw partner, en misschien dragen uw ouders ook een steentje bij? Bekijk daarna hoeveel u van dat bedrag aan uw woning kunt besteden.

Hou nog een bedrag over op uw spaarrekening voor onverwachte uitgaven. Zo komt u later niet voor verrassingen te staan. En hou rekening met uw levensstijl.

- **Breng uw inkomsten en uitgaven in kaart**

Reken uit hoeveel geld er maandelijks binnenkomt. En maak daarnaast een lijstje met uw terugkerende maandelijks uitgaven. Hou ook rekening met de jaarlijks terugkerende verzekeringspremies en belastingen zoals de onroerende voorheffing.

- **Hou rekening met extra kosten**

Denk eraan dat u bij de aankoop van uw woning aktekosten en notariskosten moet betalen.

Afhankelijk van wat u koopt, kunnen er ook nog registratierechten of btw bijkomen.

Bent u van plan om uw woning te renoveren? Hou hier dan ook een budget voor opzij.

2. DE VISIE VAN DE BANK

Het bedrag dat u kunt lenen, hangt af van de waarde van het onroerend goed dat u wil kopen. De verwachte verkoopwaarde ervan is dus mee bepalend. De verhouding tussen het bedrag dat u wilt lenen en de waarde van uw woning, noemen we de quotiteit.

Stel: u hebt een huis gevonden van 100.000 euro en wilt daar 80.000 euro voor lenen. In dat geval bedraagt de quotiteit 80 %.

Zorg ervoor dat u vooraf weet hoeveel u wilt en kunt betalen. U gaat een krediet aan voor een lange periode, waarbij u elke maand een som moet betalen. Het is belangrijk dat u zich daar dus comfortabel bij voelt. Een gezond uitgangspunt is dat u in staat moet zijn om de notariskosten zelf te betalen.

Woont u in België en ontvangt u uw voornaamste inkomsten in euro, dan kunt u bij Argenta een woonkrediet aangaan. Het minimumbedrag dat u daarbij kunt lenen, bedraagt 10.000 euro (5.000 euro voor een

wederopname). Het maximale bedrag dat u bij Argenta kunt lenen voor al uw kredieten (dus woonkredieten en andere kredieten samen) is 1.000.000 euro. De looptijd van uw woonkrediet bedraagt maximum 30 jaar.

Argenta is wettelijk verplicht om het krediet te zoeken dat het best bij u past. Hiervoor wordt zowel naar het soort krediet gekeken als naar het bedrag dat u wenst te ontlenden. We houden daarbij ook rekening met uw financiële toestand op het ogenblik van het afsluiten van de kredietovereenkomst en met het doel van het krediet.

3. MET WELKE KOSTEN MOET U REKENING HOUDEN?

Bovenop de aankoopsom voor uw woning betaalt u, afhankelijk van wat u koopt, ook registratierechten en/of btw, notariskosten, en ook de bank kan een aantal kosten in rekening brengen (de zogenaamde nevendiensten, zie verder).



3.1 Registratierechten of btw

Als u een woning koopt, betaalt u belastingen. Ofwel betaalt u registratierechten, ofwel btw. U betaalt nooit btw en registratierechten voor hetzelfde onroerend goed.

- Koopt u een bouwgrond (zonder een woning), dan betaalt u registratierechten.
- Koopt u een bestaande woning (geen nieuwbouw), dan betaalt u registratierechten op de totale waarde van de grond en de woning.
- Koopt u een bouwgrond met een nieuwbouw:
 - Dan betaalt u 21 % btw op de grond en de woning als de verkoper van de bouwgrond en de nieuwbouw dezelfde partij is.
 - Dan betaalt u registratierechten op de grond en 21% btw op de woning als de verkoper van de bouwgrond en de nieuwbouw verschillende partijen zijn.

Een woning wordt door de wet als nieuwbouw beschouwd als ze verkocht wordt ten laatste op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van ingebruikname of eerste inbezitneming.

De **registratierechten** verschillen naargelang het gewest waar het onroerend goed ligt:

- Vlaams Gewest: 10 % registratierechten
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 12,50 % registratierechten
- Waals Gewest: 12,50% registratierechten.

Ze worden berekend op basis van de overeengekomen prijs en de lasten. Dat zijn alle kosten die in principe door de verkoper gedragen moeten worden, maar die in de overeenkomst ten laste van de koper worden gelegd. Denk maar aan de kosten voor het opstellen van een energieprestatiecertificaat (EPC) of voor een eerste keuring van de elektriciteit.

De notaris stort de registratierechten door binnen de 4 maanden na de ondertekening van het compromis.

Soms betaalt u **btw** in plaats van registratierechten. Het btw-tarief bedraagt 21 %. Bouwt u een sociale woning, dan kan uw btw-tarief teruggeschroefd worden naar 6 %.

i Meer informatie vindt u op www.financien.belgium.be of bij uw notaris.

3.1.1 Wanneer betaal ik een verlaagd tarief aan registratierechten?

- Sinds 1 juni 2018 werden in het Vlaamse Gewest de registratierechten bij de aankoop van de gezinswoning hervormd. Het onderscheid tussen klein beschrijf en groot beschrijf op basis van het kadastraal inkomen werd afgeschaft. U betaalt een nieuw verlaagd tarief van 7 % als u aan een aantal voorwaarden voldoet. Een van die voorwaarden is dat het gaat over de zuivere aankoop van de geheelheid volle eigendom van de enige gezinswoning. Indien binnen de vijf jaar na de aankoop van de woning een ingrijpende energetische renovatie wordt uitgevoerd, dan kan een tarief van slechts 6 % genoten worden.
- In het Waalse Gewest betaalt u doorgaans slechts 6 % registratierechten in plaats van 12,5 % als u aan een aantal voorwaarden voldoet. Een van die voorwaarden is dat de woning een beperkt (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen heeft.
- In het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest bestaat er geen verlaagd tarief.

Vraag naar de voorwaarden bij uw notaris.

3.1.2 Wanneer kunt u een vermindering op de registratierechten krijgen?

In bepaalde situaties kunt u een vermindering krijgen op de registratierechten. Dat noemen we abbattement. Hoe gaat dat precies in zijn werk?

Vlaams Gewest

Sinds 1 juni 2018 werden in het Vlaamse Gewest de registratierechten bij de aankoop van de gezinswoning hervormd en werden de abbattementen afgeschaft.

In geval van een aankoop van een woning die in aanmerking komt voor het verlaagd tarief van 7 % (of 6 %) kunt u in sommige gevallen wel nog van een bijkomende vermindering genieten. De aankoop moet dan betrekking hebben op een zogenaamde bescheiden woning. Dit zijn woningen waarvan de aankoopprijs niet meer dan 200.000 euro (of 220.000 euro voor gezinswoningen in de Vlaamse kernsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) bedraagt. De eerste schijf van 80.000 euro is vrijgesteld van registratierechten. Dit komt neer op een vermindering van 5600 euro (of 4800 euro).

Brussels Hoofdstedelijk Gewest (woning)

Koopt u een woning in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest? Dan kunt u een vermindering krijgen van de belastbare grondslag waarop de registratierechten worden berekend. De belastbare grondslag wordt verminderd met 175.000 euro als:

- één of meer natuurlijke personen een onroerend goed aankopen dat volledig of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd wordt;
- EN zij de totaliteit in volle eigendom van dat onroerend goed aankopen;
- EN dat onroerend goed als hoofdverblijfplaats van de verkrijger(s) zal dienen.

Dit abbattement geldt alleen als het aankoopbedrag van de woning maximum 500.000 euro bedraagt. Als u een woning van meer dan 500.000 euro koopt, betaalt u de gebruikelijke registratierechten van 12,50 %, zonder enig abbattement.

Ook de aankoop van een huis of appartement in aanbouw of op plan wordt beschouwd als de aankoop van een woning.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest (bouwgrond)

Koopt u een bouwgrond in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest? Ook dan kunt u een vermindering van de belastbare grondslag krijgen.

De belastbare grondslag kan verminderd worden met 87.500 euro als het aankoopbedrag van de bouwgrond maximum 250.000 euro bedraagt. Als u een bouwgrond van meer dan 250.000 euro koopt, dan betaalt u de gebruikelijke registratierechten van 12,50 %, zonder enig abattement.

Waals Gewest

Sinds 1 januari 2018 kunt u ook in het Waalse Gewest een vermindering krijgen van de belastbare grondslag waarop de registratierechten worden berekend. De belastbare grondslag kan verminderd worden met 20.000 euro als:

- één of meer natuurlijke personen een onroerend goed aankopen dat volledig of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd wordt;
- EN zij de totaliteit in volle eigendom van dat onroerend goed aankopen;
- EN dat onroerend goed als hoofdverblijfplaats van de verkrijger(s) zal dienen.

Dit abattement geldt ook bij aankoop van een bouwgrond, een woning in aanbouw of een woning op plan.

Om de vermindering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest te krijgen moet u aan een aantal voorwaarden voldoen op het moment dat u het compromis tekent. Als u het onroerend goed aankoopt samen met andere kopers, moeten ook de andere kopers aan de voorwaarden voldoen.

3.1.3 Kunt u uw registratierechten meenemen?

Stel: u hebt als natuurlijk persoon in het Vlaamse Gewest een onroerend goed gekocht dat uw hoofdverblijfplaats is. U besluit om dat te verkopen en er een ander te kopen, dat uw nieuwe hoofdverblijfplaats zal worden. In dat geval kunt u de registratierechten die u voor uw eerste woning betaald hebt in mindering brengen van de verschuldigde registratierechten voor uw tweede aankoop, en dat voor een bedrag van maximum 12.500 euro.

Uw notaris vertelt u meer over de voorwaarden, beperkingen en uitzonderingen. De meeneembaarheid van registratierechten bestaat niet in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest.

3.2 Hoeveel bedragen de notariskosten?

Bij de overdracht van vastgoed vervult de notaris een belangrijke taak. Hij of zij moet informatie geven aan de kopers en verkopers, de overdracht officieel maken en de waarborgen vestigen voor de bank. Hier betaalt u kosten voor.

Ereloon

Het ereloon van de notaris ligt vast bij Koninklijk Besluit en is degressief. Dat betekent dat het percentage dat u moet betalen, daalt naarmate het bedrag van uw aankoop hoger is. Op het ereloon van de notaris betaalt u bovendien btw (21% btw).

i Wilt u zich een idee vormen van de notariskosten die u kunt verwachten? Op www.notarissen.be kunt u een simulatie maken.

