Leidraad voor de aankoop van je woning

Alles wat je moet weten als je vastgoed koopt

ARGENTA

Inhoud

ALS EEN HUIS EEN THUIS WORDT 5

STAP 1: KOPEN, BOUWEN OF VERBOUWEN? 6
1. Verkoop uit de hand 7
2. Openbare verkoop 8

STAP 2: HOEVEEL MAG JE UITGEVEN? 9
1. Jouw kijk op je budget 9
2. De visie van de bank 9
3. Met welke kosten moet je rekening houden? 11

STAP 3: WAT MOET IK WETEN OVER MIJN KREDIET? 14
1. Een woonkrediet met zekerheden 14
2. Het verloop van je kredietaanvraag 16
3. De terugbetaling van je krediet 18
4. Hoeveel kost je krediet? 21
5. Hoeveel betaal je per maand? 24
6. Je huidige woning nog niet verkocht? 27
7. Opnieuw geld nodig? 27
8. Je woonkrediet vervroegd terugbetalen? 28
9. Je woning opfrissen? 28
10. Heb je elders een krediet? 29

STAP 4: WELKE FISCALE VOORDELEN EN OVERHEIDSPREMIES KUN JE KRIJGEN? 30
1. Kadastraal inkomen 30
2. Kom je in aanmerking voor een premie van de overheid? 30

STAP 5: DE PAPIERWINKEL 32
1. Stedenbouwkundig uittreksel 32
2. Erfdienstbaarheden 32
3. Hypothecaire opzoekingen 32
4. Keuring elektrische installatie 32
5. Energieprestatiecertificaat (EPC) 33
6. Controle recht van voorkoop 33
7. Postinterventiedossier 34
8. Bodemattest 34
9. Kadastrale uittreksels 34
10. Asbestattest 34

STAP 6: BESCHERM WAT JE LIEF IS **35**
1. Overlijdensverzekering 35
2. Je brandverzekering 36
3. Je familiale burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering 37
4. Rechtsbijstand 38
5. Je verzekering gewaarborgd wonen 39

WETTELIJKE INFORMATIE **40**
1. Toepasselijke wetgeving 40
2. Kredietgever 40
3. Vragen & klachten 40
4. Gegevensbestanden 41
5. Representatieve voorbeelden 41
6. Aansprakelijkheid 42

Als een huis een thuis wordt

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

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

Deze brochure is de prospectus (nummer: DW/26240) en is geldig vanaf 21 september 2026. 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 je waar je wilt wonen en in welk type woning? Dan kun je bepalen of je gaat kopen, bouwen of verbouwen. Een belangrijke beslissing. Neem je tijd om alle pro's en contra's af te wegen. Je woonproject is immers een mijlpaal in je leven, en dat vraagt wel wat voorbereiding. Maar hoe begin je 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. Je notaris verdedigt je belangen, staat je bij en bemiddelt als er geschillen zijn.

1. VERKOOP UIT DE HAND

Bij een verkoop uit de hand koop je je huis, appartement of bouwgrond rechtstreeks van de vorige eigenaar. Of via iemand die de eigenaar vertegenwoordigt, zoals een vastgoedmakelaar. Je 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 kun je 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 die de ander mogelijk een vergoeding betalen.

Een voorbeeld: om vastgoed te kopen, heb je 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 je compromis. Krijg je geen krediet, dan gaat de overeenkomst niet door.

■ Teken je compromis bij de notaris

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

Argenta-tip

Het is erg belangrijk dat een opschortende voorwaarde correct is geformuleerd. Neem hier dus zeker voldoende tijd voor en vraag daarom advies aan je notaris. De clausule kan er als volgt uitzien: ‘Onder voorbehoud van aanvaarding van een krediet, bij een financiële instelling naar eigen keuze’. Twijfel je? Laat je notaris het compromis dan opstellen.

■ Aankoopoptie

Heb je een huis op het oog, maar ga je liever niet te impulsief te werk, dan kun je 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 je een huis gaat kopen, sta je er niet bij stil dat je kunt overlijden in de periode tussen het moment waarop je het compromis hebt getekend en het moment waarop de akte wordt verleden. Een compromis is definitief. Het kan dus gebeuren dat je erfgenamen verplicht worden om de akte te ondertekenen. Daarom neem je daar ook best een clausule over op in het compromis.

De notarissen en vastgoedmakelaars in België hebben een verzekering om dit risico in te perken. Teken je het compromis bij de notaris, dan komt indien nodig de verzekering van de Federatie van Notarissen tussen. Teken je 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 je verzekeraar. Een andere nuttige clausule: laat noteren dat de verkoper de woning blijft verzekeren tegen brand en andere gevaren tot de akte verleden wordt. Zo is je toekomstige woning beschermd in de periode tussen het moment waarop je 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 plakkaten en posters of vind je online.

De uiteindelijke koper is de hoogste bieder. Als je dat bent, aanvaard je automatisch het lastenboek. Informeer je 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. De toewijzing van het onroerend goed zal 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

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

Stap 2: Hoeveel mag je uitgeven?

Voor je op huizenjacht gaat, is het belangrijk om je budget te kennen. Zo kun je veel gerichter zoeken en vermijd je teleurstellingen. Je kantoorhouder geeft je graag bijkomende informatie.

1. JOUW KIJK OP JOUW BUDGET

Je budget bepalen is niet zo eenvoudig. Hoe begin je eraan?

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

Tel al het geld samen dat je ter beschikking hebt: je spaargeld en eventueel dat van je partner, en misschien dragen je ouders ook een steentje bij? Bekijk daarna hoeveel je van dat bedrag aan je woning kunt of wilt besteden. Hou nog een bedrag over op je spaarrekening voor onverwachte uitgaven. Zo kom je later niet voor verrassingen te staan. En hou rekening met je levensstijl.

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

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

- **Hou rekening met extra kosten**

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

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

Ben je van plan om je woning te renoveren? Hou hier dan ook een budget voor opzij of neem een bijkomend renovatiekrediet.

Hou ook rekening met de Vlaamse renovatieverplichting. Alle woningen en appartementen die vanaf 2023 zijn aangekocht met label E of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar label D of beter, binnen de 6 jaar na aankoop. Meer info vind je terug op: https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023

2. DE VISIE VAN DE BANK

Het bedrag dat je kunt lenen, hangt af van de waarde van het onroerend goed dat je wil kopen. Om de waarde van het onroerend goed te bepalen kijkt de bank niet alleen naar de prijs van de woning. Ze laat een waardering uitvoeren bij een onafhankelijke schatter waarmee ze samenwerkt. De verhouding tussen het bedrag dat je wilt lenen en de waarde van je woning, noemen we de quotiteit.

