



Woninggids

Informatie en praktische tips
voor wie bouwt, verbouwt of koopt

editie 2001



Woord vooraf

Geachte cliënt,

Voor u ligt de nieuwe Centea Woninggids. Deze gids is een belangrijke bron van informatie over het thema "Hoe word ik eigenaar van een woning?". Voor de aankoop of bouw van een woning hebt u namelijk meer nodig dan een lening en een verzekering. Er komen zoveel juridische, financiële en fiscale aspecten bij kijken dat een gids als deze u veel geld kan helpen besparen. Die steun wil ik u maar al te graag geven.

Uiteraard kunt u altijd bij mij terecht voor advies op maat, en dat ook buiten de gewone openingsuren van mijn agentschap. Als agent van Centea kan ik u totaaloplossingen aanbieden die het best bij uw profiel passen, en dat zowel met betrekking tot financieringen en verzekeringen, als beleggingen, als concrete dienstverlening.

Ik hoop u binnenkort professioneel te mogen begeleiden om op een heel prettige manier eigenaar te worden van een nieuwe woning.

Met vriendelijke groeten,

Uw Centea-agent

PS

Vanaf april 2001 kan u mij ook bereiken op www.centea.be. U vindt er onder meer een handige simulatie, waarmee u de financiering van uw project kan berekenen.



Wegwijzer

De beslissing om een woning te kopen of te bouwen is één van die grote momenten in het leven. Een beslissing met belangrijke financiële implicaties. U gaat daarvoor niet over een nacht ijs. Deze gids is zodanig opgesteld dat u vrij snel zicht krijgt op wat u precies te doen staat.

1. In het eerste deel staan we stil bij uw project zelf. Gaat u een bouwgrond aankopen om er een woning op te bouwen, of gaat u kopen? Gaat u de aangekochte woning eventueel verbouwen? En wat zit er allemaal in het kostenplaatje?
2. Eenmaal bepaald wat de omvang van uw project is, kunnen we de financiering ervan analyseren.
3. In het derde deel gaan we dieper in op de wijze waarop u zich als eigenaar en kredietnemer financieel kan beschermen.
4. De fiscus en de overheid steken vaak een handje toe. Waar hebt u recht op? Dat verneemt u in het vierde deel.
5. Om af te sluiten, krijgt u nog een aantal praktische tips mee.

U hoeft dus niet de hele gids door te lezen. We geven de voor u relevante inhoud schematisch weer:

Wat gaat u doen?	Informatie over uw project	Financiering en verzekering	Fiscaliteit en premies	Varia
Een bouwgrond kopen	1.1	2.1, 3.2, 3.3	4.1.3	5.2
Een woning bouwen	1.2	2.2, 3	4	5.3.2, 5.3.3
Een woning kopen	1.3	2.2, 3	4	5.2, 5.3.1, 5.3.3
Een woning kopen en verbouwen	1.3, 1.2, 1.4	2.2, 3	4	5.2, 5.3
Ingrijpend verbouwen	1.4, 1.2	2.2, 3	4	5.3.2, 5.3.3
Renoveren	1.4	2.3, 3.2, 3.3	4.1.3, 4.2	5.3.3

Inhoudstafel

WOORD VOORAF	1
WEGWIJZER	3
1. AANKOPEN, BOUWEN OF VERBOUWEN	7
1.1. De aankoop van een bouwgrond	7
1.1.1. Waar moet u op letten bij de aankoop van een bouwgrond?	7
1.1.2. Wat zijn de juridische aandachtspunten?	7
1.1.3. Met welke kosten moet u rekening houden?	9
1.2. Een woning bouwen	10
1.2.1. De stedenbouwkundige vergunning	10
1.2.2. De ideale bouwformule	12
1.2.3. Meer zekerheid met de wet-Breyne	13
1.2.4. Wat als uw aannemer failliet gaat?	15
1.2.5. Met welke kosten moet u rekening houden?	16
1.3. Een woning kopen	17
1.3.1. Onderhands kopen	17
1.3.2. Openbaar kopen	18
1.3.3. Met welke kosten moet u rekening houden?	19
1.4. Een woning verbouwen	22
1.4.1. Kunt u zomaar verbouwen?	22
1.4.2. De BTW op verbouwingswerken	23
2. UW PROJECT FINANCIEREN	25
2.1. Hoe financiert u de aankoop van een bouwgrond?	25
2.1.1. De Centea Bouwgrondlening	25
2.1.2. Het Centea Woningkrediet	25
2.2. Hoe financiert u de bouw of de aankoop van een bouwgrond?	26
2.2.1. Het Centea Woningkrediet	26
2.2.2. De ideale looptijd	28
2.2.3. Een variabele of vaste rentevoet?	29
2.2.4. Terugbetalingsformules op maat	30
2.2.5. De hypotheek	33
2.2.6. Kosten bij het verlijden van de kredietakte	36
2.2.7. De periode overbruggen tussen de aankoop van een nieuwe woning en de verkoop van een bestaande woning.	38
2.2.8. Bouwen of verbouwen terwijl u huurt	38
2.2.9. Het Centea Woningkrediet van A tot Z	39
2.2.10. De voordelen van het Centea Woningkrediet	40

2.3. Hoe financiert u de verbouwing van een woning?	40
2.3.1. De Centea Vernieuwbouwlening	40
2.3.2. Het Centea Woningkrediet	41
3. GOED VERZEKERD	43
3.1. De Centea Schuldsaldoverzekering: veel zekerheid voor weinig geld	43
3.2. De Centea Woonverzekering: zeker niet alleen tegen brand	43
3.2.1. Met de Centea Woonverzekering is uw woning correct verzekerd	44
3.2.2. Aanvullende dekking tegen diefstal	46
3.3. De Centea Gezinsverzekering biedt uw gezin bescherming	48
4. OVERHEID EN FISCUS: UW BONDGENOTEN	51
4.1. De Fiscus draagt zijn steentje bij	51
4.1.1. De premie van de schuldsaldoverzekering	51
4.1.2. Het terugbetaalde kapitaal	51
4.1.3. Betaalde intresten	52
4.2. Overheidspremies als steun in de rug	54
4.2.1. Vlaams Gewest	54
4.2.2. Brussels Hoofdstedelijk Gewest	56
4.2.3. Waals Gewest	57
5. VARIA	59
5.1. Tips voor ongehuwd samenwonenden	59
5.1.1. Samen een onroerend goed kopen	59
5.1.2. De tontine en het beding van aanwas	59
5.2. Het bodemattest: verplicht, maar niet waterdicht	61
5.3. Checklist	63
5.3.1. De aankoop van een woning stap voor stap	63
5.3.2. De bouw/verbouwing van een woning stap voor stap	63
5.3.3. De verhuizing stap voor stap	63
5.4. Nuttige adressen	65
5.4.1. Ruimtelijke ordening en huisvesting	65
5.4.2. Architecten	66
5.4.3. Aannemers en diensten van het bouwbedrijf	66
5.4.4. Kopen en verkopen van een onroerend goed	67
5.4.5. Fiscale en milieuaspecten	67
PERSOONLIJKE NOTITIES	68



1. Aankopen, bouwen of verbouwen

Woonplannen realiseren kan op verschillende manieren. Zelf bouwen, een woning kopen, eventueel verbouwen. De keuze is niet altijd zo voor de hand liggend.

1.1. De aankoop van een bouwgrond

1.1.1. WAAR MOET U OP LETTEN BIJ DE AANKOOP VAN EEN BOUWGROND?

Is het perceel van uw keuze wel degelijk bouwgrond? Vraag aan de notaris of de verkoper inzage in het stedenbouwkundig attest. Het gemeentebestuur kan u daarover meer uitleg geven.

Stemmen de bouwvoorschriften overeen met uw wensen (open bebouwing, halfopen bebouwing, met of zonder verdieping)?

Zijn in de straat alle openbare nutsvoorzieningen aanwezig? Als elektriciteit, water, gas, telefoon en kabel-TV aan de overkant van de straat liggen, kan de aansluiting al gauw enige duizenden franken meer kosten.

Hou rekening met de kwaliteit van de grond. Moerassige grond vergt een aangepaste en duurdere fundering. Om de stevigheid van de ondergrond te controleren, kunt u het best door een geschikte firma een grondsondering laten uitvoeren.

Zullen eventuele erfdienstbaarheden waarmee het perceel belast is, uw privacy niet verstoren?

Rust er een bouwverplichting op het perceel? In dat geval bent u verplicht binnen een bepaalde periode te bouwen; doet u dat niet, dan zijn sancties mogelijk (b.v. een boete).

Kan de verkoper het in het Vlaamse gewest verplichte bodemattest voorleggen? Het gaat hier om een attest opgemaakt door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), die zal nagaan in hoeverre de bouwgrond aangetast is door bodemverontreiniging. Blijkt uit het attest dat de grond verontreinigd is, dan moeten de saneringskosten worden gedragen door de eigenaar-verkoper. In de praktijk zal de instrumenterende notaris bij de verkoop bevestigen of er een attest is, want een verkoop zonder bodemattest kan achteraf altijd nietig worden verklaard.

In het 5e hoofdstuk "Varia" (5.2) vindt u hierover meer informatie.

1.1.2. WAT ZIJN DE JURIDISCHE AANDACHTSPUNTEN?

De optie

Zodra het min of meer vaststaat welk bouwperceel uw voorkeur wegdraagt, vraagt u aan de verkoper het best een optie van een 10-tal dagen. Een optie verbindt u nog tot niets, maar geeft u extra tijd om eens rustig te overleggen.

Belangrijk is dat de eigenaar gedurende die periode de grond aan niemand anders kan verkopen. U geniet dus een voorkeurrecht.

De voorlopige verkoopovereenkomst

Als u de bouwgrond wenst te kopen, dient u daarover een afspraak te maken met de verkoper. In de volksmond heet dat een "voorlopige verkoopovereenkomst - of - compromis". Juridisch is dit echter een verkeerde term. De afspraken die tussen de koper en verkoper werden gemaakt, zijn immers definitief. Daarom spreekt men beter van een "onderhandse verkoopovereenkomst".

Raadpleeg een notaris voor het opstellen van deze onderhandse verkoopovereenkomst. Zijn tussenkomst is in principe kosteloos en zo bent u er meteen zeker van dat het juridisch in orde is. U kunt dus beter zo'n overeenkomst laten opstellen dan het bij mondelinge afspraken te houden.