Algemene kosten

De notaris doet een aantal opzoeken en vraagt attesten voor u aan. De kosten hiervoor rekent hij door aan de koper. Het is niet gemakkelijk om hier een vaste prijs op te plakken. Opzoekkosten zijn bijvoorbeeld vaak verschillend van gewest tot gewest, en zelfs van gemeente tot gemeente.

3.3 Schattingskosten

In sommige gevallen zal Argenta oordelen dat een schatting nodig is om te beslissen of we u een krediet kunnen verlenen. In dat geval nemen we zelf contact op met een expert waarmee Argenta samenwerkt. De expert stelt de waarde vast van de woning die u wilt kopen en maakt een verslag op voor Argenta. De schattingsaanvraag valt volledig onder de verantwoordelijkheid van Argenta en ook de kosten ervan zijn voor rekening van Argenta.

3.4 Dossierkosten

Gaat u een krediet aan bij Argenta, of wilt u het ondertekende kredietaanbod of een lopende kredietovereenkomst wijzigen? Dan betaalt u een dossierkost. Die staat vermeld op de tarievenkaart van Argenta.

3.5 Reserveringsvergoeding

Het kan gebeuren dat u het volledige bedrag van uw woonkrediet om te bouwen of te

renoveren niet binnen een bepaalde termijn hebt opgenomen. In dat geval betaalt u een maandelijkse reserveringsvergoeding aan Argenta. Deze kost staat vermeld op de tarievenkaart.

3.6 Nevendiensten

Wanneer u een woonkrediet aangaat bij Argenta, moet u een brandverzekering en een overlijdensverzekering afsluiten. De brandverzekering moet minimum de waarde van uw woning dekken. De overlijdensverzekering moet minimum 100 % van het kredietbedrag dekken.

U hebt de vrije keuze bij welke verzekeraar u deze verzekeringen afsluit. Hou er rekening mee dat er kosten verbonden zijn aan deze nevendiensten. Sluit u deze verzekeringen graag af bij Argenta, dan maakt uw kantoorhouder met plezier een vrijblijvende simulatie voor u op.

Waarschuwing

Wanbetaling kan ernstige gevolgen voor u hebben, waaronder een gedwongen verkoop. Bovendien kan het het moeilijk tot onmogelijk maken om een krediet te krijgen. Bij wanbetaling kan er ook een verhoogde rentevoet aangerekend worden.



Stap 3: Wat moet ik weten over mijn krediet?

Kredieten zijn er in alle vormen en maten. En maar goed ook: elk gezin en elk budget is immers anders. Uw Argenta-kantoorhouder werkt graag een plan op maat uit voor uw concrete situatie.

Wilt u een bouwgrond of een woning aankopen, dan wel bouwen, verbouwen of vernieuwen? Dan kunt u een **hypothecair krediet** aanvragen **met of zonder zekerheden**¹.

Een hypothecair krediet – verder in deze brochure spreken we eenvoudig van ‘woonkrediet’ – heeft altijd betrekking op onroerende doelen. Argenta biedt geen hypothecair krediet aan voor roerende doelen.

1. EEN WOONKREDIET MET ZEKERHEDEN

Bij een hypothecair krediet met zekerheden wordt uw woning belast met een hypotheek of een hypothecaire volmacht. Deze waarborgen bieden de bank als kredietverstrekker zekerheid. Een woonkrediet is immers een verbintenis op lange termijn, en in die periode kan er veel gebeuren.

1.1 De hypothecaire inschrijving

De hypothecaire inschrijving – ook wel ‘hypotheek’ – geeft de schuldeiser, de bank dus, het recht om uw woning te verkopen als u uw krediet niet meer kunt terugbetalen. Voor de bank is dit de sterkste waarborg.

- De hypotheek is doorgaans zo hoog als het bedrag dat u leent, verhoogd met de interesten en met een toeslag van 10 %. Deze toeslag dekt de zogenaamde ‘aanhorigheden’: de extra kosten die de bank

moet maken om de hypotheek uit te winnen.

- Wordt uw huis verkocht, dan gebruikt de bank de verkoopsom om uw openstaande schuld af te betalen. Blijft er nog een bedrag over van de verkoopsom, dan is dat geld voor u. Dekkt de verkoopsom niet de volledige openstaande schuld? Dan moet u het verschil aanzuiveren.

Let wel: uw huis verkopen, is de laatste stap. Vooraleer de bank daartoe overgaat, worden eerst alle andere mogelijkheden bekeken.

Wordt uw woning belast met een hypotheek, dan kunt u mogelijk een fiscaal voordeel genieten. Daarover later meer.

1.2 De hypothecaire volmacht

Bij een hypothecaire volmacht geeft u aan de bank volmacht om een hypothecaire inschrijving te nemen wanneer de bank dit nodig acht (bv. in geval van wanbetaling). Uw onroerend goed wordt dus niet (onmiddellijk) in hypotheek

1. Kredietvorm: hypothecair krediet met onroerende bestemming met of zonder zekerheden, onderworpen aan boek VII (titel 4, hoofdstuk 2) van het Wetboek van Economisch Recht. Kredietgever: Argenta Spaarbank nv, Belgiëlei 49-53, 2018 Antwerpen, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen, btw BE0404.453.574. Onder voorbehoud van aanvaarding door Argenta Spaarbank nv en wederzijds akkoord.

genomen, maar de bank heeft wel het recht om deze hypotheek te vestigen zodra zij dit nodig acht. Een hypothecaire volmacht is meestal goedkoper dan een hypothecaire inschrijving.

Moet uw hypothecaire volmacht effectief omgezet worden naar een hypothecaire inschrijving, dan gebeurt dit op uw kosten en zonder dat u zich hiertegen kunt verzetten.

1.3 De rang van uw hypotheek

Alle hypotheek worden ingeschreven in het register van de hypotheekbewaarder. Die registreert en bewaart de inschrijvingen op een pand. Dat gebeurt altijd met de tussenkomst van uw notaris.

Het kan gebeuren dat er meerdere schuldeisers een hypotheek op een pand genomen hebben. In dat geval bepaalt de datum van de inschrijving de rang van de schuldeiser. Een schuldeiser die een hypotheek in eerste rang heeft, heeft voorrang op de schuldeiser in rang twee, enzovoort.

Kortom: als een schuldeiser geen eerste rang heeft, wordt zijn risico groter. Daarom vraagt Argenta in principe altijd een eerste rang. Dat betekent dat de bank bij een eventuele verkoop voorrang heeft op andere schuldeisers.

2. EEN WOONKREDIET ZONDER ZEKERHEDEN

Bij een hypothecair krediet zonder zekerheden wordt uw woning niet belast met een waarborg. U kunt het enkel aanvragen om een bouwgrond of garage te kopen, om een voorschot te financieren, of om successie- of schenkingsrechten te betalen op een woning.

3. HET VERLOOP VAN UW KREDIETAANVRAAG

Een krediet aangaan, is misschien wel de grootste financiële transactie die u ooit zult doen. Logisch dus, dat een kredietcontract niet zomaar meteen klaarligt. Er komen verschillende partijen bij kijken, en het moet aan bepaalde regels voldoen.

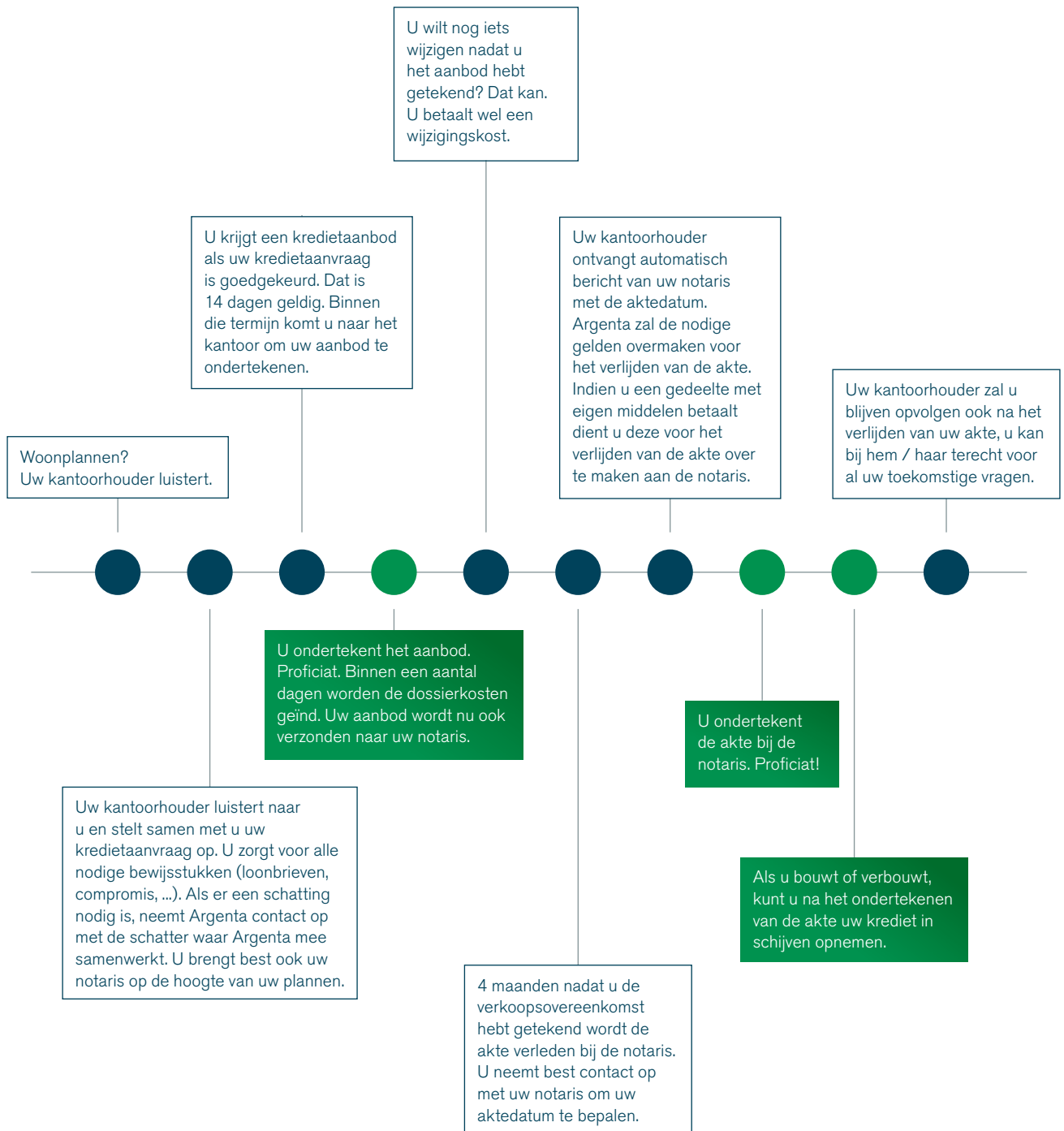
Hoe verloopt uw kredietaanvraag?