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

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

Woon je in België en ontvang je jouw voornaamste inkomsten in euro, dan kun je bij Argenta een woonkrediet aanvragen. Het minimumbedrag dat je daarbij kunt lenen, is 1.250 euro (5.000 euro voor een wederopname). Het maximumbedrag dat je bij Argenta kunt lenen voor al je kredieten (dus woonkredieten en andere kredieten samen) is 1.500.000 euro. De looptijd van je woonkrediet is maximaal 25 jaar.

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

3. MET WELKE KOSTEN MOET JE REKENING HOUDEN?

Bovenop de aankoopsom voor je woning betaal je, afhankelijk van wat je koopt, ook registratierechten en/of btw, notariskosten, en ook de bank kan een aantal kosten in rekening brengen (zie p12).

3.1 Registratierechten of btw

Als je een woning koopt, betaal je belastingen. Dit onder de vorm van registratierechten of belastingen.

- Koop je een bouwgrond (zonder een woning), dan betaal je registratierechten.
- Koop je een bestaande woning (geen nieuwbouw), dan betaal je registratierechten op de totale waarde van de grond en de woning.
- Koop je een bouwgrond met een nieuwbouw:
  - Dan betaal je 21 % btw op de grond en de woning als de verkoper van de bouwgrond en de nieuwbouw dezelfde partij is.
  - Dan betaal je 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 volgens de wet als nieuwbouw beschouwd tot en met 31 december van het tweede jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikname van de woning.

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

Ze worden berekend op basis van de overeengekomen aankoopprijs.

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

Soms betaal je **btw** in plaats van registratierechten. Het btw-tarief bedraagt 21 %. Onder bepaalde voorwaarden kan je btw-tarief teruggeschroefd worden naar 6 %, bv. bij de bouw van een sociale woning.

ⓘ Meer informatie over de registratierechten in het Vlaams, Brussels Hoofdstelijk of Waals Gewest vind je op https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kopen-verkopen/registratierecht.

3.2 Hoeveel bedragen de notariskosten?

Bij de overdracht van vastgoed vervult de notaris een belangrijke taak. Hij moet informatie geven aan de kopers en verkopers, de overdracht officieel maken en de waarborgen vestigen voor de bank. Daar betaal je kosten voor.

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

ⓘ Wil je een inschatting van de notariskosten die je kunt verwachten? Op www.notaris.be kun je een simulatie maken.

Algemene kosten
De notaris doet een aantal opzoekingen en vraagt attesten voor je aan. De kosten rekent hij door aan de koper. Het is niet makkelijk 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

Argenta werkt samen met een onafhankelijke expert om de waarde te bepalen van jouw woning, renovatieproject, nieuwbouw of grond. Zo'n schatting kan zowel vanop afstand als ter plaatse. De expert stelt de waarde vast van de woning die je wilt kopen en maakt een verslag op. Als je een woonkrediet aanvraagt bij Argenta, zullen we op basis van het schattingsverslag nagaan of we een krediet kunnen toekennen. Jij bent verantwoordelijk voor zowel de schattingsaanvraag als de kosten die eraan verbonden zijn. Geen zorgen: jouw Argenta-kantoor zal je van A tot Z begeleiden.

De schattingskosten vind je op de tarievenkaart van Argenta.

3.4 Dossierkosten

Ga je een krediet aan bij Argenta, of wil je het ondertekende kredietaanbod of een lopende kredietovereenkomst wijzigen? Dan betaal je een dossierkost of een wijzigingskost. Die staat vermeld op de tarievenkaart van Argenta.

3.5 Reserveringsvergoeding

Het kan gebeuren dat je het volledige bedrag van je woonkrediet voor een bouw- of renovatieproject niet binnen een bepaalde termijn hebt opgenomen. Dan betaal je een maandelijkse reserveringsvergoeding aan Argenta. Deze kost staat vermeld op de tarievenkaart.

3.6 Nevendiensten

Wanneer je een woonkrediet aangaat bij Argenta, moet je een brandverzekering en een overlijdensverzekering afsluiten. De brandverzekering moet minimaal de waarde van je woning dekken. De overlijdensverzekering moet minimaal 100 % van het kredietbedrag dekken. Je kunt vrij kiezen bij welke verzekeraar je deze verzekeringen afsluit. Hou er rekening mee dat er kosten verbonden zijn aan deze nevendiensten. Sluit je de verzekeringen graag af bij Argenta, dan maakt je kantoorhouder met plezier een vrijblijvende simulatie voor je op.

Waarschuwing

Wanbetaling kan ernstige gevolgen hebben voor jou. Bijvoorbeeld een gedwongen verkoop. Bovendien kan het daardoor moeilijk of zelfs onmogelijk worden 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. Je Argenta-kantoorhouder werkt graag een plan op maat uit voor jouw situatie.

Wil je een bouwgrond of woning aankopen? Of wil je bouwen, verbouwen of vernieuwen? Dan kun je 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 je woning belast met een hypothecaire inschrijving of een hypothecaire volmacht. Deze waarborgen bieden de bank 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 je woning te verkopen als je je krediet niet meer kunt terugbetalen. Voor de bank is dit de sterkste waarborg.

- De hypotheek is doorgaans zo hoog als het bedrag dat je leent, verhoogd met een toeslag van 10 %. De toeslag dekt de zogenaamde 'aanhorigheden': de extra kosten die de bank moet maken om de hypotheek 'uit te winnen', ofwel je woning te verkopen.
- Wordt je huis verkocht, dan gebruikt de bank de verkoopsom om je openstaande schuld af te betalen. Blijft er nog een bedrag over van de verkoopsom, dan is dat geld voor jou. Dekt de verkoopsom niet de volledige openstaande schuld? Dan moet je het verschil aanzuiveren.

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

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.

1.2 De hypothecaire volmacht

Bij een hypothecaire volmacht geef je aan de bank volmacht om een hypothecaire inschrijving te nemen wanneer de bank dit nodig acht (bv. bij wanbetaling). Je onroerend goed wordt dus niet (onmiddellijk) in hypotheek 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 je hypothecaire volmacht effectief omgezet worden naar een hypothecaire inschrijving, dan gebeurt dat op jouw kosten en zonder dat je je hiertegen kunt verzetten.