U mag altijd een eigen notaris kiezen, zelfs als de verkoper al een notaris heeft aangewezen. Dat kost niets meer. Betekent dit dat u problemen kunt krijgen als u geen eigen notaris hebt? Neen, als onpartijdig raadsman zorgt de notaris er altijd voor dat de belangen van beide cliënten gediend worden.

Aandacht voor de bodem

Het bodemonderzoek

Omdat er de laatste jaren intens werd gebouwd, is het aanbod van goede bouwgronden kleiner geworden. Bovendien worden alsmaar zwaardere woningen opgetrokken. Om te vermijden dat u zich blauw betaalt aan speciale funderingstechnieken, laat u bij twijfel best vóór de aankoop een bodemonderzoek uitvoeren.

Het bodemonderzoek geeft de architect of ingenieur inzicht in het draagvermogen van de grond. Op basis van deze gegevens worden de aangepaste funderingen berekend en wordt nagegaan of de zettingen van het gebouw binnen de grenzen van het toelaatbare vallen. Soms zijn scheuren en barsten in woningen het gevolg van fouten bij de funderingen of van te grote zettingsfouten. Met een bodemonderzoek kunt u deze meestal onherstelbare problemen dus voorkomen.

Verontreiniging van de bodem

Voor de verkoop van een grond of woning is in het Vlaams Gewest een bodemattest nodig. Meer informatie hierover vindt u in hoofdstuk 5 Varia (5.2).

Stookolietanks vormen een potentieel gevaar voor bodemverontreiniging. Laat u een stookolietank installeren, dan moet u rekening houden met een aantal wettelijke reglementeringen die verschillen van gewest tot gewest. Voor particuliere tanks volstaat doorgaans de plaatsing van een overloopbeveiliging en een periodieke controle. Neem hiervoor contact op met een erkend controleur.

Natrekking

"Natrekking" is een juridische term die bepaalt dat de eigenaar van de grond onmiddel-

lijk eigenaar wordt van alles wat op die grond gebouwd wordt of werd. Dit zal dus gevolgen hebben indien enkel uw partner eigenaar is van de grond, want dan zal hij/zij ook de enige eigenaar zijn van het huis dat u daar beiden op bouwt.

Als het huwelijk eindigt (door overlijden of echtscheiding), dan hebt u recht op een vergoeding voor de gedane investeringen. De hoogte van die vergoeding is afhankelijk van het huwelijksvermogensstelsel dat tussen u en uw partner bestond en de afspraken in het huwelijkscontract.

Voor ongehuwde partners gelden dezelfde regels. Voor hen is het in elk geval noodzakelijk dat ze een overeenkomst sluiten. De wet bepaalt dat wie willens en wetens bouwt op de grond van een ander, verplicht kan worden om het gebouwde op zijn eigen kosten te verwijderen. De situatie waarin één partner zorgt voor de grond en de andere partner voor de woning, kan bij onenigheid dramatische gevolgen hebben voor de partner-bouwheer.

Verpachte bouwgrond

Als u een bouwgrond wenst te kopen die verpacht is aan een landbouwer, dan moet u rekening houden met een aantal rechten van deze laatstgenoemde. De pachter heeft een voorkooprecht, d.w.z. dat hij eerst de kans krijgt om, voor dezelfde prijs als die welke u hebt geboden, de bouwgrond te kopen. Daarnaast moet u vooraf goed informeren naar de inhoud van de geldende pachtovereenkomst. Vraag meer informatie aan de notaris.

1.1.3. MET WELKE KOSTEN MOET U REKENING HOUDEN?

Naast de aankoopprijs zijn er een aantal specifieke kosten.

De kosten van het verlijden van de akte bij “een aankoop uit de hand” van een bouwgrond

Aankoopprijs		Benaderende kosten		Aankoopprijs		Benaderende kosten	
BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
1.000.000	24.789	175.000	4.338	1.800.000	44.621	290.000	7.189
1.100.000	27.268	190.000	4.710	1.900.000	47.100	304.000	7.536
1.200.000	29.747	205.000	5.082	2.000.000	49.579	318.000	7.883
1.300.000	32.226	219.000	5.429	2.250.000	55.776	352.000	8.726
1.400.000	34.705	233.000	5.776	2.500.000	61.973	386.000	9.569
1.500.000	37.184	248.000	6.148	3.000.000	74.368	452.000	11.205
1.600.000	39.663	262.000	6.495	3.500.000	86.763	518.000	12.841
1.700.000	42.142	276.000	6.842	4.000.000	99.157	583.000	14.452

Mooi meegenomen: als u bij uw onderhandelingen de prijs kunt terugbrengen van bijvoorbeeld 1.600.000 BEF tot 1.500.000 BEF, bespaart u in totaal niet 100.000 BEF, maar wel 114.000 BEF.

De benaderende kosten omvatten o.a. de registratierechten (12,5%), het ereloon van de notaris, de kosten van het verlijden van de akte, ...

Vergoeding van de landmeter

Misschien maakt de bouwgrond deel uit van een verkaveling waarvan het perceel nog moet worden afgepaald. In dat geval mag u de vergoeding aan de landmeter niet vergeten mee te tellen.

1.2. Een woning bouwen

1.2.1. DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het Vlaamse Gewest.

Om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen, moet u een lijvig dossier indienen bij de gemeente. De architect zal u daarbij helpen. Hou er rekening mee dat een dossier dat niet volledig is, in de toekomst niet meer zal worden behandeld door de bevoegde instanties. Als u het dossier indient, krijgt u een ontvangstbewijs dat heel belangrijk is voor de verdere timing. Normaal krijgt u binnen 75 dagen na ontvangst van dit bewijs een ja of neen. Als dat niet het geval is, is het aan te raden een aangetekend schrijven te bezorgen aan de Provinciale Dienst voor Ruimtelijke Ordening ('Stedenbouw'). Soms wordt een stedenbouwkundige vergunning sneller uitgereikt. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer uw bouwaanvraag betrekking heeft op een al eerder goedgekeurde verkaveling.

Als de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd, kunt u daartegen per aangetekende brief in beroep gaan bij de Bestendige Deputatie van de provincie. Bij een vernieuwde weigering kunt u zich richten tot de Vlaamse Executieve of tot de bevoegde minister. Als u wél een stedenbouwkundige vergunning krijgt, moet u twintig dagen wachten vóór u met de werken mag beginnen. Binnen deze termijn kan de vergunning nog altijd worden geschorst of vernietigd. De stedenbouwkundige vergunning is één jaar geldig, en kan worden verlengd met eenzelfde termijn. Uiteraard begint u het best binnen het jaar met de werken.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De stedenbouwkundige vergunning is hier twee jaar geldig, eventueel te verlengen met één jaar. Uw bouwaanvraag moet binnen een bepaalde termijn worden beantwoord. Deze termijn bedraagt 45 dagen indien er geen voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar of geen openbaarmaking vereist is. Indien wél openbaarmaking is vereist, loopt de termijn op tot 75 dagen. Indien het advies van de gemachtigde ambtenaar nodig is, bedraagt de termijn 90 dagen. Als beide voorwaarden moeten worden vervuld, bedraagt de termijn 120 dagen.

Als de vergunning wordt geweigerd door de gemachtigde ambtenaar of door het college van burgemeester en schepenen, kunt u binnen 30 dagen na ontvangst van de beslissing van weigering in beroep gaan bij het Stedenbouwkundig College. Opgelet: voor sommige aanvragen is een milieueffectenbeoordeling nodig. Vraag op voorhand of u aan deze verplichting moet voldoen.

Het Waals Gewest.

U moet de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ofwel per aangetekende brief sturen naar het college van burgemeester en schepenen ofwel tegen ontvangstbewijs afgeven op het gemeentehuis. Binnen 15 dagen krijgt u een bericht dat het dossier volledig is of dat bepaalde documenten ontbreken.

Afhankelijk van het feit of de vergunningsaanvraag aan een openbaar onderzoek en/of het advies van de gemachtigde ambtenaar moet worden onderworpen, moet het college van burgemeester en schepenen een beslissing nemen binnen 30 tot 115 dagen. Als die beslissing uitblijft, kunt u het dossier aanhangig maken bij de gemachtigde ambtenaar. Die moet op zijn beurt binnen 35 dagen een beslissing nemen.

Als de beslissing negatief is of de gemachtigde ambtenaar niet tijdig reageert, kunt u binnen 30 (negatieve beslissing) of 45 dagen (antwoord blijft uit) beroep aantekenen bij de Waalse regering. Die heeft 75 dagen om een beslissing te nemen. Als deze termijn zonder meer is verstreken, kunt u een rappelbrief sturen. Als u nu opnieuw geen beslissing ontvangt na 30 dagen, wordt de betwiste (negatieve) beslissing automatisch bevestigd.

Een stedenbouwkundige vergunning is geldig voor 2 jaar en kan voor 1 jaar worden verlengd.

1.2.2. DE IDEALE BOUWFORMULE

U kunt de bouw van uw woning toevertrouwen aan:

- een architect met afzonderlijke aannemers;
- een architect plus een algemeen aannemersbedrijf;
- een bedrijf dat sleutelklare woningen realiseert of een projectontwikkelaar.

De handigsten onder ons kunnen natuurlijk ook (een deel van) de werken zelf opknappen. Het onderscheid komt in wezen neer op de keuze tussen de traditionele werkwijze en een sleutelklare woning.

De keuze van de bouwformule wordt beïnvloed door een aantal factoren, zoals de inspanningen die u als bouwheer wilt leveren bij de uitvoering van de werken, uw financiële middelen, de bouwtermijn, uw algemeen verwachtingspatroon, enz.

Architect en afzonderlijke aannemers

Een bouwheer die graag zelf de handen uit de mouwen steekt, zal vlugger opteren voor de formule "architect met afzonderlijke aannemers". Door een aantal werken en de coördinatie zelf te klaren en voldoende tijd uit te trekken voor het vergelijken van offertes, kunt u heel wat geld besparen.

Plan geen te krappe bouwtermijn en leg deze contractueel vast met elke afzonderlijke aannemer, want dikwijls volgen de werken mekaar niet goed op, wat extra kosten met zich brengt. Dit is trouwens het belangrijkste nadeel van deze formule.

Informeer altijd naar de referenties en de ervaring die de verschillende aannemers kunnen voorleggen. Weeg prijs en kwaliteit goed af en kies niet lukraak de goedkoopste offerte.

Architect plus algemeen aannemersbedrijf

Minder zin voor initiatief en organisatie wordt van de bouwheer vereist door te werken met de formule "architect en algemeen aannemersbedrijf".