- Uw Argenta-kantoorhouder **luistert naar uw plannen en formuleert een voorstel.**
- We verzamelen op het aanvraagformulier een aantal **gegevens over uw situatie en over het onroerend goed** waarvoor u de lening wilt aangaan. Zo kunnen we ons een beeld vormen van uw kredietwaardigheid, en u het meest geschikte krediet aanbevelen.
- In sommige gevallen zal Argenta oordelen dat het nodig is om de waarde van het onroerend goed te **laten schatten**. Als kredietnemer betaalt u daarvoor geen kosten. Argenta regelt de aanvraag bij de expert en de bijhorende betaling. De expert stelt de waarde vast van de woning die u wilt kopen en maakt een verslag op voor Argenta.
- Hebben we uw kredietaanvraag onderzocht en goedgekeurd, dan doen we u een aanbod. U ontvangt ook **een definitief ESIS-document**. Dat is een gestandaardiseerd formulier waarop we al uw gepersonaliseerde informatie (zoals uw kredietbedrag, de looptijd en het tarief van uw woonkrediet, de voorwaarden en de geldigheidsduur van ons aanbod) samenvatten. Elke financiële instelling gebruikt dit zelfde formulier. Zo kunt u de kredietvoorstellen van verschillende banken makkelijk met elkaar vergelijken.

- Gaat uw dossier om een aanvraag voor een **hypothecair krediet met zekerheden** en beslist u om ons aanbod te ondertekenen, dan:
 - sturen we een aantal gegevens door naar de notaris van uw keuze. Uw notaris begint dan alvast opzoeken te doen.
 - Vervolgens bezorgen we een ontwerp van uw hypothecaire kredietakte aan uw notaris. Hij contacteert u als hij alle wettelijke opzoeken gedaan heeft om de notariële akte te tekenen. Nadat u ons aanbod hebt ontvangen, hebt u vier maanden de tijd om de akte te verlijden. De voorwaarden van het oorspronkelijke aanbod blijven tijdens die periode geldig, zelfs als de debetrentevoeten ondertussen gestegen zijn.
 - Zodra de akte verleden is en alle waarborgen gevestigd zijn, kunt u over het geld beschikken. Hebt u het volledige bedrag in één keer nodig? Dan betaalt Argenta uw krediet volledig uit op het moment van de akte. Hebt u het bedrag op verschillende tijdstippen nodig, bijvoorbeeld bij een nieuwbouw of verbouwing? Dan betaalt Argenta u het geld uit in schijven, op basis van facturen of andere bewijsstukken.
- Bij een **woonkrediet zonder zekerheden** komt de notaris niet tussen. U krijgt de gelden meteen ter beschikking nadat u het aanbod ondertekend hebt.



Het verloop van uw kredietaanvraag



Bescherm wat u lief is. Neem een schuldsaldoverzekering, brandverzekering en familiale verzekering aan een eerlijk tarief.



4. DE TERUGBETALING VAN UW KREDIET

U betaalt uw krediet terug volgens uw aflossingsplan en dat telkens op de laatste dag van de maand. Is uw kredietakte bijvoorbeeld op de 15e van de maand ingegaan? Dan betaalt u de eerste maand enkel interesten op het opgenomen kapitaal voor de resterende dagen van die maand. Indien het een hypotheek zonder zekerheid betreft, zal de maandelijkse terugbetaling gebeuren op de datum dat het kredietbedrag werd uitbetaald.

5. HOEVEEL KOST UW KREDIET?

5.1 Jaarlijkse en maandelijkse debetrentevoet

De debetrentevoet die u voor uw woonkrediet betaalt, wordt meestal uitgedrukt als jaarrentevoet. Om correct te berekenen hoeveel u per maand moet terugbetalen, zet de bank de jaarrentevoet om naar een maandelijkse debetrentevoet. De jaarlijkse debetrentevoet bevat 2 cijfers na de komma, de maandelijkse 4. Elke maand betaalt u een stukje kapitaal terug. Op het terugbetaalde kapitaal betaalt u geen interesten meer. Daarom berekent de bank elke maand de interesten op het kapitaal dat nog openstaat op basis van de maandelijkse debetrentevoet.

5.2 Vaste debetrentevoet

Weet u graag waar u aan toe bent? Dan is een woonkrediet met een vaste debetrentevoet iets voor u. Uw debetrentevoet blijft in dat geval dezelfde over de volledige looptijd van uw woonkrediet.

U weet dus bij het aangaan van uw krediet perfect welk bedrag u elke maand zal betalen, en dat gedurende de volledige looptijd van uw krediet.

5.3 Veranderlijke debetrentevoet

Kiest u voor een veranderlijke formule, dan kan de debetrentevoet – en dus ook uw maandelijkse aflossing – schommelen. De debetrentevoet kan jaarlijks, driejaarlijks, vijfjaarlijks of meerjaarlijks herzien worden. Hoe vaak dit gebeurt, is opgenomen in uw kredietcontract.

Om u als consument enigszins te beschermen, heeft de wetgever voorzien dat de debetrentevoet in twee richtingen moet kunnen wijzigen, en dus kan stijgen én dalen.

De veranderlijke rentevoet is daarom **gekoppeld aan de zogenaamde referte-index** en volgt de schommelingen van die index².

- De **oorspronkelijke referte-index** staat in de tarievenkaart en in de bijzondere voorwaarden die deel uitmaken van uw kredietakte. Het is de referte-index van de maand die voorafgaat aan de datum van de nieuwe tarievenkaart.
- De **nieuwe referte-index** verschijnt in het Belgisch Staatsblad in de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van de verandering.
- De **schommeling van de referte-index** geeft aan hoeveel de debetrentevoet afwijkt van de oorspronkelijke debetrentevoet. De debetrentevoet kan stijgen of dalen en verandert pas als een bepaalde grens is overschreden.
- **Bij Argenta wordt uw rentevoet pas herzien als deze nieuwe rentevoet op jaarbasis minimum 0,25 % verschilt van de op dat ogenblik toegepaste rentevoet.**

2. Zoals bepaald in artikel VII. 143 §3 Boek VII – Titel 4 – Hoofdstuk 2 van het Wetboek van Economisch Recht.

Een voorbeeld:

Op 11 januari 2017 verscheen een nieuwe tarievenkaart met de referte-index van december 2016. Voor de jaarlijks veranderlijke rentevoeten hanteert Argenta de Index A, die 0,0573 % bedroeg op maandbasis.

Stel: u ging op 5 januari 2013 een krediet aan met een jaarlijks veranderlijke rente. Uw debetrentevoet bedroeg 0,2141 % op maandbasis (2,60 % op jaarbasis) en uw oorspronkelijke referte-index is die van december 2012 (0,005082 %).

Op 1 januari 2017 hebt u uw herziening gehad. De nieuwe referte-index die dan wordt vergeleken met de oorspronkelijke, is die van de maand voorafgaand aan de renteherziening. In dit geval die van december 2016. De berekening ziet er zo uit:

Nieuwe debetrentevoet = oorspronkelijke maandelijkse debetrentevoet + (nieuwe referte-index – oorspronkelijke referte-index)

Nieuwe debetrentevoet = 0,2141 % + (0,0573% – 0,005082 %)

De nieuwe debetrentevoet is dan 0,2663% op maandbasis (3,24 % op jaarbasis).



Gelukkig **kan een veranderlijke debetrentevoet niet onbepikt de hoogte in gaan**. Op voorhand wordt bepaald met welk percentage de debetrentevoet maximum kan stijgen. Dat percentage noemen we *cap*. Er wordt ook bepaald met welk percentage de debetrentevoet maximum kan dalen. Dat percentage noemen we *floor*.

De *cap* en *floor* verschillen naargelang uw kredietformule. De aanpassing kan nooit meer bedragen dan de oorspronkelijke debetrentevoet op maandbasis. Hebt u een formule met *cap* 3? Dan kan de debetrentevoet bij een herziening maximaal 3 % dalen en 3 % stijgen op jaarbasis.

Een voorbeeld van de cap:

Stel: u hebt een krediet met een veranderlijke debetrentevoet van 0,2466 % op maandbasis (3 % op jaarbasis) en een *cap* 3. Dan kan bij een herziening de debetrentevoet maximaal 3 % dalen en 3 % stijgen. De maximale debetrentevoet is na de herziening gelijk aan 0,2466 % (basis) + 0,2466 % (cap). Dat is 0,4932 % op maandbasis (6,08 % op jaarbasis).

Een basistarief dat lager ligt dan de *cap* kan dus maximum verdubbelen.

Een voorbeeld van de *floor*:

Is uw *floor* ook 3 % (op jaarbasis), dan kan uw tarief maximum met 3 % dalen. Bij een rentevoet van 0,2466 % op maandbasis (3 % op jaarbasis) betekent dit dat de *floor* gelijk is aan 0 %. In deze situatie zou dit betekenen dat u geen interesten moet betalen tot uw volgende rentevoetherziening.

De *floor* is altijd beperkt tot 0 %.

5.4 Het rentetarief**5.4.1 Voor een hypothecair krediet met zekerheden**

Gaat u bij Argenta een woonkrediet aan met zekerheden, dan bieden we u standaard een basistarief aan. Dat tarief vindt u in de tarievenkaart, en wordt ook vastgelegd in uw kredietaanbod en in de bijzondere voorwaarden.

U kunt ook een profijttarief krijgen indien u voldoet aan bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden kan u terugvinden in de tarievenkaart van Argenta.

5.4.2 Voor een hypothecair krediet zonder zekerheden

Gaat u een woonkrediet aan bij Argenta zonder zekerheden, dan bieden wij u een specifiek tarief aan. Dat tarief vindt u in de tarievenkaart, en staat vermeld in uw kredietcontract. Het gaat altijd om een vaste debetrentevoet.