In deze gevallen kan de hypothecaire volmacht naar een hypothecaire inschrijving omgezet worden:

- Als de kredietnemers of de derdewaarborgverstrekkers de hypothecaire volmacht opzeggen
- Als er een betalingsachterstand is in één of meer kredietovereenkomsten
- Als blijkt dat wegens objectieve redenen de kredietnemers niet meer in staat zullen zijn hun betalingsverplichtingen na te leven, bv. na overlijden van een kredietnemer, bij werkloosheid van een kredietnemer, ...
- Als de kredietnemers of derdewaarborgverstrekkers dat vragen
- Bij een wijziging van de bestaande kredietovereenkomst, bv. ontslag van een kredietnemer, gedeeltelijke handlichting, ...
- Als er aanwijzingen zijn dat het onroerend goed of de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van de hypothecaire volmacht vervreemd zullen worden of in waarde zullen verminderen

1.3 De rang van je hypotheek

Alle hypotheken worden ingeschreven op het kantoor Rechtszekerheid. Daar worden de inschrijvingen op een pand geregistreerd en bewaard. Dat gebeurt altijd met de tussenkomst van je 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.

1.4 Wat is een kaderkredietovereenkomst?

Als je een hypothecair krediet met onroerende bestemming met zekerheden afsluit, dan gebeurt dat via een kaderovereenkomst. De zekerheden (bv. de hypothecaire inschrijving en de hypothecaire volmacht) worden gevestigd op het niveau van deze kaderovereenkomst. Binnen de kaderovereenkomst kun je dan kredietovereenkomsten opnemen tot maximaal het bedrag van de kaderovereenkomst. Die kredietovereenkomsten zijn van bepaalde duur.

De kaderkredietovereenkomst is van onbepaalde duur. Daardoor kun je (een deel van) het terugbetaalde krediet op een later tijdstip opnieuw opnemen

(wederopname). Dat is goedkoper dan een volledig nieuwe overeenkomst af te sluiten en nieuwe waarborgen te vestigen. Je kunt de bestaande waarborgen hergebruiken.

Sluit je liever een krediet af bij een andere financiële instelling? Dan moet er handlichting gevraagd worden van de bestaande waarborgen. Aan een handlichting zijn bepaalde kosten verbonden.

2. HET VERLOOP VAN JE KREDIETAANVRAAG

Een krediet aangaan, is misschien wel de grootste financiële transactie die je 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 je kredietaanvraag?

- Je Argenta-kantoorhouder **luistert naar jouw plannen en doet een voorstel**.
- We verzamelen op het aanvraagformulier een aantal **gegevens over je situatie en over het onroerend goed** waarvoor je de lening wilt aangaan. Zo kunnen we ons een beeld vormen van je kredietwaardigheid, en je het meest geschikte krediet aanbevelen.
- Je moet jouw onroerend goed laten schatten door een onafhankelijke expert die met Argenta samenwerkt. De kosten daarvoor betaal je zelf. Je Argenta-kantoor zal je tijdens dit proces van A tot Z begeleiden.
- Hebben we je kredietaanvraag onderzocht en goedgekeurd, dan doen we je een aanbod. Je ontvangt ook **een definitief ESIS-document**. Dat is een gestandaardiseerd formulier waarop we al je gepersonaliseerde informatie (zoals je kredietbedrag, de looptijd en het tarief van je woonkrediet, de voorwaarden en de geldigheidsduur van ons aanbod) samenvatten. Elke financiële instelling gebruikt hetzelfde formulier. Zo kun je de kredietvoorstellen van verschillende banken makkelijk met elkaar vergelijken.

- Gaat je dossier om een aanvraag voor een **hypothecair krediet met zekerheden** en beslis je om ons aanbod te ondertekenen, dan:
  - sturen we een aantal gegevens door naar de notaris van jouw keuze. Je notaris begint dan alvast opzoekingen te doen.
  - Vervolgens bezorgen we een ontwerp van je hypothecaire kredietakte aan je notaris. Hij neemt contact met je op als hij alle wettelijke opzoekingen gedaan heeft om de notariële akte te tekenen. Je hebt vier maanden de tijd om je akte te laten 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, kun je over het geld beschikken. Heb je het volledige bedrag in één keer nodig? Dan betaalt Argenta je krediet volledig uit op het moment van de akte. Heb je het bedrag op verschillende tijdstippen nodig, bijvoorbeeld bij een nieuwbouw of verbouwing? Dan betaalt Argenta je het geld uit in schijven, op basis van facturen of andere bewijsstukken.

- Bij een **woonkrediet zonder zekerheden** komt de notaris niet tussen. Je krijgt de gelden meteen ter beschikking nadat je het aanbod ondertekend hebt.

3. DE TERUGBETALING VAN JE KREDIET

Je betaalt je krediet terug volgens je aflossingsplan en dat telkens op de laatste dag van de maand. Is je kredietakte bijvoorbeeld op de 15de van de maand ingegaan? Dan betaal je de eerste maand alleen interesten op het opgenomen kapitaal voor de resterende dagen van die maand. De interesten worden berekend op de laatste dag van iedere maand. Wanneer de eerste interestberekening gebeurt, hangt af van het moment waarop het kredietbedrag ter beschikking wordt gesteld:

- Wordt het kredietbedrag op de 1ste kalenderdag van de maand ter beschikking gesteld? Dan wordt de interest berekend op de laatste dag van dezelfde maand.
- Wordt het kredietbedrag later dan de 1ste kalenderdag van de maand ter beschikking gesteld? Dan wordt de interest berekend op de laatste dag van de maand volgend op de maand waarin het kredietbedrag ter beschikking wordt gesteld. Voor de maand waarin het kredietbedrag ter beschikking wordt gesteld betaal je dan pro rata interesten.

Bij een hypotheek zonder zekerheid zal de maandelijkse terugbetaling gebeuren op de datum dat het kredietbedrag werd uitbetaald.

Het verloop van je kredietaanvraag

Woonplannen? Je kunt bij je kantoorhouder terecht.

Je krijgt een kredietaanbod als je kredietaanvraag is goedgekeurd. Dat is 14 dagen geldig. Binnen die termijn kom je naar het kantoor om je aanbod te ondertekenen.

Je wilt nog iets wijzigen nadat je het aanbod hebt getekend? Dat kan. Je betaalt wel een wijzigingskost.

Je kantoorhouder ontvangt automatisch bericht van je notaris met de aktedatum. Argenta zal de nodige gelden overmaken voor het verlijden van de akte. Als je een deel met eigen middelen betaalt, moet je die voor het verlijden van de akte overmaken aan de notaris.

Je kantoorhouder zal je blijven opvolgen, ook na het verlijden van je akte. Je kunt er terecht met al je vragen.

Je kantoorhouder luistert naar je en stelt samen met jou je krediet-aanvraag op. Je zorgt voor alle nodige bewijsstukken (loonbrieven, compromis, ...). Je moet jouw onroerend goed laten schatten door een onafhankelijke expert die met Argenta samenwerkt. De kosten daarvoor betaal je zelf. Je Argenta-kantoor zal je tijdens dit proces van A tot Z begeleiden. Je brengt best ook je notaris op de hoogte van je plannen.