Na het uitschrijven van de prijsaanvragen zal de architect, in overleg met u, het totale pakket toewijzen aan één aannemer die de bouw tegen een welomschreven prijs uitvoert. Deze prijs moet worden opgenomen in het aannemingscontract. De architect begeleidt en controleert de werken. De algemene aannemer zal alle werken laten uitvoeren door zijn eigen vaklui of sommige taken in onderaannesteding geven. Hij blijft verantwoordelijk voor de totaliteit van de werken.

Een van de grote voordelen van deze formule is dat de bouwheer weinig of geen tijd verliest met de coördinatie van de werken. Daar zorgt de aannemer namelijk voor.

Positief bij deze en voorgaande formule is dat het ontwerp van de woning niet afhangt van standaardplannen, wat vaak wel het geval is als u kiest voor een projectontwikkelaar of een sleutelklare woning.

Sleutelklare woning of projectontwikkelaar

Wanneer u zo weinig mogelijk tijd wilt besteden aan het bouwproces en veel belang hecht aan een vaste bouwtermijn en kostprijs, dan kan een sleutelklare woning een oplossing zijn. Net zoals bij de aannemers moet ook onder firma's die zulke woningen aanbieden, het kaf van het koren worden gescheiden. Gelukkig steekt de zogenaamde wet-Breyne daarbij een handje toe (zie volgende paragraaf).

Ook bij de sleutelklare bouwformule kan een duidelijk contract heel wat narigheid voorkomen. Let op de kleine lettertjes en clausules. Aarzel niet om verduidelijking te vragen over moeilijk jargon of over onduidelijkheden in verband met supplementen.

Bij deze formule ondertekent u één contract met de projectontwikkelaar of met de bouwer van de sleutelklare woning, en een afzonderlijk contract met de architect.

Projectontwikkelaars geven dezelfde service, maar zullen de werken vaak uitbesteden aan verschillende aannemers. Heel wat aanbieders van sleutelklare woningen daarentegen werken als aannemersbedrijf en zorgen zelf voor de realisatie. Meestal nemen ze de ruwbouw voor hun rekening en doen ze voor bepaalde afwerkingsklussen een beroep op onderaannemers. Dat zijn vaak dezelfde mensen die bovendien tegen interessante prijzen werken, wat verklaart waarom het financieel voordeel van bepaalde werken uit het globale pakket te lichten en zelf uit te voeren, meestal maar gering is.

Als u een contract sluit met een bouwer van sleutelklare woningen of met een projectontwikkelaar, moet u altijd laten vermelden wat wél en wat niet in de prijs is inbegrepen.

Vraag voor elke wijziging van het plan een geschreven en gedetailleerd bestek.

Het verdient aanbeveling om u zowel bij de planning, de uitvoering als de voorlopige oplevering te laten bijstaan door een architect die geen binding heeft met het bouwbedrijf. Een architect zal vlugger tekortkomingen zien die u niet heeft opgemerkt en hij kan een realistische inschatting maken van eventuele herstellingskosten. Houd in overleg met het bouwbedrijf, bij de voorlopige oplevering het bedrag in dat die kosten dekt. Zo zal het bouwbedrijf de herstellingen misschien vlugger uitvoeren.

Onderteken nooit een contract met de projectontwikkelaar of aannemer vooraleer u elke letter begrijpt en laat zaken die voor u belangrijk zijn in het contract opnemen. Bezoek zoveel mogelijk realisaties voor u met een projectontwikkelaar of algemeen bouwbedrijf in zee gaat. U krijgt dan allicht een objectiever verhaal te horen. Bezoekt u een modelwoning, denk dan de planten, meubelen, schilderijen en de bar weg en concentreer u op de constructie en de afwerking.

1.2.3. MEER ZEKERHEID MET DE WET-BREYNE

Bij "sleutelklare" woningbouw biedt de wet-Breyne u een wettelijke bescherming tegen eventuele misbruiken. We overlopen een aantal basispunten.

Wanneer is de wet-Breyne van toepassing?

Als u een bouwfirmat opdracht geeft een woning te bouwen en volledig af te werken, moet de wet-Breyne worden nageleefd als u vóór de volledige afwerking één of meer betalingen moet doen. Dat is zelfs het geval als de bouwfirmat sommige werken niet zelf uitvoert, maar uitbesteedt aan onderaannemers. Ook projectontwikkelaars die woningen of appartementen op plan verkopen, moeten de voorschriften van de wet-Breyne in acht nemen wanneer zij u vóór de volledige afwerking één of meer betalingen laten doen. De wet-Breyne is niet van toepassing wanneer u pas na de voltooiing van uw woning alles moet betalen.

Wat regelt de wet-Breyne?

Samengevat regelt de wet-Breyne het volgende:

- De bouwovereenkomst: de bouwfirmat of projectontwikkelaar moet een overeenkomst opstellen met o.a. een nauwkeurige beschrijving van de woning of van het appartement. Uiteraard moet ook de prijs worden vermeld, evenals de aanvangsdatum en de leveringsdatum.
- Uw eigendomsrechten: automatisch wordt u eigenaar van de materialen zodra die op uw bouwgrond verwerkt worden.
- De indexeringsformule: een bijzondere indexeringsformule moet in de bouwovereenkomst worden opgenomen.
- De aanvangsdatum en einddatum of de duur van de werken moeten vooraf worden vastgelegd.
- Een bankgarantie dekt u tegen onvermogen van uw aannemer.
- Verder voorziet de wet-Breyne in een voltooiingswaarborg en regelt zij de oplevering. Daar gaan we dieper op in.

Voltooiingswaarborg.

De bouwfirma of projectontwikkelaar moet zorgen voor een voltooiingswaarborg waarbij een financiële instelling verklaart dat zij zo nodig financieel zal instaan voor de verdere voltooiing en afwerking van de woning, als de aannemer of projectontwikkelaar in gebreke blijft.

M.a.w., moet er voor de verdere afwerking van het gebouw een beroep worden gedaan op andere aannemers, dan neemt de bank de eventuele meerkosten voor haar rekening.

De voorlopige oplevering

Als het bouwwerk voltooid is, nodigt de aannemer of projectontwikkelaar u uit voor de voorlopige oplevering. De bedoeling daarvan is dat u kijkt of alle werken degelijk zijn uitgevoerd. Is dat het geval, dan kunt u gerust de voorlopige oplevering aanvaarden en mag u de nieuwe woning meteen betrekken. Als er nog kleine onvolkomenheden zijn, kunt u toch de voorlopige oplevering aanvaarden. Kom met de bouwfirma overeen dat zij vóór een bepaalde datum de kleinigheden moet herstellen.

Meent u dat de werken helemaal niet door de beugel kunnen, dan moet u de voorlopige oplevering weigeren. U waarschuwt het best de bouwfirma met een aangetekende brief waarin u aandringt op herstellingswerken. Het is dan raadzaam de woning niet in gebruik te nemen. Het feit dat u toch in de woning zou gaan wonen, zou kunnen worden geïnterpreteerd als een aanvaarding van de voorlopige oplevering. Bij twijfel laat u zich tijdens de voorlopige oplevering het best bijstaan door een architect.

De definitieve oplevering

Een jaar na de voorlopige oplevering heeft de definitieve oplevering plaats. Dat is nodig, want bepaalde gebreken komen niet meteen aan het licht. Het hoeft daarom niet altijd om een tekortkoming van de bouwfirma te gaan. In het vakjargon zegt men dat de woning nog "werkt" of "zich zet" en daardoor kunnen na een jaar verborgen gebreken zichtbaar worden, b.v. een klein lek in het dak, klemmende deuren, enz.

Bij de definitieve oplevering zult u eisen dat die gebreken worden hersteld. Zijn er grove gebreken, dan zult u uiteraard de definitieve oplevering weigeren. Laat u in dat geval zeker bijstaan door een vakman.

De 10-jarige aansprakelijkheid

De bouwfirma of de projectontwikkelaar is nog 10 jaar aansprakelijk voor zware gebreken. Ook de architect is 10 jaar aansprakelijk, zelfs als het niet om een sleutelklare woning gaat. Bovendien is iedere aannemer die aan een woning heeft gewerkt, 10 jaar aansprakelijk in geval van zware gebreken.

Sancties – Nietigheid

Wanneer de hierboven opgesomde vermeldingen niet in de overeenkomst werden opgenomen, kunt u de nietigheid van de overeenkomst eisen.

Het charter van de Woningbouwers

Voor meer informatie over het "Charter" kunt u terecht bij de Federatie van Algemene Bouwaannemers v.z.w. Het adres vindt u onder 5.1. "Nuttige adressen".

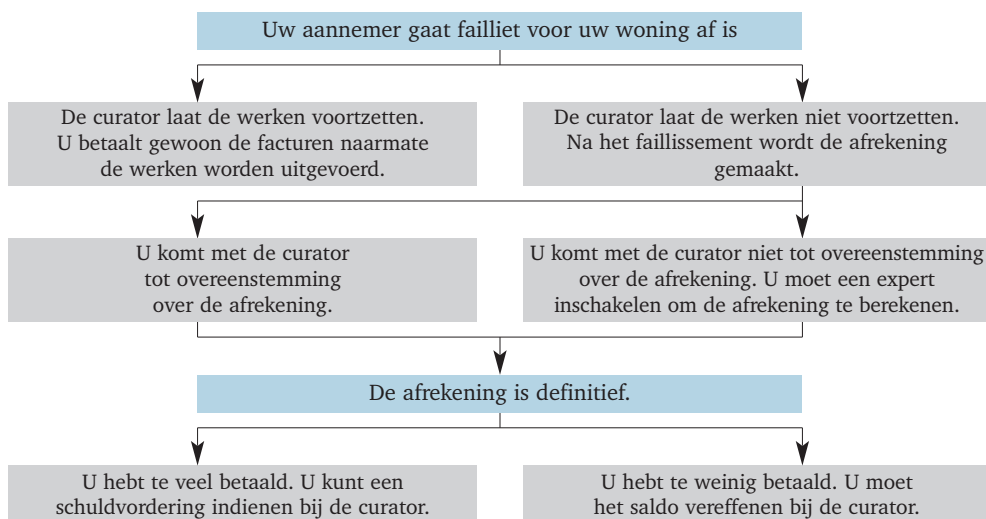
1.2.4. WAT ALS UW AANNEMER FAILLIET GAAT?

Als uw bouwproject onder de wet-Breyne valt, kunt u zich op de (voltooiings-)waarborg beroepen (zie vorige paragraaf). Belangrijk is of de werken al dan niet voltooid zijn.