5.5 Het jaarlijkse kostenpercentage

Het jaarlijkse kostenpercentage van uw krediet stelt u in staat om de volledige kost van uw krediet in te schatten en om deze te vergelijken tussen financiële instellingen. Het gaat om een percentage dat zowel de rentevoet van uw woonkrediet omvat, als alle bijkomende kosten: denk maar aan de schattingskosten, notariskosten, dossierkosten, kosten voor de brandverzekering en de schuldsaldoverzekering, eventuele kosten voor de zichtrekening, ...

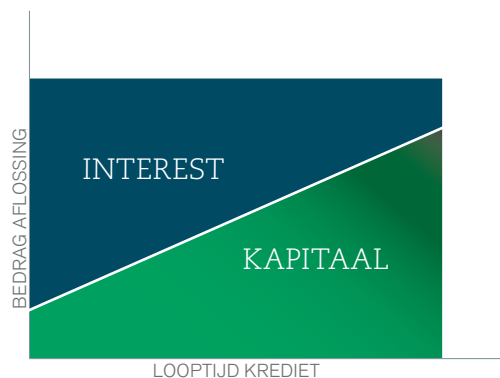
Uw jaarlijkse kostenpercentage maakt deel uit van uw kredietaanbod en staat vermeld op het ESIS-document.

6. HOEVEEL BETAALT U PER MAAND?

U kunt uw woonkrediet bij Argenta op verschillende manieren terugbetalen. Wat voor u de beste optie is, hangt af van uw persoonlijke situatie.

6.1 Vaste maandelijke aflossingen

Als u kiest voor vaste maandelijke aflossingen, betaalt u elke maand hetzelfde bedrag. Dat bedrag bevat een stukje kapitaal en een stukje interest. Het stukje kapitaal wordt in verhouding steeds groter naarmate uw krediet vordert. Het stukje interest daalt naarmate u meer kapitaal aflost. Samen vormen ze een bedrag dat elke maand gelijk is. Een hypothecair krediet zonder zekerheden heeft altijd een vaste maandelijke aflossing.



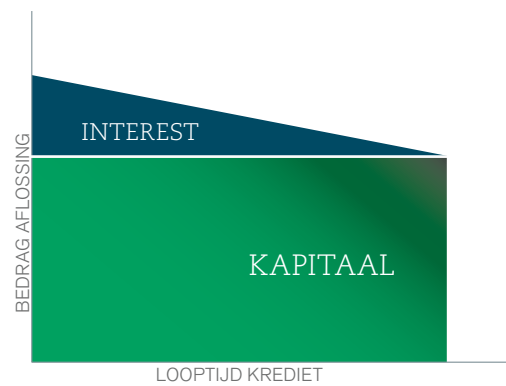
Stel: u leent 100.000 euro op 20 jaar aan een debetrentevoet van 3,00 % op jaarbasis (0,2466 % op maandbasis).

Maand	Kapitaal	Interesten	Mensualiteit
1	305,95 euro	246,62 euro	552,57 euro
2	306,70 euro	245,87 euro	552,57 euro
3	307,13 euro	245,11 euro	552,57 euro

6.2 Vaste kapitaalaflossingen

Kiest u voor vaste kapitaalaflossingen, dan wordt vooraf bepaald hoeveel kapitaal u maandelijks terugbetaalt aan de bank. Dat bedrag is vast. De interesten die u op het openstaande kapitaal betaalt, dalen elke maand. Dat komt doordat het openstaande kapitaal maand na maand vermindert. Hierdoor verloopt uw maandelijkse aflossing – de som van kapitaal en interest - degressief: u betaalt dus elke maand een beetje minder.

Bij een krediet met vaste kapitaalaflossingen ligt de totale interestenlast lager dan bij een krediet met vaste maandelijkse aflossingen. U betaalt het kapitaal immers sneller terug.



Stel: u leent 100.000 euro op 20 jaar aan een debetrentevoet van 3,00 % op jaarbasis (0,2466 % op maandbasis).

Maand	Kapitaal	Interesten	Mensualiteit
1	416,67 EUR	246,63 EUR	663,30 euro
2	416,67 EUR	245,60 EUR	662,26 euro
3	416,67 EUR	244,57 EUR	661,24 euro

6.3 Variabele lineaire kapitaalsaflossingen

Er bestaat ook een hypotheekformule waarbij Argenta uw budget als uitgangspunt neemt voor de berekening van uw lening. Hoe gaat dat in zijn werk?

- Eerst en vooral kiest u het bedrag van uw eerste maandelijkse aflossing. U beslist ook of u voor een vaste of veranderlijke debetrentevoet gaat.
- Daarna bepaalt u hoe uw maandelijkse kapitaalflossingen evolueren. Wilt u elke maand meer of net minder kapitaal afbetalen? Het verschil tussen uw verschillende kapitaalflossingen noemen we de 'delta'.

U kunt kiezen voor een degressieve of progressieve afbetaling. Met een degressieve aflossing betaalt u in het begin meer af, daarna minder. Zo maakt u in een latere fase van het krediet financiële ruimte vrij voor andere zaken. Andersom kan ook.

Stel: u leent 100.000 euro op 20 jaar aan een vaste debetrentevoet van 3,00 % (0,2466 % op maandbasis), met een delta van 1 euro. Dat betekent dat het kapitaalgedeelte van de maandlast elke maand met 1 euro stijgt.

Maand	Kapitaal	Interesten	Mensualiteit
1	297,17 euro	246,63 euro	543,80 euro
2	298,16 euro	245,89 euro	544,05 euro
3	299,17 euro	245,16 euro	544,33 euro

In het bovenstaande voorbeeld is de delta 1 euro. Dat betekent dat u elke maand 1 euro meer aan kapitaal afbetaalt. U kunt de delta zelf bepalen of op basis van de volgende formules:

▪ **Delta-Max 2 %**

De delta is zo bepaald dat de totale maandlast, dus de som van kapitaal en interesten, met maximum 2 % stijgt op jaarbasis. Hebt u voor een veranderlijke rentevoet gekozen, dan wordt er geen rekening gehouden met eventuele renteherzieningen.

▪ **Delta-Max**

De delta is het grootst mogelijke verschil tussen de kapitaalflossingen dat rekenkundig mogelijk is.

▪ **Delta-Min**

De delta is negatief. Dat betekent dat u elke maand minder kapitaal afbetaalt.

6.4 Uitstel van kapitaal

Bij Argenta kunt u ervoor kiezen om uw kapitaalaflossingen uit te stellen met maximum 12 of 24 maanden. U begint dan pas na bepaalde tijd kapitaal terug te betalen, en betaalt tot dan enkel interesten op het opgenomen kapitaal. Deze optie is zeker interessant als u nog een tijdje huur moet betalen. Het helpt om uw gezinsbudget onder controle te houden.

6.5 Opnameperiode van uw krediet

Gaat u bouwen of verbouwen? Dan krijgt u het geld dat u geleend hebt, uitbetaald naargelang de werken vorderen. De termijn waarbinnen u het volledige kapitaal moet opnemen, komt overeen met de vermoedelijke duurtijd van de werken en bedraagt maximum 24 maanden. Die termijn staat vermeld in uw bijzondere voorwaarden.

Neemt u het volledige bedrag niet binnen de afgesproken termijn op? Dan beperken we uw woonkrediet tot het bedrag dat u effectief hebt opgenomen.

Hou er rekening mee dat u mogelijk een reserveringsvergoeding (zie tarievenkaart) moet betalen.

7. UW HUIDIGE WONING NOG NIET VERKOCHT?

Stel: u hebt plannen om een woning te bouwen of te kopen. Tegelijk wilt u uw huidige woning verkopen. Maar het loopt niet zoals gehoopt: er daagt niet meteen een koper op, en de aankoopakte voor uw nieuwe woning wordt eerder verleden dan de verkoopakte van uw huidige woonst.

In afwachting van het geld dat u ontvangt bij de verkoop van uw huidige woning, kunt u in zo'n situatie gebruik maken van een overbruggingskrediet om de aankoop van uw nieuwe huis te betalen. Zo'n overbruggingskrediet moet u samen met uw woonkrediet aanvragen. Het loopt tot u het geld van de verkoop hebt gekregen, met een maximum van 24 maanden.

U betaalt elke maand interesten op het opstaande kapitaal. Pas als uw woning is verkocht, betaalt u het kapitaal terug. U betaalt geen wederbeleggingsvergoeding.

8. OPNIEUW GELD NODIG?

U bent al een paar jaar uw woonkrediet aan het afbetalen, maar hebt opnieuw geld nodig, bijvoorbeeld om zonnepanelen te installeren of een nieuwe badkamer of keuken te plaatsen? Doorgaans kunt u onder bepaalde voorwaarden het stuk kapitaal dat u al hebt afbetaald, opnieuw opnemen. Zo financiert u uw verbouwingen zonder dat u nieuwe hypotheekkosten moet betalen.

- U kunt maximum het al afgeloste kapitaal opnieuw opnemen.
- Dit kan enkel bij een hypothecair krediet met zekerheden.
- Het minimumbedrag is 5.000 euro.
- De rentevoet voor de wederopname wordt bepaald op basis van de actuele marktrente.
- De algemene voorwaarden van het oorspronkelijke woonkrediet blijven van toepassing.
- Voor elke wederopname betaalt u een dossierkost. Die vindt u op de tarievenkaart.
- Argenta kan bij elke wederopname een schatting vragen. (zie punt 3.3 Schattingskosten).
- Dit is steeds onder voorbehoud van aanvaarding en vergt een nieuwe kredietbeslissing.

9. UW WOONKREDIET VERVROEGD TERUGBETALEN?

Hebt u een financiële meevaller gehad? Dan kunt u uw krediet volledig of gedeeltelijk vervroegd terugbetalen, als u dat wilt. U betaalt een wederbeleggingsvergoeding op de vervroegd terugbetaalde som, behalve als het om een overbruggingskrediet gaat of in geval van overlijden.

9.1 Gehele vervroegde terugbetaling

U betaalt uw krediet volledig terug voor de eindvervaldag. U kan dit doen op elk moment.

9.2 Gedeeltelijke vervroegde terugbetaling

U betaalt meer kapitaal terug dan voorzien is in uw aflossingsplan, maar niet het volledige krediet. Per kalenderjaar kunt u 1 gedeeltelijke vervroegde terugbetaling doen van om het even welk bedrag. Wilt u daarna nog bijkomende gedeeltelijke vervroegde terugbetalingen doen, dan moeten die minstens 10 procent van het krediet bedragen.