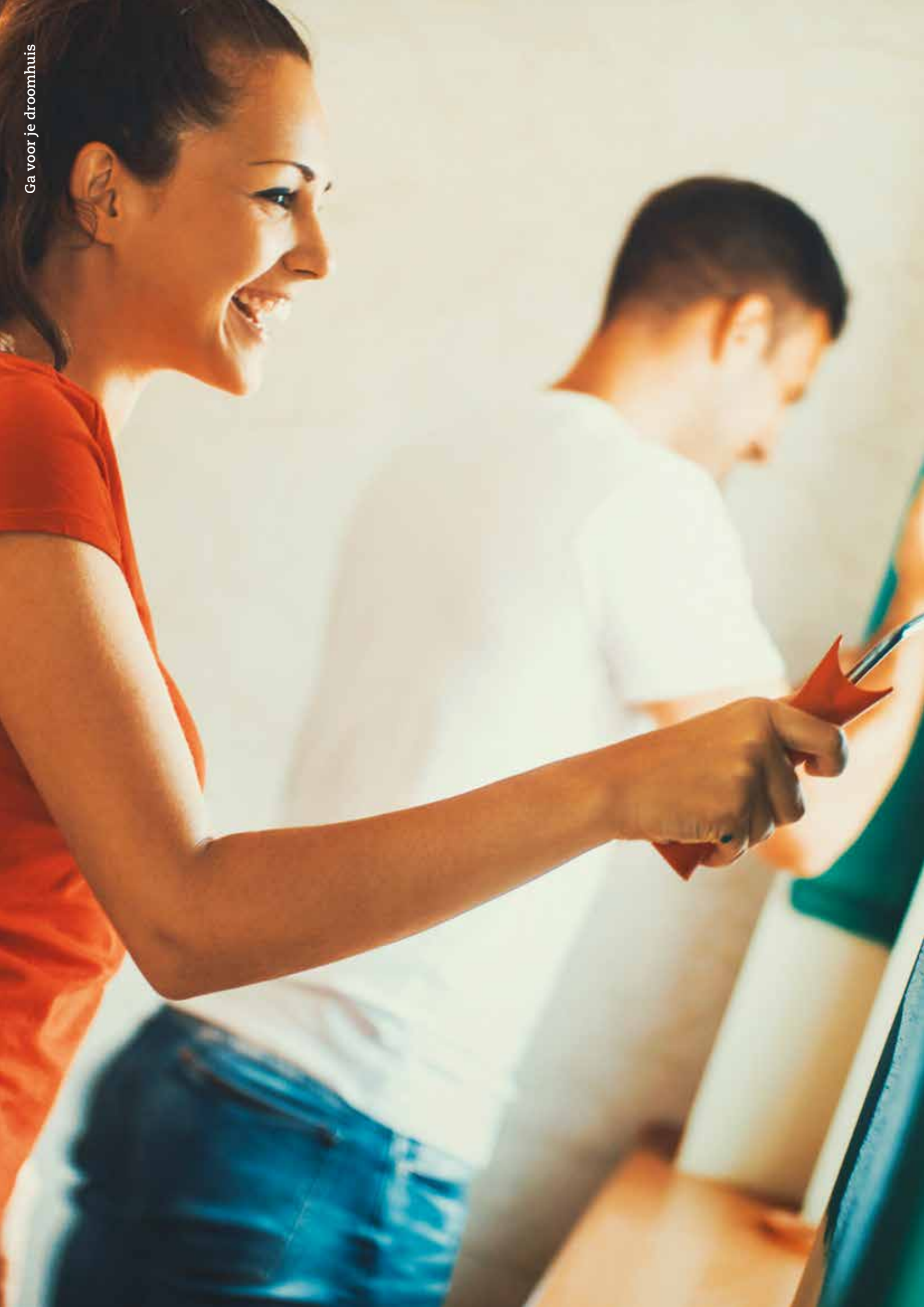
Je ondertekent het aanbod. Proficiat. Binnen een aantal dagen worden de dossierkosten geïnd. Je aanbod wordt nu ook verzonden naar jouw notaris.

4 maanden nadat je de verkoopovereenkomst hebt getekend wordt de akte verleden bij de notaris. Je neemt best contact op met je notaris om je aktedatum te bepalen.

Je ondertekent de akte bij de notaris. Proficiat!

Als je bouwt of verbouwt, kun je na het ondertekenen van de akte jouw krediet in schijven opnemen.

Bescherm wat je lief is. Neem een schuldsaldoverzekering, brandverzekering en familiale verzekering tegen een eerlijk tarief.



4. HOEVEEL KOST JE KREDIET?

4.1 Jaarlijkse en maandelijkse debetrentevoet

De debetrentevoet die je voor je woonkrediet betaalt, wordt meestal uitgedrukt als jaarrentevoet. Om correct te berekenen hoeveel je 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 betaal je een stukje kapitaal terug. Op het terugbetaalde kapitaal betaal je geen interesten meer. Daarom berekent de bank elke maand de interesten op het kapitaal dat nog openstaat op basis van de maandelijkse debetrentevoet.

4.2 Vaste debetrentevoet

Weet je graag waar je aan toe bent? Dan is een woonkrediet met een vaste debetrentevoet iets voor jou. Je debetrentevoet blijft in dat geval dezelfde over de volledige looptijd van je woonkrediet.
Je weet dus bij het aangaan van je krediet perfect welk bedrag je elke maand zult betalen, en dat gedurende de volledige looptijd van je krediet.

4.3 Veranderlijke debetrentevoet

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

Om je 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 index[2].

- De **oorspronkelijke referte-index** staat in de tarievenkaart en in de bijzondere voorwaarden die deel uitmaken van je 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 je rentevoet pas herzien als deze nieuwe rentevoet op jaarbasis minimum 0,25 % verschilt van de op dat ogenblik toegepaste rentevoet.**

Gelukkig **kan een veranderlijke debetrentevoet niet onbeperkt 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 je kredietformule. De aanpassing kan nooit meer bedragen dan de oorspronkelijke debetrentevoet op maandbasis. Heb je een formule met cap 3?

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

Voorbeeld:

Op 19 januari 2024 verscheen een nieuwe tariefkaart met referte-index van december 2023. Voor de jaarlijks veranderlijke rentevoeten hanteert Argenta de Index A, die 0,2966 % bedroeg op maandbasis.

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

Op 1 januari 2024 heb je je 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 2023. De berekening ziet er zo uit:

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

Nieuwe debetrentevoet = 0,2141 % +(0,1941 % - 0.2966 %), maar maximaal een verdubbeling van maandrentevoet.

De nieuwe debetrentevoet is dan 0.4282% (5,26 % op jaarbasis).