Wanneer de woning nog niet is opgeleverd, zal de curator beslissen of de werken verder worden uitgevoerd. Als die beslissing negatief is, moet u uitkijken naar een nieuwe aannemer. In dit geval volgt na de faillietverklaring de definitieve afrekening. Komt u met de curator niet tot een akkoord over deze afrekening, dan wordt een expert ingeschakeld. De afrekening is gebaseerd op de oorspronkelijke aannemingsprijs, te verhogen met de supplementen voor bijvoorbeeld bijkomende werken. Voor een slechte uitvoering en gebreken kan een schadevergoeding in mindering worden gebracht, evenals voor de vertraging van de werken. Voorwaarde is dat u de aannemer per aangetekend schrijven in gebreke hebt gesteld.

Wanneer u als opdrachtgever te veel aan de aannemer hebt betaald, kunt u als schuldeiser een aangifte van schuldvordering indienen bij de curator. Of u daadwerkelijk geld zult terugkrijgen, is natuurlijk een andere vraag. Een gouden raad wanneer u het bouwproject in schijven moet betalen, is dan ook dat de betalingen gelijke tred houden met de uitgevoerde werken. Hebt u anderzijds te weinig betaald, dan zal u het saldo moeten vereffenen.

De zaak is heel wat dramatischer wanneer u wisselbrieven heeft ondertekend. Wanneer de werken nog aan de gang zijn en het bedrijf de wisselbrieven al heeft geïnd, kunt u gedwongen worden deze wisselbrieven te betalen. Onderteken dus nooit wisselbrieven.



1.2.5. MET WELKE KOSTEN MOET U REKENING HOUDEN?

U hebt een bouwgrond en in uw dromen begint uw nieuwbouw al gestalte te krijgen. Maar hoe kunt u nu een idee krijgen van de prijs? En met welke bijkomende kosten moet u rekening houden?

Het ereloon van de architect

De architect rekent voor zijn diensten een honorarium aan. Hoewel meestal nog wordt gewerkt met een percentage, wordt steeds vaker een forfaitaire prijs afgesproken. In geval van een percentage wordt het honorarium uitgedrukt in procenten van de totale kostprijs van de woning. Als richtlijn moet u 7% voor ogen houden.

Voor een expertiseopdracht hanteren de meeste architecten een uurloon. Sommigen doen dat ook bij een adviserende opdracht.

De wijze van betaling wordt bepaald in de overeenkomst tussen bouwheer en architect. Volgens de deontologische norm van de Orde van Architecten kan de architect zijn of haar honorarium als volgt opeisen:

- 20% als voorschot
- 20% bij het overhandigen van de documenten voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning
- 20% bij het overhandigen van de aanbestedingsdocumenten
- 30% naarmate de werken vorderen; en
- het saldo bij de voorlopige oplevering.

De bouwkosten

Als een bouwfirma uw woning bouwt, vermeldt het contract doorgaans vrij nauwkeurig de prijs. Hou er rekening mee dat in de aannemingsovereenkomst het ereloon van de architect niet begrepen is, ook als u een sleutelklare woning laat bouwen. Wel is in dat laatste geval het ereloon soms lager.

Als u met meerdere aannemers werkt, zijn de bouwkosten gelijk aan de optelsom van alle aannemingsovereenkomsten en de prijs van de bouwmaterialen die u eventueel eigenhandig in de bouw verwerkt.

Op de factuur van de aannemers en op de bouwmaterialen die u zelf aankoopt, bent u 21% BTW verschuldigd.

Diverse kosten

Alvorens u uw nieuwe woning in gebruik kunt nemen, zal u nog moeten investeren in enkele onontbeerlijke voorzieningen. Tracht een realistische inschatting te maken van de volgende kosten:

- De aansluiting op riolering, elektriciteit, waterleiding, kabel-TV (Zijn deze wel tot aan uw perceel doorgetrokken?)

- De aanleg van uw oprit (Misschien kan een voorlopige verharding de eerste jaren volstaan, maar ook dat kost geld!)
- Aanleg van de tuin (Verplicht de gemeente u om meteen een omheining te plaatsen? Moet het terrein geëffend, verlucht of gedraineerd worden? Moet er teelaarde worden aangevoerd? Wilt u meteen werk maken van de begroeiing? En wat dacht u van een tuinhuisje?)
- Ramen en buitendeuren worden het best zo snel mogelijk behandeld om beter bestand te zijn tegen het weer.
- Schilderwerk (Behangen kan u beter een jaartje uitstellen.)



1.3. Een woning kopen

Er zijn verschillende manieren om een woning of appartement te kopen. De belangrijkste zijn de onderhandse en openbare verkoping.

1.3.1. ONDERHANDS KOPEN

Bij een onderhandse verkoping sluiten koper en verkoper een akkoord over de verkoop van een onroerend goed tegen een welbepaalde prijs.

Op uw zoektocht naar de ideale woning komt u misschien in aanraking met een vastgoedmakelaar, die als tussenpersoon optreedt tussen koper en verkoper. Vastgoedmakelaars mogen deze beroepstitel alleen gebruiken als ze officieel aangesloten zijn bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV).

Als reactie op reclame in de media bij een makelaar gaan aankloppen met de vraag of hij een huis, appartement of villa in zijn portefeuille heeft, is een vrijblijvende stap die niet tot verdere verplichtingen leidt. Pas wanneer u hem een schriftelijke zoek-, verkoop- of verhuuropdracht geeft, of wanneer er door zijn bemiddeling een aan- of verkoop of verhuring tot stand is gekomen, treedt de makelaar officieel op als bemiddelende partij en mag hij een provisie aanrekenen.

Bij het kopen van een woning via een vastgoedmakelaar neemt u het best de volgende wenken in acht:

- Onderteken geen eenzijdige aankoopbelofte als deze geen opschortende voorwaarde bevat dat de verkoper binnen een bepaalde termijn (vb. 10 dagen) een beslissing moet nemen.
- Geef geen voorschot zolang er geen verkoopovereenkomst op tafel ligt.
- Neem voldoende tijd voor het analyseren van het contract.
- Het honorarium van de makelaar is verschuldigd door de verkoper en niet door de koper.

1.3.2. OPENBAAR KOPEN

Onroerende goederen kunnen ook openbaar worden verkocht. Dan wordt de definitieve prijs bepaald door opbod. Voor de openbare verkopen, zowel voor de vrijwillige als de gerechtelijke, zijn bijzondere vormvereisten van toepassing.

Procedures

Bij een openbare verkoop wordt de meestbiedende eigenaar van het onroerend goed. Hij aanvaardt daarbij de lasten en de voorwaarden die op voorhand werden vastgelegd door de verkoper in overleg met de notaris, rekening houdend met de wettelijke voorschriften en de plaatselijke gebruiken. De kosten worden aangekondigd bij aanvang van de verkoop.

Zowel de vrijwillige als de gerechtelijke verkoop wordt meegedeeld via aanplakbrieven en advertenties. De vrijwillige openbare verkoop verloopt naargelang van de plaatselijke gebruiken in een of twee zittedagen. De verkoper kan het bod van de meestbiedende aanvaarden of weigeren.

Gerechtelijke openbare verkoping

Een gerechtelijke openbare verkoping kan verschillende oorzaken hebben: een verkoop om uit onverdeeldheid te treden, een veiling bij uitvoerend beslag of na faillissement, de verkoop van een pand waarvan een minderjarige of een onbekwame eigenaar is. Als de notaris op de eerste zittedag een veel te laag bod krijgt, kan hij een tweede zittedag vaststellen. Na de zittedagen beschikt het publiek over het recht om een hoger bod te doen binnen 15 dagen. Het bod moet minstens één tiende van de prijs hoger zijn, met een minimum van 10.000 BEF (247,89 EUR) en een maximum van 250.000 BEF (6.197,34 EUR)

Het bedrag van hoger bod moet in consignatie (voorlopige bewaring) worden gegeven bij de notaris op het ogenblik dat u het bod doet, of bij deurwaardersexploot worden betekend aan de notaris. De som blijft eigendom van de opbieder tot de koop definitief is afgehandeld. Is de opbieder ook de koper, dan wordt het geconsigneerde bedrag gezien als een voorschot op de koopsom. Als een andere partij eigenaar wordt van het goed, krijgt de opbieder het bedrag uiteraard terug.

Alle voorwaarden van het hoger bod worden meegedeeld via aanplakbrieven en advertenties. Komt er geen hoger bod, dan wordt diegene die het hoogste bod deed, eigenaar. Is er wel een hoger bod, dan komt er een nieuwe zitdag waarop het goed definitief wordt toegewezen.

Bestek

Als u geïnteresseerd bent in de openbare verkoping van een woning, raadpleegt u het best op voorhand de notaris. Hij bundelt immers in het bestek alle gegevens over erfdienstbaarheden, het recht van voorkoop, de lasten, belastingen, het kadastraal inkomen, enz. Deze informatie deelt de notaris ook mee bij de aanvang van de verkoping, maar het is natuurlijk altijd beter om u op voorhand te informeren. U kunt als koper bij de toewijzing geen bedenktijd meer vragen of een opschortende voorwaarde bedingen. U koopt of u koopt niet. Informeer ook vooraf bij uw Centea-agent hoeveel u eventueel zou kunnen lenen en stel een bedrag vast boven hetwelk u zeker niet wenst te bieden, rekening houdend met de kosten van de openbare verkoping.

Op het ogenblik van de toewijzing is de verkoop gesloten en wordt in de verkoopzaal de akte opgemaakt en getekend. De aankoopkosten moeten de volgende dag betaald worden. Voor de betaling van de koopsom heeft de koper meestal één maand tijd, daarna moeten verwijlrenten bijbetaald worden. Deze regeling wordt voorgelezen op de verkoopdag zelf. Komt de betaling er helemaal niet, dan wordt de verkoop ontbonden en wordt het goed opnieuw openbaar te koop gesteld.

1.3.3. MET WELKE KOSTEN MOET U REKENING HOUDEN?

Aktekosten

De kosten van het verlijden van de aankoopakte worden grotendeels door het kadastraal inkomen (KI) bepaald. De registratierechten - een onderdeel van de totale aktekosten - bedragen doorgaans 12,5% van de aankoopprijs. In dat geval spreekt men van "groot beschrijf". Maar soms worden de registratierechten beperkt tot 6%; men spreekt dan van "klein beschrijf".

Wanneer nu "groot" of "klein" beschrijf?