Wenst u uw krediet volledig of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen, dan moet u Argenta ten minste 10 dagen voorafgaand aan de terugbetaling per aangetekend schrijven op de hoogte brengen van uw voornemen. Daarop zal Argenta u schriftelijk alle informatie bezorgen om een geïnformeerde beslissing te nemen. Na een (volledige of gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling wordt ofwel de looptijd van uw krediet ingekort in functie van het vervroegd terugbetaalde bedrag, ofwel wordt uw mensualiteit verlaagd. Deel uw keuze tijdig mee. Zo niet, kort Argenta automatisch de resterende duurtijd van uw woonkrediet in.

10. UW WONING OPFRISSEN?

Hebt u plannen om uw huis milieuvriendelijker te maken? Wilt u bijvoorbeeld zonnepanelen installeren? Hier hoeft u niet noodzakelijk een woonkrediet voor aan te gaan.

Met de renovatielening³ en de lening voor ecologische renovaties en veiligheid⁴ maakt u uw plannen waar zonder dat u uw spaarcenten moet aanspreken. Het is een eenvoudige manier om te lenen, want uw notaris moet niet tussenbeide komen.

Voor beide leningen betaalt u elke maand hetzelfde bedrag terug. Er wordt een vaste rentevoet toegepast, en dat zolang uw lening loopt. Elke betaling bestaat uit een deel interesten en een deel kapitaal. Naarmate de lening vordert, betaalt u minder interesten en meer kapitaal terug.

Let op, geld lenen kost ook geld.

De maximale looptijd van een lening op afbetaling hangt af van het ontleende bedrag:

U leent ... euro	Op maximaal ... maanden
2.500,01 - 3.700 euro	30
3.700,01 - 5.600 euro	36
5.600,01 - 7.500 euro	42
7.500,01 - 10.000 euro	48
10.000,01 - 15.000 euro	60
15.000,01 - 20.000 euro	84
> 20.000 euro	120

3+4. Kredietvorm: lening op afbetaling op basis van het Wetboek Economisch Recht Boek VII. Kredietgever: Argenta Spaarbank nv, Belgiëlei 49-53, 2018 Antwerpen, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen, btw BE0404.453.574. Onder voorbehoud van aanvaarding door Argenta Spaarbank nv en wederzijds akkoord.

11. HEBT U ELDERS EEN KREDIET?

Hebt u al een lening bij een andere bank? Dan kan een herfinanciering aantrekkelijk zijn. De kans bestaat dat u zo bespaart op de interesten. Wij maken graag een vrijblijvende berekening voor u.

Hebt u extra centen nodig voor uw verbouwingen? Wilt u de looptijd van uw krediet inkorten? Wij houden rekening met uw wensen. En met de herfinancieringskosten.

Kom gerust langs als u informatie wilt over uw krediet bij een andere bank. Breng zeker een kopie van uw afrekening of van uw aflossingstabel mee.



Stap 4: Welke fiscale voordelen en overheidspremies kunt u krijgen?

Een goed onderhandelde debetrentevoet wordt vaak beschouwd als hét belangrijkste onderdeel van een woonkrediet. Het geeft weer hoeveel u voor uw krediet betaalt en dat is inderdaad belangrijk, maar zegt niet alles. Wist u dat het fiscale plaatje minstens zo belangrijk is? Want als dat niet volledig klopt, loopt u misschien honderden tot duizenden euro's mis.

In wat volgt leggen we u uit welke fiscale voordelen er kunnen zijn als u een woonkrediet aangaat. In bepaalde gevallen komt de overheid u ook tegemoet met een premie. Het spreekt voor zich dat elke situatie anders is. Laat u dus best adviseren op maat.

1. DE GEWESTELIJKE BELASTINGVERMINDERING VOOR DE EIGEN WONING

Sinds 1 januari 2014 kunt u de interesten en de kapitaalaflossingen⁴ van uw woonkrediet via de gewestelijke woonbonus (voorheen: federale woonbonus) in mindering brengen van uw belastingen. Hier zijn wel enkele voorwaarden aan verbonden:

- Uw woonkrediet moet dienen om een woning te verwerven of te behouden. Dat betekent dus dat u het woonkrediet gebruikt om een woning aan te kopen, te bouwen of te vernieuwen, of om successie- of schenkingsrechten te betalen voor de woning⁵.
- De woning moet in de Europese Economische Ruimte liggen.
- Uw woonkrediet moet minimum 10 jaar lopen en gewaarborgd zijn door een hypothecaire inschrijving.
- Het gebouw is uw eigen woning.

Koopt u een bouwgrond, dan zijn uw kapitaalaflossingen niet fiscaal aftrekbaar. De interesten van uw lening kunt u wel aftrekken van uw belastbare onroerende inkomsten.

1.1 De eigen en enige woning

Eigen woning

We spreken van een eigen woning als u de volle eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker bent en u zelf in de woning woont. De fiscus houdt rekening met een aantal uitzonderingen als u niet zelf in de woning woont op 31 december van het jaar waarin u uw krediet hebt afgesloten. Zo kan het zijn dat u om sociale of professionele redenen niet in uw huis kunt wonen. Of misschien zijn er contractuele of wettelijke belemmeringen, zoals een huurder die nog in het huis woont, of schieten de bouw- of verbouwingswerken niet op zoals verwacht. De fiscus houdt enkel rekening met deze uitzonderingen als u geen andere woning bezit die u zelf betreft.

4. De premies van de schuldsaldoverzekering kunnen ook in aanmerking komen voor belastingvermindering.

5. Sinds 1 januari 2016 wordt er geen belastingvermindering meer verleend voor vernieuwbouwkredieten in het Waalse Gewest.

In het Vlaamse Gewest wordt sinds 1 januari 2016 het eigen karakter beoordeeld op het ogenblik van de uitgaven en kunnen voorgaande wettelijke redenen onbeperkt in de tijd worden ingeroepen⁶.

Enige woning

We spreken van een enige woning als u als belastingplichtige op 31 december van het jaar waarin u uw krediet afsluit, 1 woning bezit⁷. Er wordt geen rekening gehouden met andere woningen die u via een erfenis hebt gekregen en waarvan u mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker bent. Er wordt evenmin rekening gehouden met andere woningen die op 31 december van het kredietjaar op de vastgoedmarkt te koop zijn aangeboden en die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het kredietjaar, ook daadwerkelijk zijn verkocht.

In het Waalse Gewest wordt bovendien geen rekening gehouden met andere woningen die u via een *scheking* hebt gekregen en waarvan u mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker bent, noch met andere woningen verhuurd via een sociaal vastgoedkantoor of een openbare huisvestingsmaatschappij.

Sinds 1 januari 2016 geldt de vereiste van enige woning niet langer in het Vlaamse Gewest.

1.2 Hoeveel bedraagt de belastingvermindering?

De belastingvermindering is verschillend per gewest. Het bevoegde gewest is het gewest waarin u als kredietnemer op 1 januari van het aanslagjaar uw fiscale woonplaats hebt⁸.

Vlaams Gewest

In Vlaanderen spreken we sinds 1 januari 2016 over de geïntegreerde woonbonus. Voor een eigen en enige woning bedraagt die maximum 2.360 euro. Dat bedrag is de som van een basisbedrag van 1.520 euro + een extra 760 euro gedurende de eerste 10 jaar van het krediet. Hebt u drie of meer kinderen ten laste op 1 januari van het jaar dat volgt op het kredietjaar, dan komt er nog eens 80 euro bij. De toeslagen worden niet meer toegepast vanaf het jaar waarin de woning niet langer uw enige woning is. De woonbonus levert een belastingvermindering op van 40 %. Dat betekent dat u per kredietnemer maximum 944 euro belastingen bespaart tijdens de eerste 10 jaar van het krediet.

Leent u voor een eigen woning die niét uw enige woning is, dan komt u wel in aanmerking voor het basisbedrag van 1.520 euro, maar niet voor de toeslag(en) gedurende de eerste 10 jaar.

Waals Gewest

In Wallonië is de woonbonus voor leningen aangegaan vanaf 1 januari 2016 vervangen door de 'chèque habitat' (wooncheque). Het gaat om de som van:

- een variabel gedeelte afhankelijk van uw netto belastbaar inkomen, met een maximum van 1.520 euro,
- een forfaitair voordeel van 125 euro per kind ten laste op 1 januari van het aanslagjaar.

Om de belastingvermindering te krijgen, moet uw woonkrediet minstens 10 jaar lopen en moet het gaan om de (gedeeltelijke) verwerving in volle eigendom van uw eigen en enige

6. In het Waalse Gewest geldt een limiet van 2 jaar voor het invoeren van contractuele of wettelijke belemmeringen en de stand van de bouw- of verbouwingswerken. In het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest zijn geen uitzonderingen voorzien (zie verder)

7. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt de vereiste van enige woning nagegaan op de datum van de overeenkomst tot verkrijging van de woning (zie verder).

8. Brussels Hoofdstedelijk Gewest: plaats waar het onroerend goed gelegen is (zie verder).

woning. Uw netto belastbaar inkomen mag bovendien niet meer dan 81.000 euro per jaar bedragen (inkomstenjaar 2018: 83.828 euro).

De belastingvermindering is niet gekoppeld aan de duur van uw woonkrediet, maar wordt voor maximum 20 jaar toegekend. Het bedrag van de belastingvermindering wordt met de helft verminderd vanaf het 11de jaar. Hetzelfde geldt vanaf het jaar waarin de woning niet langer de enige woning is.

Het gedeelte van de belastingvermindering dat niet kan aangerekend worden, wordt omgezet in een terugbetaalbaar belastingkrediet.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de woonbonus afgeschaft voor leningen aangaande vanaf 1 januari 2017. Ter compensatie is de schijf met vrijstelling van registratierechten (abattement) verhoogd, en dat voor aankopen van een volledig of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen als hoofdverblijfplaats van de verkrijger(s).