Dan kan de debetrentevoet bij een herziening maximaal 3 % dalen en 3 % stijgen op jaarbasis. De minimale rentevoet is beperkt tot 0 %

4.4 Het rentetarief

4.4.1 Voor een hypothecair krediet met zekerheden

Ga je bij Argenta een woonkrediet aan met zekerheden, dan bieden we je standaard een basistarief aan. Dat tarief vind je in de tarievenkaart, en wordt ook vastgelegd in je kredietaanbod en in de bijzondere voorwaarden. Je kunt een voorwaardelijke korting krijgen op het basistarief. De voorwaarden voor die korting, vind je in de tarievenkaart van Argenta.

Voorbeeld cap:

Stel: je hebt een krediet met een veranderlijke debetrentevoet van 0,2466 % op maandbasis (3 % op jaarbasis) en een periodieke rentevoet. 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 hoogstens verdubbelen.

Voorbeeld floor

Is je floor ook 3 % (op jaarbasis), dan kan je tarief maximaal 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 je geen interesten moet betalen tot je volgende rentevoetherziening.

De floor is altijd beperkt tot 0 %.

4.4.2 Voor een hypothecair krediet zonder zekerheden

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

4.5 Het jaarlijkse kostenpercentage

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

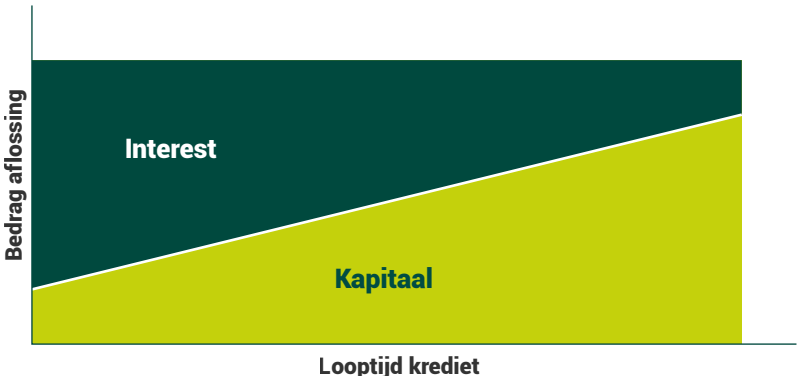
Je jaarlijkse kostenpercentage maakt deel uit van je kredietaanbod en staat vermeld op het ESIS-document.

5. HOEVEEL BETAAL JE PER MAAND?

Je kunt je woonkrediet bij Argenta op verschillende manieren terugbetalen. Wat voor jou de beste optie is, hangt af van je persoonlijke situatie.

5.1 Vaste maandelijkse aflossingen

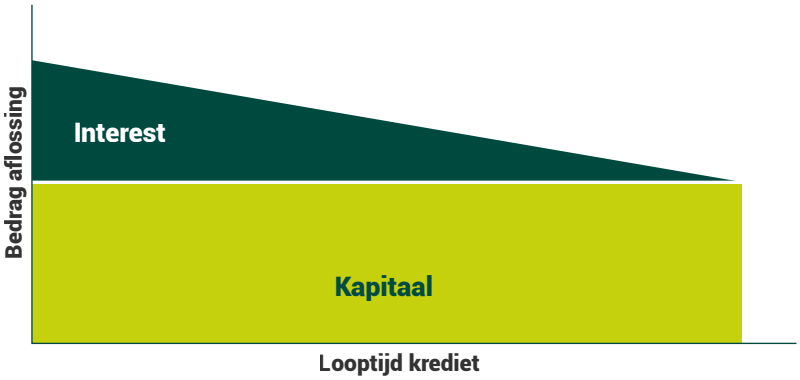
Als je kiest voor vaste maandelijkse aflossingen, betaal je elke maand hetzelfde bedrag. Dat bedrag bevat een stukje kapitaal en een stukje interest. Het stukje kapitaal wordt in verhouding steeds groter naarmate je krediet vordert. Het stukje interest daalt naarmate je meer kapitaal aflost. Samen vormen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



Stel: je leent 100.000 euro op 20 jaar tegen een debetrentevoet van 3 % 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

5.2 Vaste kapitaalaflossingen

Kies je voor vaste kapitaalaflossingen, dan wordt vooraf bepaald hoeveel kapitaal je maandelijks terugbetaalt aan de bank. Dat bedrag is vast. De interesten die je op het openstaande kapitaal betaalt, dalen elke maand. Dat komt doordat het openstaande kapitaal maand na maand vermindert. Hierdoor verloopt je maandelijkse aflossing – de som van kapitaal en interest - degressief: je 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. Je betaalt het kapitaal immers sneller terug.

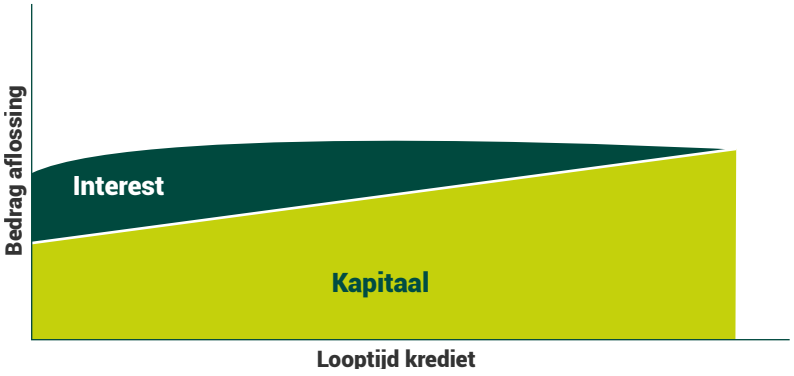


Stel: je leent 100.000 euro op 20 jaar tegen een debetrentevoet van 3 % op jaarbasis (0,2466 % op maandbasis).			
Maand	**Kapitaal**	**Interesten**	**Mensualiteit**
1	416,67 euro	246,63 euro	663,30 euro
2	416,67 euro	245,60 euro	662,26 euro
3	416,67 euro	244,57 euro	661,24 euro

5.3 Variabele lineaire kapitaalsaflossingen

Er bestaat ook een hypotheekformule waarbij Argenta je budget als uitgangspunt neemt voor de berekening van je lening. Bij deze formule stijgt je maandelijkse kapitaalaflossing elk jaar heel geleidelijk.

Dankzij een maximale stijging van je maandlast van 2 % per jaar blijft je betaling perfect voorspelbaar én beheersbaar. Je start met een lagere maandlast, die stap voor stap groeit binnen duidelijke grenzen. Ideaal als je comfort en zekerheid wil combineren.