Klein beschrijf geniet u bij aankoop van een eerste woning die u zelf gaat bewonen, als uw niet-geïndexeerde kadastraal inkomen, rekening houdend met het aantal kinderen ten laste, de volgende waarden niet overschrijdt:

Aantal kinderen	Maximaal toegelaten KI		Aantal kinderen	Maximaal toegelaten KI	
	BEF	EUR		BEF	EUR
0 - 2	30.000	743,68	5 - 6	38.000	942,00
3 - 4	34.000	842,84	7 of meer	42.000	1.041,15

De tabel hierna geeft bij benadering de beschrijfkosten weer bij onderhandse aankoop van een woning. De kosten omvatten naast de registratierechten ook het ereloon van de notaris, een schatting van de zegelrechten en van de diverse aktekosten.

AANKOOPPRIJS		"GROOT BESCHRIJF"		"KLEIN BESCHRIJF"	
BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
1.500.000	37.184	248.000	6.148	150.000	3.718
1.750.000	43.381	283.000	7.015	169.000	4.189
2.000.000	49.579	318.000	7.883	188.000	4.660
2.250.000	55.776	352.000	8.726	206.000	5.107
2.500.000	61.973	386.000	9.569	223.000	5.528
2.700.000	66.931	413.000	10.238	237.000	5.875
2.900.000	71.889	439.000	10.883	260.000	6.445
3.000.000	74.368	452.000	11.205	257.000	6.371
3.250.000	80.565	484.000	11.998	273.000	6.767
3.500.000	86.763	518.000	12.841	290.000	7.189
4.000.000	99.157	583.000	14.452	322.900	8.004
4.500.000	111.552	649.000	16.088	Woningen die voor	
5.000.000	123.947	714.000	17.700	die prijs worden verkocht,	
5.500.000	136.341	779.000	19.311	hebben doorgaans een KI	
6.000.000	148.736	845.000	20.947	dat boven de vermelde grenzen ligt.	

Vóór u onderhandelt over de prijs, informeert u het best naar het KI. Want "klein beschrijf" kan een duurdere woning plots heel wat goedkoper maken.

Voorbeeld:

Dhr. Janssens is op zoek naar een woning. Hij aarzelt tussen twee gelijkwaardige huizen:

- huis A kost 2.900.000 BEF (71.889,12 EUR) met Kl 31.000 BEF (768,47 EUR).
- huis B kost 3.000.000 BEF (74.368,06 EUR) met Kl 29.000 BEF (718,89 EUR).

Dhr. Janssens leek geneigd huis A te kiezen omdat het 100.000 BEF (2.478,94 EUR) goedkoper is. Maar schijn bedriegt. We moeten immers ook rekening houden met de beschrijfkosten:

		Aankoop- prijs	Beschrijf- kosten	Totaal
Huis A	BEF	2.900.000	439.000	3.339.000
Huis B	BEF	3.000.000	257.000	3.257.000
Huis A	EUR	71.889,12	10.882,53	82.771,65
Huis B	EUR	74.368,06	6.370,86	80.738,92

Gelukkig liet dhr. Janssens zich degelijk informeren. Zo ontdekte hij tijdig dat hij door de schijnbaar duurere woning te kopen liefst 82.000 BEF (2.032,73 EUR) bespaarde. Mooi meegenomen.

Opmerking: Als u een onroerend goed binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop weer verkoopt, hebt u recht op een teruggave van 60% van de betaalde registratierechten, op voorwaarde dat u bij aankoop 12,5% registratierechten hebt betaald.

BTW (enkel bij aankoop onder het BTW-stelsel)

Wanneer de woning wordt aangekocht onder het BTW-stelsel, wat vaak het geval is bij nieuwbouwwoningen, dan wordt in de verkoopovereenkomst bepaald wat de waarde van de grond is en wat de waarde van het gebouw is. Op de grond betaalt u 12,5% registratierechten (zie 1.1.3.) en op de woning betaalt u 21% BTW. De overeengekomen waarde van de woning moet overeenstemmen met de facturen van de aannemer.

Openbare aankoop

De kosten bij een openbare aankoop zijn steeds hoger dan bij een aankoop uit de hand.

Een en ander zal ook afhangen van de publiciteit die aan de verkoop is gegeven en het aantal ziddagen. Zoals onder 1.3.2. vermeld, bevraagt u best vooraf de notaris naar de totale kosten van de openbare verkoop.

Verbouwingen

Uiteraard moet u ook rekening houden met de eventuele verbouwingswerken die u aan de woning wilt laten uitvoeren alvorens deze te gaan bewonen. Hierover verneemt u meer in het volgende hoofdstuk.

1.4. Een woning verbouwen

1.4.1. KUNT U ZOMAAR VERBOUWEN?

Vernieuwbouw is in diverse opzichten ingewikkelder dan nieuwbouw. Een oud gebouw moet dikwijls grondig worden gerenoveerd en blindelings verbouwen is zeker uit den boze. Besef dat u voor ingrijpende verbouwingswerken bijna altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig hebt.

Vóór u tot de aankoop van een oude woning beslist, doet u er goed aan een geschreven en omstandig advies in te winnen van een ervaren vakman. Een architect kan u zeker een globaal beeld geven van de mogelijkheden die de oude woning biedt op het vlak van de verbouwingen.

Dit gedegen advies mag voor u uiteraard geen enkele verplichting meebrengen met betrekking tot het eventuele later maken van de plannen en het inhuren van een vakman. Maar een ernstige studie moet uiteraard wel worden betaald.

Stel dat u 10.000 BEF (247,89 EUR) betaalt voor een deskundig advies dat u afraadt 1.600.000 BEF (39.662,96 EUR) uit te geven voor een gebouw waarvan het bewoonbaar maken een financiële ramp dreigt te worden, dan hebt u, door een relatief kleine som uit te geven, veel geld verdiend.

De gebreken, de structurele renovatieproblemen en de gewenste ruimtelijke ingrepen dienen met kennis van zaken en op een inventieve wijze te worden aangepakt, eens de woning aangekocht. Wilt u veel financieel en ander onheil voorkomen en een optimaal resultaat bereiken, dan vergt dat in vele gevallen de medewerking van een (binnenhuis)architect.

Dat is de aangewezen deskundige om bouwtechnische en bouwfysische problemen op te lossen. De tussenkomst van een architect is trouwens voor ingrijpende verbouwingswerken verplicht. Bovendien zijn architecten in staat om een vernieuwde woning een "ziel" te geven, wat ook de verkoopwaarde ten goede komt. Beschouw hun tussenkomst dus eerder als een investering op lange termijn.

Goed functionerende formules van samenwerking tussen een bekwaam renovatiearchitect en een handige doe-het-zelver, zijn zeker haalbaar en laten u toe van een hogere woonkwaliteit te genieten.

1.4.2. DE BTW OP VERBOUWINGSWERKEN

De BTW op verbouwwerken bedraagt normaliter 21%, maar in vele gevallen kan u genieten van een verlaagd tarief.

Woningen ouder dan 15 jaar

Als een geregistreerd aannemer verbouwwerken uitvoert aan uw woning die minstens 15 jaar oud is, te rekenen vanaf de eerste dag dat ze werd bewoond, moet hij u slechts 6% BTW aanrekenen. Het tarief geldt alleen voor werken die slaan op de omvorming, renovatie, verbetering of herstelling van een privé-woning.

Woningen ouder dan 5 jaar

Het verlaagde BTW-tarief is ook van toepassing voor woningen die slechts 5 jaar oud zijn, op voorwaarde dat het werken betreft die betrekking hebben op de eigenlijke woning (dus niet voor tuinaanleg, de plaatsing van een carport of omheining, en voor luxevoorzieningen zoals een sauna), en voor zover de werken uitgevoerd worden door een geregistreerd aannemer.

Laat u de werken uitvoeren door een niet-geregistreerd aannemer, dan moet u steeds 21% BTW betalen. Een doe-het-zelver zal op zijn aankopen hoe dan ook 21% BTW betalen.



2. Uw project financieren

2.1. Hoe financiert u de aankoop van een bouwgrond?

Een gepaste lening vinden is heel wat eenvoudiger dan de zoektocht naar een geschikt bouwperceel. Om een bouwgrond te financieren, bestaan er twee formules: de Bouwgrondlening - dat is een lening op afbetaling - en het Woningkrediet. Samen met u zoekt Centea de voordeligste formule. De keuze zal grotendeels worden bepaald door uw persoonlijke situatie.

2.1.1. DE CENTEA BOUWGRONDLENING

De Centea Bouwgrondlening is een lening op afbetaling die in principe met een minimum aan waarborgen wordt toegestaan. De maximale terugbetalingstermijn is wettelijk bepaald en is afhankelijk van het geleende bedrag. De maximumlooptijd voor wat grotere bedragen blijft beperkt tot 7 jaar.

De Centea Bouwgrondlening is de geknipte oplossing als u pas ná de afbetaling van de lening voor de grond wenst te bouwen. Het grote voordeel van de Centea Bouwgrondlening is dat ze tot stand komt zonder tussenkomst van een notaris, waardoor de administratieve formaliteiten snel kunnen afgehandeld worden.

Uiteraard moeten de aflossingen van een dergelijke lening passen in uw budget. Zo niet zoekt Centea samen met u een andere oplossing.

2.1.2. HET CENTEA WONINGKREDIET

Het Centea Woningkrediet is een hypothecair krediet waarmee ook de aankoop van een bouwgrond kan worden gefinancierd.

Wegens de langere looptijd van dit krediet, neemt Centea een hypothecaire inschrijving op uw bouwgrond. Dat brengt mee dat een notaris wordt belast met het verlijden van een authentieke kredietakte, wat een extra uitgave meebrengt (zie de tabel onder 2.2.6.) Tegenover deze extra uitgave staat het voordeel dat u per maand een kleiner bedrag aflost dan bij een Centea Bouwgrondlening.

Wenst u na een paar jaar te bouwen, dan kunt u opnieuw een beroep doen op een Centea Woningkrediet om de bouwwerken te financieren.

Meer informatie over het Centea Woningkrediet vindt u in het volgende hoofdstuk "Hoe financiert u de bouw of aankoop van een woning".

2.2. Hoe financiert u de bouw of aankoop van een woning?

2.2.1. HET CENTEA WONINGKREDIET

Het Centea Woningkrediet is een hypothecair krediet dat u toelaat om de aankoop, bouw, (of) verbouwing of instandhouding van onroerende goederen te financieren, en dat in de ruime zin van het woord. Dus ook de terugbetaling van een bestaand woningkrediet is mogelijk.