2. DE BELASTING-VERMINDERING VOOR DE NIET-EIGEN WONING

Als een woning niet uw eigen woning is, kunt u geen gebruik maken van de gewestelijke belastingverminderingen. U valt dan onder het systeem van het federale langetermijnsparen. U kunt als volle eigenaar of opstalhouder uw kapitaalaflossingen (en de premies van de schuldsaldooverzekering) inbrengen, en krijgt daarvoor een belastingvermindering van 30 %. Welk bedrag u maximum mag inbrengen, hangt af van uw netto belastbaar beroepsinkomen. Het plafond voor aanslagjaar 2019 (inkomstenjaar 2018) is 2.310 euro

per persoon. Daarnaast moet u mogelijk het basisbedrag van de gewestelijke belastingverminderingen voor de eigen woning in mindering brengen (één fiscale woonkorf). Bovendien komen de kapitaalaflossingen slechts voor vermindering in aanmerking in zoverre zij betrekking hebben op de eerste schijf van 76.860 euro van het krediet.

De interesten kunnen in aanmerking komen voor de gewone interestaftrek. Deze kunt u aftrekken van uw belastbare onroerende inkomsten.

3. KADASTRAAL INKOMEN

De overheid gaat ervan uit dat elk onroerend goed een inkomen genereert: het kadastrale inkomen, dat overeenkomt met het gemiddelde normale netto-inkomen van één jaar. Het kadastrale inkomen is in feite een fictief huurinkomen: u krijgt het dus niet echt. Om het onroerend inkomen in de personenbelasting te berekenen, gaat de fiscus uit van het geïndexeerde kadastrale inkomen. U moet echter altijd het niet-geïndexeerde bedrag aangeven.

Het kadastraal inkomen van de eigen woning is vrijgesteld. U betaalt wel onroerende voorheffing: die wordt in de volksmond vaak 'grondlasten' of 'kadaster' genoemd.

4. KOMT U IN AANMERKING VOOR EEN PREMIE VAN DE OVERHEID?

De overheid geeft naast fiscale voordelen ook nog andere premies. Een voorbeeld daarvan zijn subsidies voor energiebesparende maatregelen. U vindt alle informatie op www.premiezoeker.be.



i De verschillende gewesten hebben hun informatie over energiezuinig leven gebundeld op deze websites:

- Vlaams Gewest:
www.energiesparen.be
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest:
<http://www.leefmilieu.brussels/>
- Waals Gewest:
<http://energie.wallonie.be>

Argenta-tip

Gaat u bouwen? Informeer u dan zeker over de wet Breyne. Dat is een wet die u als consument beschermt. U leest er alles over op <https://economie.fgov.be/nl/themas/consumentenbescherming/bouwen/wet-breyne>

Stap 5: De papierwinkel

Woning gevonden, lening gekozen? Dan kan de papiermolen van start gaan. Uw notaris heeft alvast heel wat onderzoekwerk. Een woordje uitleg.

1. STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL

De verkoper van uw woning moet u alle nodige stedenbouwkundige informatie bezorgen. In de verkoopakte moet uw notaris het stedenbouwkundig uittreksel vermelden. Het uittreksel mag niet ouder zijn dan 1 jaar en vermeldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed dat u gaat aankopen.

2. ERFDIENSTBAARHEDEN

Uw onroerend goed kan belast zijn met een erfdiensbaaheid. Ook hiervan moet uw notaris u op de hoogte stellen. Is er een erfdiensbaaheid, dan betekent dit dat uw erf een last moet ondergaan voor het algemeen belang of voor een ander erf. Concreet kan het zijn dat u bijvoorbeeld doorgang moet verlenen aan uw buurman om naar zijn garage te rijden.

3. HYPOTHECAIRE OPZOEKINGEN

Uw notaris moet ook nagaan of het onroerend goed dat u wil kopen al belast is met een eerdere hypotheek of waarborg

ten gunste van een andere bank. Hij vraagt hiertoe het hypothecaire getuigschrift op bij de hypotheekbewaarder van het lokale hypotheekkantoor.

4. KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Sinds 1 juli 2008 moet de verkoper van uw woning u verplicht een controleverslag van de elektrische installatie in het huis bezorgen.

- Heeft de woning een elektrische installatie van vóór 1 oktober 1981 en werd die nog niet door een erkende organisatie gecontroleerd? Dan betaalt u als koper de kosten voor de controle. Deze moet gebeuren door een erkend keuringsorganisme.
- Is de elektrische installatie ouder dan 1 oktober 1981, maar werd ze nadien vernieuwd of verzwaaard? Dan moet ze bij de verkoop van de woning niet opnieuw gekeurd worden, op voorwaarde dat u van de verkoper een keuringsverslag ontvangt voor de volledige installatie.
- Werd de elektrische installatie in gebruik genomen voor 1 oktober 1981 maar werd ze afgekeurd? Dan moet u als koper binnen de 18 maanden na het verlijden van de akte een nieuwe controle laten uitvoeren.
- Werd de elektrische installatie in gebruik genomen na 1 oktober 1981, dan moet ze elke 25 jaar gekeurd worden. Werd ze afgekeurd, dan moet de herkeuring binnen de 12 maanden gebeuren.

5. ENERGIEPRESTATIE-CERTIFICAAT (EPC)

De verkoper moet u een energieprestatiecertificaat (EPC in het Vlaamse Gewest, EPB in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, CPE in het Waalse Gewest) afleveren. Dit certificaat geeft informatie over de energetische kwaliteit van het gebouw, en vermeldt wat u kunt doen om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren. Een energieprestatiecertificaat is in principe tien jaar geldig. Verkoopt u de woning binnen die termijn, dan moet er geen nieuw certificaat opgemaakt worden en gaat het originele document dus over op de nieuwe koper.



Is de woning intussen energiezuiniger gemaakt, bijvoorbeeld door isolerend glas te plaatsen, dan kan de verkoper er baat bij hebben om een nieuw certificaat te laten opmaken.

Dat zal immers een betere score geven. In het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest is het zelfs verplicht om een nieuw certificaat op te laten maken als de eigenaar werken heeft uitgevoerd die een invloed hebben op de energieprestatie.

6. CONTROLE RECHT VAN VOORKOOP

Uw notaris zal ook nagaan of er geen (wettelijke) voorkooprechten op het eigendom kunnen worden uitgeoefend. Als iemand een recht van voorkoop heeft, wil dat zeggen dat die persoon voorrang krijgt om de grond of het gebouw dat u wil kopen, aan te kopen.

7. POSTINTERVENTIE-DOSSIER

Als nieuwe eigenaar moet u op een eenvoudige manier kunnen achterhalen wat de structuren zijn van het gebouw dat u koopt en welke materialen erin zitten. Bij eventuele verbouwingen zal ook uw aannemer of architect hiernaar vragen. Daarom moet de verkoper u een postinterventiedossier (PID) bezorgen: dat bevat allerlei documenten die u nodig hebt bij eventuele latere werken aan een gebouw.

Het PID blijft bij het gebouw. Wordt uw woning gewijzigd, dan moet het aangevuld worden met de nieuwe gegevens. Verkoopt u het gebouw, dan gaat het PID naar de nieuwe eigenaar.

8. BODEMATTEST

Koopt u een grond aan, dan moet u van de verkoper een bodemattest ontvangen. Het bodemattest geeft u informatie over de bodemkwaliteit van het onroerende goed. Is de grond niet gekend als risicogrund, dan krijgt u een blanco bodemattest. U bent dan administratief in orde.

Doorgaans staat uw notaris u bij om het bodemattest op te vragen bij de juiste instantie. In het Vlaamse Gewest gebeurt dit bij de Openbare Vlaamse Afvalstoffen Maatschappij (OVAM), in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest bij het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) en in het Waalse Gewest bij het Portail Environnement.

i Meer informatie op www.ovam.be,
<http://www.leefmilieu.brussels> of
<http://environnement.wallonie.be>.

9. KADASTRALE UITTREKSELS

Het kadaster houdt allerlei informatie bij over gronden en eigenaars. Sommige gegevens zijn privé, andere dan weer openbaar. De notaris raadpleegt het kadaster om na te gaan of de tegenpartij u wel het juiste perceel verkoopt. De kosten voor deze opzoeking betaalt u aan de notaris op het moment dat u de akte ondertekent.

Stap 6: Bescherm wat u lief is

Is de aankoop van uw woning rond? Proficiat! Nu is het tijd om na te denken over de bescherming van uw nieuwe thuis. Durf stil te staan bij mogelijke gevaren en ongelukken en zorg voor de zekerheid die u nodig hebt.¹⁰

1. OVERLIJDENS- VERZEKERING

Een overlijden heeft zware gevolgen, op alle vlakken. Vaak komen daar ook financiële kopzorgen bij. Hoe moeten de dagelijkse facturen betaald worden? En de studies van de kinderen? Wat met het woonkrediet?

Een woning kopen, bouwen of verbouwen heeft een impact op het gezinsbudget, en dat op lange termijn. Het is dan ook heel belangrijk dat u eventuele tegenslagen kunt opvangen. Als u zou overlijden voordat uw lening volledig terugbetaald is, moet uw partner (of moeten uw erfgenamen) alleen instaan voor de aflossing van de lening. Vaak weegt dat zwaar op het gereduceerde gezinsbudget.

1.1 Wat is een overlijdensverzekering?

Met een overlijdensverzekering of schuldsaldo-verzekering beschermt u uw nabestaanden voor het geval u vroegtijdig zou overlijden. De verzekeringsmaatschappij betaalt de openstaande schuld van de lening geheel of gedeeltelijk terug als een van de kredietnemers overlijdt.

Dankzij een overlijdensverzekering hebt u zekerheid voor uw hele gezin. Een overlijdensverzekering kan bovendien ook fiscaal aantrekkelijk zijn.

1.2 Waar moet u op letten?

Zorg ervoor dat het gewaarborgde kapitaal bij overlijden zo goed mogelijk aansluit bij het afbetalingsplan van uw lening. Zo zorgt u ervoor dat de maandelijkse aflossing volledig of gedeeltelijk wegvalt voor uw partner of uw erfgenamen als u zou overlijden.

Onderzoek ook of de premies voor uw overlijdensverzekering een belastingvoordeel kunnen opleveren. Dat kan op verschillende manieren:

- De interesten en kapitaalaflossingen van uw hypotheeklening (afgesloten vanaf 1 januari 2005) én de betaalde premies voor uw overlijdensverzekering kunnen onder bepaalde voorwaarden ondergebracht worden in de gewestelijke belastingvermindering.
- De premies voor de overlijdensverzekering kunnen een belastingvoordeel opleveren in het fiscale regime langetermijnsparen.

10. In deze brochure wordt een korte beschrijving gegeven van een aantal courante verzekeringspolissen. Houd er rekening mee dat voor elke verzekering uitsluitingen, beperkingen, vrijstellingen en voorwaarden gelden, die verschillend kunnen zijn voor iedere verzekeringsmaatschappij.