Stel: je leent 100.000 euro op 20 jaar tegen een vaste debetrentevoet van 3 % (0,2466 % op maandbasis)			
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

5.4 Uitstel van kapitaal

Bij Argenta kun je ervoor kiezen om je kapitaalaflossingen uit te stellen met maximaal 36 maanden. Je begint dan pas na de vastgelegde tijd kapitaal terug te betalen. Tot dan betaal je alleen interesten op het opgenomen kapitaal. De periode van uitstel van kapitaal is altijd inbegrepen in de totale looptijd van je krediet.

Deze optie is zeker interessant als je nog een tijd huur moet betalen. Zo kun je je gezinsbudget onder controle houden.

5.5 Opnameperiode van je krediet

Ga je bouwen of verbouwen? Dan krijg je het geleende bedrag uitbetaald naargelang de werken vorderen. Dit kan snel en makkelijk via de Argenta-app. De termijn waarbinnen je het volledige kapitaal moet opnemen, komt overeen met de vermoedelijke duurtijd van de werken en bedraagt maximum 36 maanden. Die termijn staat vermeld in je bijzondere voorwaarden.
Neem je het volledige bedrag niet binnen de afgesproken termijn op? Dan beperken we je woonkrediet tot het bedrag dat je effectief hebt opgenomen.
Hou er rekening mee dat je mogelijk een reserveringsvergoeding (zie tarievenkaart) moet betalen.

6. JE HUIDIGE WONING NOG NIET VERKOCHT?

Stel: je hebt plannen om een woning te bouwen of te kopen. Tegelijk wil je je huidige woning verkopen. Maar het loopt niet zoals gehoopt: er daagt niet meteen een koper op, en de aankoopakte voor je nieuwe woning wordt eerder verleden dan de verkoopakte van je huidige woonst.
In afwachting van het geld dat je ontvangt bij de verkoop van je huidige woning, kun je in zo'n situatie gebruikmaken van een overbruggingskrediet om de aankoop van je nieuwe huis te betalen. Zo'n overbruggingskrediet moet je samen met je woonkrediet aanvragen. Het loopt tot je het geld van de verkoop hebt gekregen, met een maximum van 24 maanden.

Je betaalt elke maand interesten op het openstaande kapitaal. Pas als je woning is verkocht, betaal je het kapitaal terug. Je betaalt geen wederbeleggingsvergoeding.

7. OPNIEUW GELD NODIG?

Je bent al een paar jaar je woonkrediet aan het afbetalen, maar hebt opnieuw geld nodig, bijvoorbeeld om zonnepanelen te installeren of een nieuwe badkamer of keuken te plaatsen? Doorgaans kun je onder bepaalde voorwaarden het stuk kapitaal dat je al hebt afbetaald, opnieuw opnemen **door een nieuwe kredietovereenkomst af te sluiten onder de bestaande kaderovereenkomst**." (het principe van de kaderovereenkomst wordt eerder in de woongids al toegelicht). Zo financier je je verbouwingen zonder dat je nieuwe hypotheekkosten moet betalen.

- Je kunt ten hoogste het al afgeloste kapitaal opnieuw opnemen.
- Dit kan alleen 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.
- Voor elke wederopname betaal je een dossierkost. Die vind je 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.

8. JE WOONKREDIET VERVROEGD TERUGBETALEN?

Heb je een financiële meevaller gehad? Dan kun je je krediet volledig of gedeeltelijk vervroegd terugbetalen, als je dat wilt. Je betaalt een wederbeleggingsvergoeding op de vervroegd terugbetaalde som, behalve als het om een overbruggingskrediet gaat of in geval van overlijden.

8.1 Gehele vervroegde terugbetaling

Je betaalt je krediet volledig terug voor de eindvervaldag. Dat kan op elk moment.

8.2 Gedeeltelijke vervroegde terugbetaling

Je betaalt meer kapitaal terug dan voorzien is in je aflossingsplan, maar niet het volledige krediet. Per kalenderjaar kun je één gedeeltelijke vervroegde terugbetaling doen van om het even welk bedrag. Wil je daarna nog bijkomende gedeeltelijke vervroegde terugbetalingen doen, dan moeten die minstens 10 procent van het krediet bedragen.

Wil je je krediet volledig of gedeeltelijk vervroegd terugbetalen, dan helpt je kantoorhouder je verder.
Na een (volledige of gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling wordt ofwel de looptijd van je krediet ingekort in functie van het vervroegd terugbetaalde bedrag, ofwel wordt je mensualiteit verlaagd. Deel je keuze op tijd mee.

9. JE WONING OPFRISSEN?

Heb je plannen om je huis milieuvriendelijker te maken? Wil je bijvoorbeeld zonnepanelen installeren? Hier hoef je niet noodzakelijk een woonkrediet voor aan te gaan.

Met de renovatielening[3] en de lening voor ecologische renovaties[4] maak je je plannen waar zonder dat je je spaarcenten moet aanspreken. Het is een eenvoudige manier om te lenen, want je notaris moet geen actie ondernemen.

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

Let op, geld lenen kost ook geld.

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.

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

Je 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
20.000,01 - 37.000 euro	120
> 37.000 euro	180

10. HEB JE ELDERS EEN KREDIET?

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

Heb je extra centen nodig voor je verbouwingen? Wil je de looptijd van je krediet inkorten? Wij houden rekening met jouw wensen. En met de herfinancieringskosten.

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

Stap 4: Overheidspremies?

Een goed onderhandelde debetrentevoet wordt vaak beschouwd als hét belangrijkste onderdeel van een woonkrediet. Het geeft weer hoeveel je voor je krediet betaalt en dat is inderdaad belangrijk, maar zegt niet alles. Denk ook aan eventuele overheidspremies. Anders loop je misschien heel wat euro's mis.

Hieronder vind je een beknopt overzicht van de mogelijke fiscale voordelen als je een woonkrediet aangaat. In bepaalde gevallen komt de overheid je ook tegemoet met een premie. Uiteraard is elke situatie anders. Vraag dus best advies op maat van jouw persoonlijke situatie.

1. KADASTRAAL INKOMEN

Het kadastraal inkomen is een vorm van belasting die je betaalt voor het bezit van vastgoed. Het is de geschatte huuropbrengst van een woning voor één jaar, verminderd met de kosten voor onderhoud en herstellingen. Het is dus een fictief huurinkomen: je krijgt het niet echt. Op het kadastraal inkomen van je eigen woning betaal je geen personenbelasting. Je betaalt wel jaarlijks onroerende voorheffing op je woning.

2. KOM JE 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. Je vindt alle informatie op https://www.premiezoeker.be/

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

- Vlaams Gewest: https://www.vlaanderen.be/veka
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest: https://renolution.brussels/fr/aidesfinancieres
- Waals Gewest: http://energie.wallonie.be

Argenta-tip

Ga je bouwen? Informeer je dan zeker over de wet-Breyne. Die beschermt jou als consument. Je 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. Je notaris heeft alvast heel wat opzoekwerk. Een woordje uitleg.

1. STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL

De verkoper van je woning moet je alle nodige stedenbouwkundige informatie bezorgen. In de verkoopakte moet je 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 je gaat aankopen.

2. ERFDIENSTBAAR-HEDEN

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

3. HYPOTHECAIRE OPZOEKINGEN

Je notaris moet ook nagaan of het onroerend goed dat je wilt kopen al belast is met een eerdere hypotheek of waarborg ten gunste van een andere bank. Hij vraagt daarvoor het hypothecaire getuigschrift op bij het kantoor Rechtszekerheid.

4. KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Wie een woning verkoopt, is verplicht om de elektrische installatie te laten keuren. Wordt ze afgekeurd? Dan weet je als koper dat je binnen 18 maanden (te rekenen vanaf de datum van de verkoopakte) de elektrische installatie in orde moet brengen en een nieuw controlebezoek moet inplannen.

5. ENERGIEPRESTATIE-CERTIFICAAT (EPC)

De verkoper moet je een energieprestatiecertificaat (EPC in het Vlaamse Gewest, EPB in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, PEB in het Waalse Gewest) afleveren. Een certificaat toont je in welke mate je woning voldoet aan de energiedoelstelling van 2050. Het geeft een label aan je woning dat varieert van A+ (uitstekend) tot G (zeer slecht), of F voor Brussel en Wallonie. Daarbij worden ook tips en aanbevelingen geformuleerd om het label van je woning te verbeteren. Een energieprestatiecertificaat is tien jaar geldig.

Kredietgevers zullen een kopie van het EPC-certificaat opvragen. Afhankelijk van de voorwaarden is het mogelijk dat je kortingen geniet als je duurzaam koopt, bouwt of verbouwt. Zie tarievenkaart van Argenta voor deze voorwaarden.

6. CONTROLE RECHT VAN VOORKOOP

Je 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 je wilt kopen, aan te kopen.

7. POSTINTERVENTIE-DOSSIER

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

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

8. BODEMATTEST

Koop je een grond, dan moet je van de verkoper een bodemattest ontvangen. Het bodemattest geeft je informatie over de bodemkwaliteit van het onroerende goed. Is de grond niet gekend als risicogrond, dan krijg je een blanco bodemattest. Je bent dan administratief in orde. Doorgaans staat je notaris je 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.

ⓘ 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 je wel het juiste perceel verkoopt. De kosten voor deze opzoeking betaal je aan de notaris op het moment dat je de akte ondertekent.

10. ASBESTATTEST

Verkoop of schenk je een (deel van een) gebouw waarvan je eigenaar bent en is het gebouwd voor 2001? Dan heb je een geldig asbestattest nodig.

Stap 6: Bescherm wat je lief is

Is de aankoop van je woning rond? Proficiat! Nu is het tijd om na te denken over de bescherming van je nieuwe thuis. Durf stil te staan bij mogelijke gevaren en ongelukken en zorg voor de zekerheid die je nodig hebt.[5]

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? Wat met het woonkrediet? En de studies van de kinderen?

Een woning kopen, bouwen of verbouwen heeft een impact op het gezinsbudget, en dat op lange termijn. Het is dan ook heel belangrijk dat je eventuele tegenslagen kunt opvangen. Als je zou overlijden voordat je lening volledig terugbetaald is, moet je partner (of moeten je 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 schuldsaldoverzekering bescherm je je nabestaanden voor het geval je vroegtijdig zou overlijden. De verzekeringsmaatschappij betaalt de openstaande schuld van de lening geheel of gedeeltelijk terug als een van de verzekerde kredietnemers overlijdt.

Dankzij een overlijdensverzekering heb je zekerheid voor je hele gezin.

1.2 Waar moet je op letten?

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

Argenta-tip

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

1.3 Koop je samen met je partner een woning?

Koop je samen met je partner een woning, dan kun je in het kader van je woonkrediet allebei een overlijdensverzekering nemen. Je betaalt dan ook twee keer een premie.

5. 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.

Maar er is nog een andere optie: een overlijdensverzekering op twee hoofden. In dat geval heb je één polis, die perfect de verzekerde risico's dekt. Als jij of je partner zou overlijden, betaalt de verzekeringsmaatschappij de openstaande leninglast volledig of gedeeltelijk terug, afhankelijk van de gekozen formule. Je betaalt voor één polis met twee verzekerden een lagere premie dan de totale premies voor twee afzonderlijke contracten met dezelfde dekkingsgraad. Kies voor 100 % zekerheid en een ruime dekking.

2. JE 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 je los van enige verplichting toch best een brandverzekering neemt, spreekt voor zich. Hoe je je best verzekert, hangt af van je persoonlijke situatie en wensen.

2.1 Waarvoor ben je verzekerd?

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

Argenta-tip

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

2.2 Wat is je verzekerd bedrag?

Je verzekert je woning voor de heropbouwwaarde: het verzekerde bedrag is dus gelijk aan het bedrag dat je nodig hebt om je woning opnieuw te laten bouwen door professionelen, met materialen van dezelfde kwaliteit. Ook administratieve kosten, kosten voor een veiligheidscoördinator, kosten voor een architect vooraleer je met de heropbouw kunt beginnen en dergelijke, zijn hierbij inbegrepen.

Je verzekeraar zal je een evaluatierooster voorstellen. Dat is een vragenlijst waarop je bijvoorbeeld aangeeft hoeveel kamers je woning telt, in welke mate ze afgewerkt is, … Vul dit evaluatierooster correct in. Zo ben je er zeker van dat je niet onderverzekerd bent.
Je kunt het te verzekeren bedrag ook zelf kiezen. Maar let op: is het verzekerde bedrag te laag, dan ben je onderverzekerd. Bij schade wordt de vergoeding in verhouding uitbetaald: is je verzekerd bedrag 25 % lager dan zou moeten, dan krijg je ook 25 % minder schadevergoeding uitgekeerd.

2.3 Aansprakelijkheid

Wist je dat de meeste particuliere brandverzekeringen ook schade verzekeren die de verzekerde goederen aan derden kunnen toebrengen en waarvoor je 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 je onrechtstreeks oploopt door een gedekt schadegeval. Denk maar aan de kosten om een afgebrand huis af te breken of de huur die je moet betalen omdat je huis tijdelijk onbewoonbaar is.