De markt van de hypothecaire kredieten wordt geregeld door de wet van 4 augustus 1992, gewijzigd door de wet van 13 maart 1998 (van kracht per 1 september 1998). Deze wet is van toepassing op kredieten met hypothecaire waarborg, afgesloten door natuurlijke personen voor de financiering van een onroerend goed dat door de kredietnemers uitsluitend voor privé-doeleinden wordt gebruikt.

In de volgende paragrafen vindt u meer informatie over de vele mogelijkheden die het Centea Woningkrediet u biedt.

2.2.2. HOEVEEL LENEN?

Hoeveel u kunt lenen, hangt af van drie factoren: hoeveel u kunt terugbetalen, de waarde van uw woning, en de aangeboden waarborgen.

Uw terugbetalingscapaciteit

Een eerste factor die bepaalt hoeveel u kunt lenen, is uw terugbetalingscapaciteit: hoeveel kunt en wilt u per maand terugbetalen? Een goede vuistregel is dat het totaal van uw maandelijkse kredietverplichtingen niet hoger mag zijn dan een derde van het netto maandelijks gezinsinkomen. Als u er in het verleden in slaagde om maandelijks een groter bedrag te sparen, wordt ook een grotere terugbetaling aanvaard. Als u gezien uw uitgavenpatroon minder wilt terugbetalen, zal u ook minder kunnen lenen.

Het bedrag van de maandelijkse terugbetaling is afhankelijk van de rentevoet en de looptijd. Hoe lager de rentevoet en hoe langer de looptijd, hoe meer u kunt lenen. In de tabel vindt u een aantal berekeningen terug. Om te weten welke rentevoet u kunt krijgen, kunt u terecht bij uw Centea-agent.

maandelijkse aflossing (BEF)	looptijd in jaar	rentevoeten		
		6%	7%	8%
20.000	10	1.814.486	1.739.081	1.668.648
	15	2.394.366	2.255.174	2.128.552
	20	2.827.686	2.623.141	2.441.555
30.000	10	2.721.730	2.608.621	2.502.972
	15	3.591.549	3.382.760	3.192.828
	20	4.241.529	3.934.711	3.662.332
40.000	10	3.628.973	3.478.161	3.337.296
	15	4.788.732	4.510.347	4.257.103
	20	5.655.372	5.246.282	4.883.109
50.000	10	4.536.216	4.347.701	4.171.620
	15	5.985.916	5.637.934	5.321.379
	20	7.069.215	6.557.852	6.103.887
60.000	10	5.443.459	5.217.242	5.005.943
	15	7.183.099	6.765.521	6.385.655
	20	8.483.059	7.869.423	7.324.664

maandelijkse aflossing (EUR)	looptijd in jaar	rentevoeten		
		6%	7%	8%
500,00	10	45.362,16	43.477,01	41.716,20
	15	59.859,16	56.379,34	53.213,79
	20	70.692,15	65.578,52	61.038,87
750,00	10	68.043,24	65.215,52	62.574,29
	15	89.788,73	84.569,01	79.820,69
	20	106.038,23	98.367,78	91.558,30
1.000,00	10	90.724,32	86.954,03	83.432,39
	15	119.718,31	112.758,68	106.427,59
	20	141.384,31	131.157,04	122.077,73
1.250,00	10	113.405,40	108.692,53	104.290,49
	15	149.647,89	140.948,35	133.034,48
	20	176.730,39	163.946,31	152.597,16
1.500,00	10	136.086,48	130.431,04	125.148,59
	15	179.577,47	169.138,02	159.641,38
	20	212.076,46	196.735,57	183.116,60

De waarde van uw woning

Naast de terugbetalingscapaciteit vormt de waarde van uw onroerend goed het tweede criterium om te bepalen hoeveel u kunt lenen. Centea verstrekt woningkredieten tot 100% van de normale verkoopwaarde. Als "normale" verkoopwaarde beschouwt Centea de optelsom van direct met de woning gerelateerde kosten, zijnde de aankoopprijs van de grond of de woning, kosten van bouw of verbouwing van de woning, en de BTW. In de meeste gevallen kan deze waarde dus vrij gemakkelijk berekend worden en zal Centea geen schatting van het pand laten uitvoeren. Wel gaat Centea ervan uit dat het honorarium van de architect en de kosten van het verlijden van de aankoopakte en de kredietakte met eigen middelen worden betaald.

Tips:

- Vergeet niet een schuldsaldoverzekering af te sluiten voor het bedrag van het krediet. Die verzekering kost in verhouding niet veel en, mocht u komen te overlijden, dan moeten uw erfgenamen het krediet niet verder terugbetalen.
- Leen voldoende, zodat u tijdens de bouw of verbouwing niet in geldnood komt. U kunt de eventuele tekorten natuurlijk wel financieren met een bijkomende lening op afbetaling, maar de looptijd daarvan is wettelijk beperkt. Dat kan gedurende een aantal jaren zwaar op uw budget wegen.

2.2.2. DE IDEALE LOOPTIJD

De keuze van de looptijd van een woningkrediet is grotendeels afhankelijk van het gezinsbudget. Om de terugbetaling gemakkelijker in te passen in het gezinsbudget, wordt de terugbetaling van het krediet meestal gespreid over 10, 15 of 20 jaar. In die periode worden doorgaans zowel kapitaal als intrest afbetaald.

Als algemeen principe kan men stellen dat hoe langer de looptijd is, hoe kleiner de maandelijkse terugbetalingen zullen zijn. Nochtans zal men een hoger totaal intrestbedrag te betalen hebben naarmate de looptijd van het krediet langer is. Interesten hangen immers niet alleen af van het ontleende bedrag zelf, maar ook van de tijd gedurende dewelke een bedrag ontleend wordt.

Een voorbeeld maakt dit duidelijk:

Woningkrediet: 3.000.000 BEF (74.368,06 EUR) tegen een rentevoet van 7%

		10 jaar	20 jaar	verschil
Mensualiteit	BEF	34.501	22.873	11.628
Totaal	BEF	4.140.120	5.489.602	1.349.482
Mensualiteit	EUR	855,26	567,02	288,25
Totaal	EUR	102.630,89	136.083,68	33.452,78

U mag hieruit echter niet besluiten dat een kortere looptijd steeds voordeliger is.

Om de belangrijke fiscale voordelen te kunnen genieten, moet het krediet voor de aankoop, bouw of verbouwing een looptijd hebben van ten minste 10 jaar. Soms zorgt een spreiding over een langere looptijd voor een grotere fiscale besparing. We komen hier verder nog uitvoerig op terug (zie 4.1. Belastingvermindering).

2.2.3. EEN VARIABELE OF VASTE RENTEVOET?

Wat is het verschil tussen een variabele of vaste rentevoet?

Wie een krediet met een vaste rentevoet voor 15 of 20 jaar aangaat, legt zijn rentetarief vast voor de ganse duur van het krediet. U hoeft dus geen rekening meer te houden met mogelijke rentestijgingen, maar u zult niet kunnen profiteren van rentedalingen.

Kiest u voor een variabele rentevoet, dan zal uw rentetarief wel periodiek worden herzien. De rentestijgingen of -dalingen zijn dan afhankelijk van de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt. Voor een nadere uitleg verwijzen we naar het Centea Woningkrediet prospectus, beschikbaar in elk agentschap.

Welke formule is voordeliger?

Op deze vraag kunnen we geen pasklaar antwoord geven. Wie kan immers de renteontwikkeling voorspellen? Hoe dan ook geldt deze stelregel: hoe langer de periode waarvoor men een tarief vastlegt, hoe hoger dat tarief zal liggen.

Variabele rentevoeten

De goedkoopste formules in het Centea-gamma van woningkredieten zijn de formules met 3- en 5-jaarlijkse renteherzieningen. Uw krediettarief is dus na 3 of 5 jaar aan herziening toe.

Half variabele - half vaste rentevoeten

Centea biedt haar cliënten de mogelijkheid om een tarief vast te leggen voor de eerste 10 jaar van het Centea Woningkrediet. In deze formule koppelen we de voordelen van een variabele rentevoet (=laag tarief) aan het voordeel van de vaste rentevoet (=zekerheid).

Deze formule biedt u de garantie dat de aflossingen ongewijzigd blijven gedurende de eerste 10 jaar van het krediet. Het is een grote geruststelling te weten dat in de zwaarste periode van uw terugbetalingen uw aflossingen geenszins zullen stijgen. Nadien wordt het tarief vijfjaarlijks aangepast.

Maximale schommelingsmarges

Of u nu kiest voor een formule met drie- of vijfjaarlijkse renteherziening, of voor een formule waarbij de rentevoet pas na tien jaar kan aangepast worden, nooit kan de rentevoet van uw krediet méér dan 5% verschillen van de oorspronkelijke in het contract vermelde rentevoet.

Mits een kleine tarieftoeslag kan u deze maximale schommelingsmarge zelfs beperken tot 2 %. Zo combineert u een soepele kredietformule met een hoge mate van veiligheid. En niet te vergeten: de verkregen korting is verworven voor de ganse duur van het krediet.

Vaste rentevoeten

Wilt u maximale zekerheid op lange termijn omdat u bevreesd bent voor rentestijgingen? Dan kiest u voor een formule met vaste rentevoet, zodat u steeds hetzelfde bedrag betaalt. Centea biedt u voor gelijk welke duurtijd (max. 20 jaar) een vaste renteformule.

Een cijfervoorbeeld: 3.000.000 BEF (74.368,06 EUR) op 20 jaar

		Formule met 5-jaarlijkse renteherziening	20 jaar vaste rentevoet	Meerprijs 20 jaar vaste rentevoet
Hypothetisch tarief*		6,60%	7,35%	
Mensualiteit	BEF	16.021	17.784	1.763
Uitgave na 5 jaar	BEF	961.260	1.067.040	105.780
Mensualiteit	EUR	397,15	440,85	43,70
Uitgave na 5 jaar	EUR	23.829,01	26.451,23	2.622,22

* Voorbeeld gebaseerd op basisrentevoeten van kracht per 5/12/2000

U ziet dat u, voor een aanvaardbare meerprijs, beschermd bent tegen mogelijke rentestijgingen voor de ganse duur van uw Centea Woningkrediet.