Opgelet: de jaarlijks beschikbare ruimte in de fiscale regimes woonbonus, 'chèque habitat' of langetermijnsparen wordt doorgaans volledig opgevuld met kapitaalaflossingen (en interesten) van uw hypotheeklening zelf. Brengt u ook de premies van de schuldsaldo-verzekering fiscaal in mindering, dan wordt ook de uitkering belast. Voor meer informatie over een mogelijke fiscale aftrek van uw schuldsaldo-verzekering kan u terecht bij uw kantoorhouder.

Argenta-tip

Wist u dat u ook vastgoed kunt schenken? U hebt hier altijd een notaris voor nodig. Die geeft u graag meer uitleg over hoe alles in zijn werk gaat en welke kosten er bij komen kijken.

1.3 Koopt u samen met uw partner een woning?

Koopt u samen met uw partner een woning, dan kunt u in het kader van uw woonkrediet allebei een overlijdensverzekering nemen. U betaalt dan ook twee keer een premie. Maar er is nog een andere optie: een overlijdensverzekering op twee hoofden. In dat geval hebt u één polis, die perfect de risico's dekt. Als u of uw partner zou overlijden, betaalt de verzekeringsmaatschappij de openstaande leninglast volledig of gedeeltelijk terug, afhankelijk van de gekozen formule.

Doorgaans betaalt u voor één polis met twee verzekerden een lagere premie dan de totale premies voor twee afzonderlijke contracten met dezelfde dekking. Kies voor 100 % zekerheid en een ruime dekking. De premies van een overlijdensverzekering op twee hoofden kunt u niet fiscaal in mindering brengen. Toch hoeft dat geen nadeel te zijn. Ook de eventuele uitkeringen zijn immers niet belastbaar. Vergeet

ook niet dat uw fiscale aftrekmogelijkheden vaak al volledig worden ingevuld door uw woonkrediet.

2. UW BRANDVERZEKERING

Een brandverzekering is in België niet wettelijk verplicht, maar is vaak wel een voorwaarde om een woonkrediet te kunnen krijgen. Bij Argenta is dat het geval (minimum de dekking gebouw). Waarom u los van enige verplichting toch best een brandverzekering neemt, spreekt voor zich. Hoe u zich best verzekert, hangt af van uw persoonlijke situatie en wensen.

2.1 Waarvoor bent u verzekerd?

De tijd dat een brandverzekering alleen de schade door brand dekte, is voorbij. Nu bent u ook verzekerd tegen schade door natuurrampen, hagel, storm, sneeuw- of ijsdruk, waterschade, glasbreuk... Zelfs voor beschadiging van uw onroerend goed door diefstal bent u vaak beschermd.

Argenta-tip

Wanneer u overlijdt, komt uw woning in de nalatenschap terecht. Hoe ze daarna verdeeld wordt, hangt van diverse factoren af. Gelukkig kunt u vooraf een aantal maatregelen nemen om die verdeling te bepalen. Denk daarbij aan een testament, een beding van aanwas, een tontine... Uw notaris vertelt u welke mogelijkheden interessant zijn voor uw situatie.

2.2 Wat is uw verzekerd bedrag?

U verzekert uw woning voor de heropbouw-waarde: het verzekerde bedrag is dus gelijk

aan het bedrag dat u nodig hebt om uw woning opnieuw te laten bouwen door professionelen, met materialen van dezelfde kwaliteit. Ook administratieve kosten, kosten voor een veiligheidscoördinator, kosten voor een architect vooraleer u met de heropbouw kunt beginnen en dergelijke, zijn hierbij inbegrepen.

Uw verzekeraar zal u een evaluatierooster voorstellen. Dat is een vragenlijst waarop u bijvoorbeeld aangeeft hoeveel kamers uw woning telt, in welke mate ze afgewerkt is, ... Vul dit evaluatierooster correct in. Zo bent u er zeker van dat u niet onderverzekerd bent.

U kunt het te verzekeren bedrag ook zelf kiezen. Maar let op: is het verzekerde bedrag te laag, dan bent u onderverzekerd. Bij schade wordt de vergoeding in verhouding uitbetaald: is uw verzekerde bedrag 25 % lager dan zou moeten, dan krijgt u ook 25 % minder schadevergoeding uitgekeerd.

Een voorbeeld:

u verzekert uw woning voor 300.000 euro. Een brand veroorzaakt voor 10.000 euro schade. Uit de expertise blijkt dat de werkelijk te verzekeren waarde van uw woning 400.000 euro is. U bent met andere woorden 25 % onderverzekerd. Uw schadevergoeding wordt in dit geval evenredig verminderd: 10.000 euro – 25 % = 7.500 euro.

Argenta-tip

Gaat u uw woning veranderen of verbouwen? Laat het uw verzekeraar weten. Misschien is het nodig om het verzekerde bedrag aan te passen.

2.3 Aansprakelijkheid

Wist u dat de meeste particuliere brandverzekeringen ook schade verzekeren die de verzekerde goederen aan derden kunnen toebrengen en waarvoor u aansprakelijk bent? Deze dekking is voorzien in de waarborgen burgerlijke aansprakelijkheid gebouw, verhaal van derden en de waarborg gebouw (voor de huurdersaansprakelijkheid).

2.4 Extra kosten naar aanleiding van een verzekerd schadegeval

Ten slotte verzekert de brandverzekering ook bepaalde kosten die u onrechtstreeks oploopt door een gedekt schadegeval. Denk maar aan de kosten om een afgebrand huis af te breken of de huur die u moet betalen omdat uw huis tijdelijk onbewoonbaar is.

Argenta-tips:

- Neem foto's van uw woning en de inhoud (juwelen, audio visueel materiaal ...). Maak kopieën van grotere aankoopfacturen en bewaar ze op een veilige plaats, bij voorkeur buiten uw woning.
- Bezorg uw verzekeraar altijd volledige en correcte informatie.
- Informeer uw verzekeraar over zaken die voor hem belangrijk zijn om het risico juist in te schatten. Dat bent u wettelijk verplicht. Hebt u bijvoorbeeld een veranda geplaatst? Laat het uw verzekeraar weten.

3. UW FAMILIALE BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEIDS- VERZEKERING

Een ongeluk schuilt in een klein hoekje. Hebt u schade berokkend aan iemand anders door een fout? Of bent u onvoorzichtig of onhandig geweest? Dan kunt u daarvoor aansprakelijk zijn en zult u volgens de wet alle schade moeten vergoeden¹¹. Vaak bent u ook aansprakelijk als iemand voor wie u instaat schade heeft veroorzaakt: uw kinderen, de oppas, de poetsvrouw, uw huisdier, ... U rijdt met uw fiets bijvoorbeeld tegen een geparkeerde auto en beschadigt die, of uw hond breekt uit en vernielt de tuin van de buren. Een familiale verzekering is niét verplicht, maar ze beschermt u wel tegen de financiële gevolgen van dergelijke onverwachte gebeurtenissen.

3.1 Wat is verzekerd?

Een familiale verzekering verzekert u tegen materiële en lichamelijke schade die u in uw privéleven aan derden veroorzaakt. Dat wil zeggen: tijdens uw niet-professionele activiteiten en buiten alle contractuele situaties. Uw verzekeraar verdedigt uw belangen bij schade, en vergoedt de verzekerde schade waarvoor u aansprakelijk bent.

3.2 Wie is verzekerd?

Een familiale verzekering vergoedt de schade die u zelf veroorzaakt aan derden. Ook schade veroorzaakt door de volgende personen kan gedekt zijn:

- uw samenwonende echtgenoot of partner en alle bij u inwonende personen, ook uw kinderen die op kot zitten;

- uw poetshulp, terwijl hij of zij aan het werk is;
- uw oppas, wanneer hij of zij op uw inwonende kinderen past.

Veel polissen voorzien in een uitbreiding van wie allemaal verzekerd is in het contract. Denk bijvoorbeeld aan specifieke situaties bij nieuw samengestelde gezinnen. Laat u hierover goed informeren.

3.3 Wat is niet verzekerd?

Veroorzaakt u schade aan uw eigen goederen of aan een door uw polis gedekte verzekerde, dan komt de familiale verzekering niet tussen. U krijgt dus geen vergoeding van de familiale verzekering als uw inwonende dochter bij een partijtje tennis bijvoorbeeld uw eigen verandaruut breekt.

U krijgt ook geen vergoeding als het gaat om een aansprakelijkheid die voortvloeit uit een fout in de uitvoering van een contract of overeenkomst. De familiale verzekering komt bijvoorbeeld niet tussen als u schade berokkent aan een gehuurde fiets op vakantie.

4. RECHTSBIJSTAND

Een verzekering rechtsbijstand zorgt ervoor dat u juridische bijstand krijgt als dat nodig is, en helpt u om een zo volledig mogelijke schadevergoeding te krijgen. Soms is de rechtsbijstandsverzekering een bijkomende waarborg of polis bij uw basispolis BA-privéleven of brandverzekering, in andere gevallen gaat het om een autonome polis.

4.1 Rechtsbijstand familiale

Veel familiale verzekeringen voorzien een waarborg rechtsbijstand als bijkomende waarborg. Als iemand anders u in uw privéleven schade berokkent, kan de waarborg rechtsbijstand u helpen om een schade-

11. artikels 1382 – 1386 bis Burgerlijk Wetboek

vergoeding te krijgen. Is de schade verzekerd door de polis, dan streeft uw verzekeraar eerst een minnelijke regeling na. Indien nodig worden uw rechten via de rechtbank verdedigd. Daarbij kunt u zelf uw advocaat kiezen.

Uw rechtsbijstandsverzekeraar betaalt nooit een schadevergoeding uit, behalve wanneer de persoon die u schade berokkend heeft door de rechtbank als onvermogen verklaard wordt. In dat geval voorzien veel polissen rechtsbijstand wel een beperkte vergoeding.

4.2 Rechtsbijstand na brand

Veel brandverzekeringen voorzien in een waarborg rechtsbijstand als bijkomende waarborg. Deze waarborg zorgt ervoor dat u juridische bijstand krijgt als dat nodig is na een brand in uw woning. Wanneer er schade aan uw woning ontstaat door de fout van iemand anders kunnen uw juridische belangen dankzij de waarborg rechtsbijstand minnelijk en/of gerechtelijk verdedigd worden.