Argenta-tips:

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

3. JE FAMILIALE BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEIDS-VERZEKERING

Een ongeluk schuilt in een klein hoekje. Heb je schade berokkend aan iemand anders door een fout? Of ben je onvoorzichtig of onhandig geweest? Dan kun je daarvoor aansprakelijk zijn en zul je volgens de wet alle schade moeten vergoeden[6]. Vaak ben je ook aansprakelijk als iemand voor wie je instaat schade heeft veroorzaakt: je kinderen, de oppas, de poetsvrouw, je huisdier, ...
Je rijdt met je fiets bijvoorbeeld tegen een geparkeerde auto en beschadigt die, of je hond breekt uit en vernielt de tuin van de buren. Een familiale verzekering is niét verplicht, maar ze beschermt je wel tegen de financiële gevolgen van dergelijke onverwachte gebeurtenissen.

3.1 Wat is verzekerd?

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

3.2 Wie is verzekerd?

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

- De echtgenoot of partner met wie je samenwoont en alle bij jou inwonende personen, ook je kinderen die op kot zitten

6. artikels 1382 – 1386 bis Burgerlijk Wetboek

- Je poetshulp, terwijl die aan het werk is
- Je oppas, wanneer die op je 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 je hierover goed informeren.

3.3 Wat is niet verzekerd?

Veroorzaak je schade aan je eigen goederen of aan een door je polis gedekte verzekerde, dan komt de familiale verzekering niet tussen. Je krijgt dus geen vergoeding van de familiale verzekering als je inwonende dochter bij een partijtje tennis bijvoorbeeld je eigen verandaruit breekt.

Je 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 je schade berokkent aan een gehuurde fiets op vakantie.

4. RECHTSBIJSTAND

Een verzekering rechtsbijstand zorgt ervoor dat je juridische bijstand krijgt als dat nodig is, en helpt je om een zo volledig mogelijke schadevergoeding te krijgen.

Soms is de rechtsbijstandsverzekering een bijkomende waarborg of polis bij je 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 je in je privéleven schade berokkent, kan de waarborg rechtsbijstand je helpen om een schadevergoeding te krijgen. Is de schade verzekerd door de polis, dan streeft je verzekeraar eerst een minnelijke regeling na. Indien nodig worden je rechten via de rechtbank verdedigd. Daarbij kun je zelf je advocaat kiezen.

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

4.2 Rechtsbijstand na brand

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

5. JE VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

Sluit je een hypothecaire lening af bij een kredietinstelling om een woning te kopen, bouwen of verbouwen? Dan kun je gratis een verzekering gewaarborgd wonen afsluiten. Daarmee ben je verzekerd tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, of onvrijwillige stopzetting van de zelfstandige activiteit. Let wel, er zijn voorwaarden verbonden aan deze gratis verzekering.

ⓘ Je kunt een verzekering gewaarborgd wonen aanvragen via het Vlaamse Woningfonds.. : https://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen

In het Waalse Gewest bestaat er een gelijkaardige verzekering.

ⓘ Meer informatie vind je 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. VRAGEN & KLACHTEN

Heb je vragen of klachten? Neem dan contact op met je Argenta-kantoorhouder.

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

Vind je dat Argenta Spaarbank NV niet of onvoldoende heeft geantwoord op je vraag, dan kan je je richten tot de Ombudsman in financiële geschillen:

- Ombudsman in financiële geschillen: North Gate II, Koning Albert II-laan 8 bus 2, 1000 Brussel, www.ombudsfin.be.

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

4. 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 Algemene Verordening Gegevensbescherming (Verordening (EU) 2016/679), de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens (kaderwet) en de bepalingen van het Wetboek Economisch Recht.
- de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België, Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.
- het handelsinformatiekantoor Graydon (GraydonCreditsafe Belgium, Uitbreidingstraat 84 b1, 2600 Antwerpen (Berchem))
- het handelsinformatiekantoor Graydon
- BKR (Nederland, Teisterbantlaan 2a, 4006 EB Tiel)
- Schufa (Duitsland, Postfach 10 34 41, 50474 Köln)

5. 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 VASTE debetrentevoet van 4,48 % en een jaarlijks kostenpercentage van 4,75 % betaal je 300 maandelijkse aflossingen van 962,30 euro of in totaal 288.690,00 euro. In het jaarlijks kostenpercentage werd rekening gehouden met de debetrentevoet van het basistarief, een dossierkost van 350 euro en een notariskost van 4.273,60 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 4,11 % **(tariefformule 7/3/3)** en een jaarlijks kostenpercentage van 4,38 % betaal je 300 maandelijkse aflossingen van 927,47 euro of in totaal 278.241,00 euro, in het worstcasescenario stijgt je maandelijkse aflossing naar 1.159,59 euro naar een totaal te betalen bedrag van 328.378,92 euro. In het jaarlijks kostenpercentage werd rekening gehouden met de debetrentevoet van het basistarief, een dossierkost van 350 euro en een notariskost van 4.273,60 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 VASTE debetrentevoet van 4,48 % en een jaarlijks kostenpercentage van 4,79 % betaal je 300 maandelijkse afnemende aflossingen

waarvan een eerste aflossing van 1.224,18 euro en de laatste aflossing van 585,74 euro of in totaal 271.486,14 euro. In het jaarlijks kostenpercentage werd rekening gehouden met de debetrentevoet van het basistarief, een dossierkost van 350 euro en een notariskost van 4.273,60 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 VASTE debetrentevoet van 4,48 % en een jaarlijks kostenpercentage van 4,82 % betaal je 300 maandelijkse afnemende aflossingen waarvan een eerste aflossing van 1.081,69 euro en de laatste aflossing van 735,81 euro of in totaal 280.862,80 euro. In het jaarlijks kostenpercentage werd rekening gehouden met de debetrentevoet van het basistarief, een dossierkost van 350 euro en een notariskost van 4.273,60 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 175.079 euro met een looptijd van 24 maanden aan een VASTE debetrentevoet van 5,90 %, en een jaarlijks kostenpercentage van 7,40 % betaal je 24 maandelijkse aflossingen van 838,37 euro en één éénmalige aflossing van 175.917,37 euro of in totaal 195.199,88 euro. In het jaarlijks kostenpercentage werd rekening gehouden met de debetrentevoet, een dossierkost van 350 euro en een notariskost van 4.273,60 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 5,95 %, een jaarlijks kostenpercentage van 5.95 % betaal je 120 maandelijkse aflossingen van 333,04 euro of in totaal 39.964,80 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 kostenpercentagevan **5,00 %** betaal je 60 maandelijkse aflossingen van **312,29 euro** of in totaal **18.737,40 euro**.

6. 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 je dan ook aan professioneel advies in te winnen voor je op basis van de inhoud van deze brochure overgaat tot of afziet van bepaalde handelingen.

ALG/WO-BB-Woongids-Nl-09/2026

V.u.: Argenta Spaarbank nv, kredietinstelling naar Belgisch recht |
Belgiëlei 49-53, 2018 Antwerpen | Tel.: 03 285 51 11 |
e-mail: info@argenta.be | argenta.be
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen | btw BE 0404.453.574

argenta.be