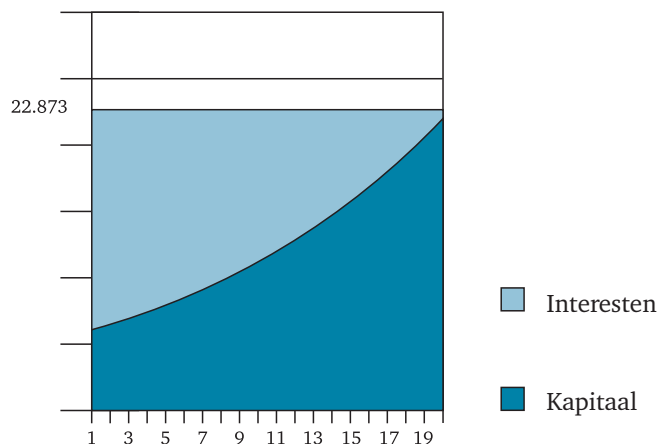
2.2.4. TERUGBETALINGSFORMULES OP MAAT

Interesten worden altijd berekend op het nog verschuldigde kapitaal. De verschillende kredietformules onderscheiden zich dan ook uitsluitend in de wijze waarop dat verschuldigd kapitaal wordt afgebouwd. Er zijn twee klassieke manieren van terugbetalen: ofwel opteert u voor mensualiteiten, ofwel voor kapitaaldelgingen. Of in sommige gevallen is de beleggingshypotheek misschien iets voor u. Uw Centea-agent kan u adviseren welke formule voor u het voordeligst is.

Mensualiteiten: u betaalt maandelijks altijd dezelfde som

voorbeeld:

- 3.000.000,-BEF (74.368,06 EUR) op 20 j. tegen 7%
- mensualiteit: 22.873,-BEF (567,02 EUR)
- totaal na 20 jaar: 5.489.602,-BEF (136.083,68 EUR)



Naarmate u tijdens de looptijd van een krediet het verschuldigd saldo afbouwt, dalen de interesten die u in een volgende periode moet betalen. Als de terugbetalingen in dezelfde mate stijgen als de daling van het interestgedeelte, blijft de totale maandelijkse betaling (interesten + kapitaal) constant gedurende de ganse looptijd van het krediet, behoudens uiteraard eventuele rentewijzigingen. Men spreekt dan van een krediet met constante mensualiteiten.

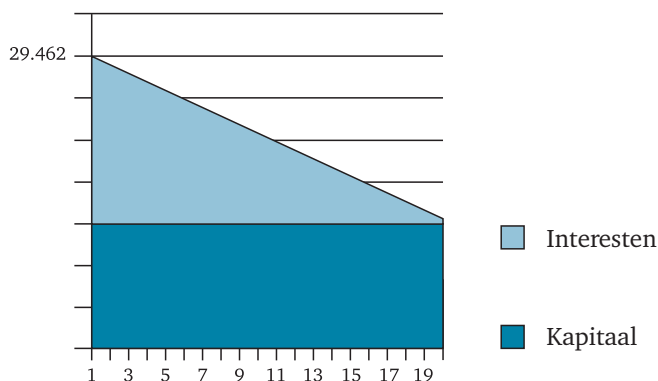
De meeste mensen kiezen voor deze oplossing, omdat ze de kredietlast gelijkmatig spreidt over de duur van het krediet. Rekening houdend met de jaarlijkse inflatie, daalt de netto-impact van het krediet op uw maandelijks budget.

Vaste kapitaaldelgingen: u betaalt maandelijks altijd hetzelfde bedrag aan kapitaal terug

Bij deze tweede formule betaalt u elke maand eenzelfde vaste kapitaaldelging en een dalend interestgedeelte, hetgeen betekent dat uw maandelijkse betaling geleidelijk vermindert.

Voorbeeld:

- 3.000.000,-BEF (74.368,06 EUR) op 20 j. aan 7%
- eerste vervalddag: 29.462,-BEF (730,34 EUR)
- totaal over 20 jaar: 5.043.974,-BEF (125.036,85 EUR)



Het grote voordeel van deze formule is dat u minder rente betaalt, omdat u het kapitaal sneller terugbetaalt.

De formule met de vaste kapitaaldelgingen kan ook op fiscaal vlak interessant zijn, maar vereist wel voldoende terugbetalingscapaciteit bij het begin van het woningkrediet. En dat is net de periode waarin u meestal wordt geconfronteerd met allerlei bijkomende kosten voor de afwerking en de inrichting van uw woning. Uw financiële draagkracht in het begin zal dan ook van doorslaggevend belang zijn of deze formule voor u haalbaar is of niet.

De beleggingshypotheek: u betaalt het krediet op de eindvervaldag terug met de opbrengst van een verzekeringsfonds

U kan bij uw Centea-agent eveneens terecht voor verzekeringsfondsen, ook wel "Tak 23"-verzekeringen genoemd. Verzekeringsfondsen zijn een zeer flexibel beleggingsinstrument. Zo kan u periodiek bepaalde bedragen in deze fondsen bijstorten, zodat u geleidelijk aan een aanzienlijk kapitaal bijeen kunt sparen.

Een woningkrediet dat u op de eindvervaldag integraal terugbetaalt met de opbrengst van dergelijke toegevoegde Tak 23-verzekeringsbelegging, wordt "beleggingshypotheek" genoemd. De idee is eenvoudig: u gebruikt het geld dat u anders zou aanwenden voor kapitaalsterugbetalingen om te beleggen in een verzekeringsfonds, in de hoop dat dit fonds u op lange termijn een hoger rendement oplevert dan de interest van het woningkrediet.

Voorbeeld:

- 3.000.000,-BEF (74.368,06 EUR) op 20 j. tegen 7%
- maandelijks interesten: 16.962,-BEF (420,48 EUR)
- Veronderstel, u belegt maandelijks 5.911,-BEF (146,53 EUR), dit is het verschil in maandlast tegenover de formule met mensualiteiten.

Wat is dan de opbrengst van uw belegging? Gemakkelijkheidshalve maken we abstractie van de fiscaliteit en van de instapkosten van het fonds.

- Stel rendement = 6% -> de opbrengst van uw belegging = 2.680.233,-BEF (66.441,24 EUR). U verliest 319.767,-BEF (7.926,82 EUR) tegenover de formule met mensualiteiten
- Stel rendement = 7% -> de opbrengst van uw belegging = 3.000.000,-BEF (74.368,06 EUR). In dit geval is er geen verschil met de formule met mensualiteiten. De rentevoet van het krediet is immers gelijk aan de opbrengst van de belegging.
- Stel rendement = 8% -> de opbrengst van uw belegging = 3.363.300,-BEF (83.374,03 EUR). U wint 363.000,-BEF (8.998,53 EUR) tegenover de formule met mensualiteiten.

Voor de aankoop of bouw van een eerste woning is deze formule fiscaal niet interessant. De fiscus kan immers geen fiscale voordelen voor de terugbetaling van kapitaal toekennen, omdat u het niet gespreid terugbetaalt.

Wie daarentegen zijn mogelijkheden voor belastingvermindering op kapitaaldelgingen reeds heeft opgebruikt, kan - gelet op de lange beleggingshorizon - financieel voordelig af zijn.

Anderzijds moet u ook bereid zijn om het risico te nemen dat de belegging op de eindvervaldag niet het verwachte rendement oplevert, waardoor u het tekort zult moeten bijpassen. Uw Centea-agent zal u bij de aanvraag van een beleggingshypotheek een simulatie bezorgen van de verwachte evolutie van de verzekeringsbelegging.

Voor meer informatie over de verschillende aflossingssystemen verwijzen wij tevens naar de prospectus Woningkrediet, die bij uw Centea-agent ter inzage ligt.

Opties

Aanpassing van de looptijd

Op het moment van een renteherziening kan u Centea vragen om de looptijd van uw Woningkrediet met maximaal drie jaar in te korten of met maximaal vijf jaar te verlengen, voor zover de maximumduur van 25 jaar niet overschreden wordt.

Een verlenging van de looptijd kan aangewezen zijn wanneer uw beschikbare gezinsbudget plots vermindert, en het krediet relatief zwaarder weegt. Of wanneer de rentevoet stijgt, en u de maandelijkse terugbetaling van uw krediet op ongeveer hetzelfde niveau wil houden.

In het omgekeerde geval, bij een substantiële daling van de rentevoet bijvoorbeeld, kunt u voordeel doen met een verkorting van de duurtijd van uw krediet.

Het gecombineerde woningkrediet

U kunt ook één krediet aangaan met twee verschillende looptijden. U betaalt dan bijvoorbeeld het ene gedeelte terug over 20 jaar en het andere over 15 jaar.

U kunt ook een krediet aangaan met twee verschillende terugbetalingsmodaliteiten. U betaalt dan het ene gedeelte terug met constante mensualiteiten en het andere gedeelte met vaste kapitaaldelgingen.

Kortom, alles is mogelijk.

2.2.5. DE HYPOTHEEK

De kredietgever weegt zijn risico goed af. Maar woningkredieten hebben een lange looptijd: 20 jaar is geen uitzondering. Zelfs als u kredietwaardig wordt bevonden, dan blijft een woningkrediet een onderneming op lange termijn, waarin veel kan gebeuren. Als garantie tegen onvoorziene omstandigheden wordt daarom een hypotheek op uw woning genomen.

Het bedrag waarvoor de hypotheek wordt gevestigd, is gelijk aan de som die u leent, verhoogd met 10% voor aanhorigheden plus 3 jaar rente. Door deze verhoging zijn de kos-

ten gewaarborgd bij eventuele betaalmoeilijkheden. Als de kredietnemer het krediet niet terugbetaalt zoals overeengekomen, mag de kredietgever de woning openbaar laten verkopen. Met de opbrengst van de verkoop kan hij, met voorrang op andere schuldeisers, de uitstaande schuld aanzuiveren. Als de verkoop meer opbrengt dan de uitstaande schuld, dan krijgt de kredietnemer uiteraard het saldo, tenzij er nog andere schuldeisers zijn. Let wel: de woning zal niet onmiddellijk bij het minste terugbetalingsprobleem worden verkocht. De kredietgever zal eerst aansturen op een minnelijke schikking. Als de betalingsmoeilijkheden zich voordoen onafhankelijk van uw wil, b.v. door ziekte of door een andere ernstige tegenslag, dan bespreekt u dat het best met uw Centea-kantoorhouder. Samen met u kan hij een oplossing zoeken, zodat u toch uw woning kunt blijven bewonen.

De waarde van een hypotheek

Bij de verkoop van onroerende goederen wordt de verwachte verkoopprijs niet altijd gehaald. Vooral in periodes van laagconjunctuur, als het slecht gaat met de economie, valt de verkoopprijs wel eens tegen. De kredietgever loopt dan het risico dat de verkoop minder opbrengt dan de uitstaande schuld. In dat geval moet u het saldo bijpassen.