5. UW VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

Wanneer u een woonkrediet aangaat, biedt de Vlaamse overheid u – onder bepaalde voorwaarden - een gratis verzekering gewaarborgd wonen aan. Die helpt u uw lening af te betalen als u onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt zou worden. De verzekering loopt over een periode van 10 jaar.

Na een wachttijd van drie maanden kunt u in dergelijke situaties een tegemoetkoming krijgen. Die bedraagt maximum 600 euro per maand, en u ontvangt ze gedurende maximum drie jaar.

i Meer informatie vindt u op www.wonenvlaanderen.be.

In het Waalse Gewest bestaat er een gelijkwaardige verzekering. De Waalse overheid springt in sommige gevallen bij als u onvrijwillig uw werk verliest of langdurig ziek wordt, en dit over een periode van acht jaar.

U moet de verzekering aanvragen binnen de zes maanden nadat u de akte hebt ondertekend. De tussenkomst van de verzekering is beperkt tot 6.200 euro per jaar en kan maximum gedurende drie jaar uitgekeerd worden. Het totale bedrag over drie jaar kan dus niet meer dan 18.600 euro bedragen.

i Meer informatie vindt u op www.wallonie.be.

Wettelijke informatie

1. TOEPASSELIJKE WETGEVING

- Hypothecair krediet met onroerende bestemming, onderworpen aan boek VII (titel 4, hoofdstuk 2) van het Wetboek van Economisch Recht
- Lening op afbetaling, onderworpen aan boek VII (titel 4, hoofdstuk 1) van het Wetboek van Economisch Recht

2. KREDIETGEVER

Argenta Spaarbank NV, Belgiëlei 49-53, 2018 Antwerpen, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen, BTW BE0404.453.574.

3. VERZEKERAAR

Argenta Assuranties NV, Belgiëlei 49-53, 2018 Antwerpen - RPR Antwerpen - BTW BE0404.456.148 - Belgische verzekeringsmaatschappij toegelaten onder codenummer 0858 om verzekeringsverrichtingen van takken 2, 8, 10a, 13, 14, 17, 21, 22, 23 & 26 uit te oefenen, onder controle van de Nationale Bank van België, Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.

4. VRAGEN & KLACHTEN

Voor al uw vragen en klachten kan u contact opnemen met uw Argenta kantoorhouder.

Klachten kunnen ook ingediend worden bij Argenta Spaarbank NV / Argenta Assuranties NV, dienst klachtenbeheer, Belgiëlei 49-53 Antwerpen, Tel. 03 285 56 45, Fax. 03 285 55 28 of per e-mail: klachtenbeheer@argenta.be. - Telefonische klachten moet u schriftelijk bevestigen per fax, e-mail of brief.

Vindt u dat Argenta Spaarbank NV of Argenta Assuranties NV niet of onvoldoende heeft geantwoord op uw vraag, dan kan u zich richten tot de Ombudsman in financiële geschillen of de Ombudsman van de Verzekeringen

- Ombudsman in financiële geschillen: North Gate II, Koning Albert II-laan 8 bus 2, 1000 Brussel, www.ombudsfin.be.
- Ombudsman van de Verzekeringen: De Meeûssquare 35, 1000 Brussel, tel. 02 547 58 71, fax 02 547 59 75, www.ombudsman.as.

U hebt ook altijd het recht om een gerechtelijke procedure in te leiden.

5. GEGEVENSBESTANDEN

Argenta kan n.a.v. een kredietaanvraag de volgende gegevensbestanden raadplegen:

- het gegevensbestand van Argenta Spaarbank nv, Belgiëlei 49-53, 2018 Antwerpen, de verantwoordelijke voor de verwerking van de gegevens die bij een eventuele kredietaanvraag bij Argenta zullen verzameld, verwerkt en bewaard worden in overeenstemming met de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, de uitvoeringsbesluiten van deze wet en de bepalingen van het Wetboek Economisch Recht.
- de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België, Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.
- de Centrale voor Kredieten aan Ondernemingen van de Nationale Bank van België, Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.
- het handelsinformatiekantoor Graydon
- BKR (Nederland, Teisterbantlaan 2a, 4006 EB Tiel)
- Schufa (Duitsland, Postfach 10 34 41, 50474 Köln)

6. REPRESENTATIEVE VOORBEELDEN

- **Representatief voorbeeld: voor een hypothecair krediet met onroerende bestemming en zekerheden met vaste mensualiteiten** van 175.079 euro met een looptijd van 300 maanden aan een VERANDERLIJKE debetrentevoet van 2,80 % (**tariefformule 25/5/5**) en een jaarlijks kostenpercentage van 3,08 % betaalt u 300 maandelijkse aflossingen van 808,98 euro of in totaal 242.694,00 euro, in het worstcasescenario stijgt uw maandelijkse aflossing naar 808,98 euro of naar een totaal te betalen bedrag van 242.694,00 euro. In het jaarlijks kostenpercentage werd rekening gehouden met de debetrentevoet van het basistarief, een dossierkost van 475 euro en een notariskost van 4.084,13 euro. Volgende kosten werden niet opgenomen: de premie van de overlijdensverzekering en de premie van de brandverzekering.
- **Representatief voorbeeld: voor een hypothecair krediet met onroerende bestemming en zekerheden met vaste mensualiteiten** van 175.079 euro met een looptijd van 300 maanden aan een VERANDERLIJKE debetrentevoet van 2,50 % (**tariefformule 7/3/3**) en een jaarlijks kostenpercentage van 3,06 % betaalt u 300 maandelijkse aflossingen van 782,95 euro of in totaal 234.885,00 euro, in het worstcasescenario stijgt uw maandelijkse aflossing naar 919,13 euro naar een totaal te betalen bedrag van 264.229,88 euro. In het jaarlijks kostenpercentage werd rekening gehouden met de debetrentevoet van het basistarief, een dossierkost van 475 euro en een notariskost van 4.084,13 euro. Volgende kosten werden niet opgenomen: de premie van de overlijdensverzekering en de premie van de brandverzekering.
- **Representatief voorbeeld: voor een hypothecair krediet met onroerende bestemming en zekerheden met vaste kapitaalaflossingen** van 175.079 euro met een looptijd van 300 maanden aan een VERANDERLIJKE debetrentevoet van 2,80 % (**tariefformule 25/5/5**) en een jaarlijks kostenpercentage van 3,08 % betaalt u 300 maandelijkse afnemende aflossingen waarvan een eerste aflossing van 986,97 euro en de laatste aflossing van 599,73 euro of in totaal

235.785,72 euro. In het jaarlijks kostenpercentage werd rekening gehouden met de debetrentevoet van het basistarief, een dossierkost van 475 euro en een notariskost van 4.084,13 euro. Volgende kosten werden niet opgenomen: de premie van de overlijdensverzekering en de premie van de brandverzekering.

- **Representatief voorbeeld: voor een hypothecair krediet met onroerende bestemming en zekerheden met variabele lineaire kapitaalaflossingen (met een delta van 1 euro)** van 175.079 euro met een looptijd van 300 maanden aan een VERANDERLIJKE debetrentevoet van 2,80 % (**tariefformule 25/5/5**) en een jaarlijks kostenpercentage van 3,06 % betaalt u 300 maandelijkse afnemende aflossingen waarvan een eerste aflossing van 837,47 euro en de laatste aflossing van 734,79 euro of in totaal 240.969,45 euro. In het jaarlijks kostenpercentage werd rekening gehouden met de debetrentevoet van het basistarief, een dossierkost van 475 euro en een notariskost van 4.084,13 euro. Volgende kosten werden niet opgenomen: de premie van de overlijdensverzekering en de premie van de brandverzekering.
- **Representatief voorbeeld: voor een overbruggingskrediet met een hypothecair mandaat** van 174.177 euro met een looptijd van 24 maanden aan een VASTE debetrentevoet van 2,40 %, en een jaarlijks kostenpercentage van 2,88 % betaalt u 24 maandelijkse aflossingen van 344,58 euro en één éénmalige aflossing van 174.177 euro of in totaal 182.446,92 euro. In het jaarlijks kostenpercentage werd rekening gehouden met de debetrentevoet, een dossierkost van 475 euro en een notariskost van 1.239,00 euro. Volgende kosten werden niet opgenomen: de premie van de overlijdensverzekering en de premie van de brandverzekering.
- **HYPOTHECAIR KREDIET MET ONROERENDE BESTEMMING ZONDER ZEKERHEDEN**
Representatief voorbeeld: voor een hypothecair krediet met onroerende bestemming zonder zekerheden van 30.280 euro met een looptijd van 120 maanden aan een VASTE debetrentevoet van 2,95 %, een jaarlijks kostenpercentage van 2,95 % betaalt u 120 maandelijkse aflossingen van 291,14 euro of in totaal 34.936,80 euro.
- **CONSUMENTENKREDIET: LENING OP AFBETALING**
Representatief voorbeeld: voor een **lening op afbetaling** van 16.593 euro met een looptijd van **60 maanden** aan een vaste debetrentevoet en een jaarlijks kostenpercentage van **2,95 %** betaalt u 60 maandelijkse aflossingen van **297,50 euro** of in totaal **17.850,00 euro**.

7. AANSPRAKELIJKHEID.

Dit is een algemene brochure en kan daarom niet worden gebruikt als leidraad voor specifieke situaties. Het is een beperkte samenvatting van een aantal (fiscale) principes en kan daarom niet als volledig worden beschouwd. Wij bevelen u dan ook aan professioneel advies in te winnen voor u op basis van de inhoud van deze brochure overgaat tot of afziet van bepaalde handelingen.

Argenta Bank- en Verzekeringsgroep nv

Belgiëlei 49-53 • 2018 Antwerpen • RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen 0475.525.276 • info@argenta.be

V.U.:

Argenta Spaarbank nv, kredietinstelling naar Belgisch recht | Belgiëlei 49-53 – 2018 Antwerpen | tel.: 03 285 51 11 |
e-mail: info@argenta.be | website: www.argenta.be | RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen, 0404.453.574 | FSMA 27316 cA

Argenta Assuranties nv, verzekeringsonderneming naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel in 2018 Antwerpen,
Belgiëlei 49-53, KBO-nummer 0404.456.148, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen en toegelaten door de Nationale Bank
van België (NBB) onder het nummer 858 voor de takken 02, 08, 10a, 13, 14, 17, 21, 22, 23 en 26.

ALG/AWO-BB-Woongids-NL-072018