De kredietgever zal zich tegen dergelijke situaties trachten in te dekken door de waarde van de woning af te wegen tegen het bedrag dat u kunt ontfemen. Bij Centea kan u tot 80% van de normale verkoopwaarde van de woning tegen de beste rentevoeten ontfemen. Met een kleine toeslag kan u tot 100% van de normale verkoopwaarde lenen. Het ereloon van de architect en de kosten voor het verlijden van de hypothecaire akte moet u wel zelf financieren.

De rang van een hypotheek

Iedere hypotheek moet worden ingeschreven op het hypotheekkantoor. Meerdere kredietgevers kunnen een hypotheek op eenzelfde onroerend goed vestigen. Wie zijn hypotheek het eerst laat inschrijven op het hypotheekkantoor, krijgt voorrang bij de verkoop. Hij komt "in eerste rang".

Wie als tweede zijn hypotheek liet inschrijven, komt "in tweede rang" enzovoort. De kredietgever die in tweede rang komt, draagt een groter risico, want de opbrengst van de verkoop wordt bij voorrang gebruikt om de schulden van de hypotheek in eerste rang aan te zuiveren. Pas als er iets overschiet, gaat dat naar de kredietgever met hypotheek in tweede rang, enz.

Een voorbeeld:

Twee kredietgevers hebben een hypotheek laten vestigen op dezelfde woning. Kredietgever A heeft een hypotheek in eerste rang. De uitstaande schuld bedraagt 2.000.000 BEF (49.578,70 EUR). Kredietgever B heeft een hypotheek in tweede rang. De uitstaande schuld bedraagt 900.000 BEF (22.310,42 EUR).

Als de woning nu wordt verkocht wegens wanbetaling en 2.500.000 BEF (61.973,38 EUR)

opbrengt, zal kredietgever A hiervan 2.000.000 BEF (49.578,70 EUR) krijgen. De eerste schuld is hiermee volledig aangezuiverd. Kredietgever B moet zich tevredenstellen met de resterende 500.000 BEF (12.394,68 EUR). De overige 400.000 BEF (9.915,74 EUR) blijft onbetaald.

Vanwege het grotere risico moet u voor een hypotheek in tweede rang na een andere schuldeiser een hogere rentevoet betalen.

Vrij en onbelast

Bij de hypotheekbewaarder kan iedereen tegen betaling een overzicht krijgen van verschillende hypothecaire inschrijvingen op een onroerend goed. Dit overzicht wordt de hypothecaire staat genoemd.

Vóór hij de verkoopakte opstelt, vraagt de notaris een hypothecaire staat aan. Op die manier kent hij de verschillende hypotheek en weet hij of er nog andere schuldeisers zijn. Als er geen hypotheek op het onroerend goed rusten, wordt het verkocht voor "vrij en onbelast".

Doorhaling van een hypothecaire inschrijving

Stel dat u een woning koopt waarvoor de verkoper zelf nog een hypothecair krediet moet afbetalen. Centea wil u wel een woningkrediet geven, maar wil hypotheek in eerste rang. Op het eerste gezicht lijkt dat moeilijk, omdat er al een hypothecaire inschrijving in eerste rang is. Dat levert echter geen probleem op. Bij het verlijden van de aankoopakte zal de notaris met de opbrengst van de verkoop eerst het krediet van de verkoper aanzuiveren. De eerste hypotheek van dat krediet heeft dan geen belang meer en de notaris zal de hypotheekbewaarder vragen om ze te schrappen en een nieuwe inschrijving te nemen in eerste rang.

De kosten van de doorhaling moeten betaald worden door de verkoper.

Enkele voorbeelden:

Bedrag van de doorhaling		Totale kost (bij benadering)	
BEF	EUR	BEF	EUR
1.000.000	24.789	16.000	384
2.000.000	49.579	18.000	446
3.000.000	74.368	20.000	483
4.000.000	99.157	21.000	526
5.000.000	123.947	22.000	545

Pandwisseling

Het kan gebeuren dat u een woning bouwt of koopt en dat u ze na enige jaren weer verkoopt om een ander huis te bouwen of te kopen. Voor de eerste woning had u een hypothecair krediet in eerste rang aangegaan. U kunt dan aan Centea vragen om die hypotheek

te laten overdragen op uw nieuwe woning. Dit noemt men een pandwisseling of hypotheekruil. Het bestaand krediet loopt door en de hypotheek behoudt haar rang, maar nu op een ander onroerend goed. Een pandwisseling kost minder dan een vervroegde terugbetaling van het eerste krediet en het vestigen van een nieuwe hypotheek. In dat geval moet u immers niet alleen de kosten voor een nieuwe kredietakte betalen; u bent doorgaans ook een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.

Of u al dan niet een pandwisseling doet, hangt ook af van de rentetarieven. De pandwisseling is heel voordelig als uw bestaand krediet een interessant rentetarief heeft. Maar als de interestvoeten gedaald zijn, kan een nieuw krediet voordeliger zijn.

Bij een pandwisseling behoudt u uw fiscale voordelen. Toch kan een nieuw krediet soms fiscaal aantrekkelijker zijn. Dit is vrijwel altijd het geval wanneer u een vroeger aangekochte woning ruilt voor een nieuwbouw.

Hypothecaire volmacht

Soms zal Centea het niet nodig vinden een hypotheek te laten vestigen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als het krediet over een korte periode zal worden terugbetaald. Als waarborg zal dan een hypothecaire volmacht gevraagd worden. Deze volmacht is op elk ogenblik omzetbaar in een hypotheek.

Omdat een hypothecaire volmacht minder zekerheid biedt dan een hypotheek, wordt het tarief van het krediet meestal verhoogd. Wat u uitspaart aan hypotheekkosten betaalt u dus aan de andere kant aan hogere terugbetalingen. Bovendien zijn aan een krediet dat gedekt is door een hypothecaire volmacht weinig fiscale voordelen verbonden.

2.2.6. KOSTEN BIJ HET VERLIJDEN VAN DE KREDIETAKTE

Bij een hypothecair krediet speelt de notaris een essentiële rol. Hij moet de kredietakte opstellen. Aan hem betaalt u ook de kosten voor het verlijden van de kredietakte. Die kosten omvatten onder andere zijn ereloon, de registratierechten, de hypotheekrechten, het loon van de hypotheekbewaarder, de fiscale zegels, enz.

Het totale bedrag van deze kosten is vooraf niet exact te berekenen. Daarom laat de notaris u bij het verlijden van de akte een voorlopige provisie betalen. Een paar maanden later, als hij de precieze kosten van ieder onderdeel kent, kan hij een definitieve afrekening maken. Meestal is de voorlopige provisie iets te ruim berekend; u krijgt het overschot dan terug.

Een raming van de kosten wordt weergegeven in de hiernavolgende tabel. De notaris stort dit bedrag door aan de ontvanger van de registratierechten, de hypotheekbewaarder, enz. Geen van deze kosten is bestemd voor Centea.

Bedrag van het krediet		Totale kosten (bij benadering)	
BEF	EUR	BEF	EUR
500.000	12.395	39.000	961
600.000	14.874	41.000	1.016
700.000	17.353	44.000	1.084
800.000	19.831	46.000	1.141
900.000	22.310	48.000	1.183
1.000.000	24.789	51.000	1.265
1.200.000	29.747	55.000	1.365
1.400.000	34.705	59.000	1.462
1.600.000	39.663	64.000	1.575
1.800.000	44.621	67.000	1.659
2.000.000	49.579	72.000	1.783
2.200.000	54.537	76.000	1.872
2.400.000	59.494	79.000	1.970
2.600.000	64.452	82.000	2.042
2.800.000	69.410	87.000	2.153
3.000.000	74.368	90.000	2.233
3.200.000	79.326	94.000	2.321
3.400.000	84.284	97.000	2.401
3.600.000	89.242	100.000	2.484
3.800.000	94.200	105.000	2.590
4.000.000	99.157	107.000	2.661
4.200.000	104.115	111.000	2.749
4.400.000	109.073	115.000	2.844
4.600.000	114.031	118.000	2.935
4.800.000	118.989	122.000	3.024
5.000.000	123.947	125.000	3.095
5.500.000	136.341	134.000	3.329
6.000.000	148.736	143.000	3.534
6.500.000	161.131	152.000	3.758
7.000.000	173.525	160.000	3.970
7.500.000	185.920	169.000	4.192
8.000.000	198.315	178.000	4.407
8.500.000	210.709	187.000	4.636
9.000.000	223.104	195.000	4.835
9.500.000	235.499	204.000	5.051
10.000.000	247.894	211.000	5.236

Wie geïnteresseerd is in de manier waarop deze kosten berekend worden en waartoe ze dienen, vindt een waardevolle berekeningsmodule op de website van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen www.notaris.be (Nederlandstalig) of www.notaire.be (Franstalig).

Aan een hypothecair krediet voor de aankoop, bouw of verbouwing van een woning zijn belangrijke fiscale voordelen verbonden. Over de volledige looptijd van het krediet zult u heel wat minder belasting betalen. Op die manier zijn de kosten die gepaard gaan met de hypotheekvestiging snel terugverdiend (zie hoofdstuk 4.1).

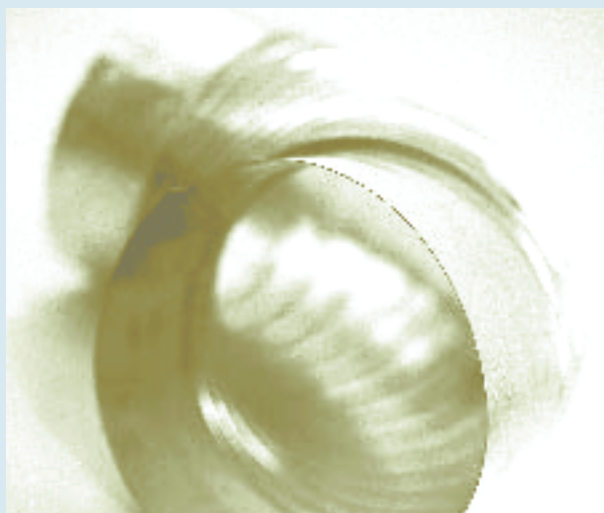
2.2.7. DE PERIODE OVERBRUGGEN TUSSEN DE AANKOOP VAN EEN NIEUWE WONING EN DE VERKOOP VAN EEN BESTAANDE WONING.

Als u een nieuwe woning aankoopt en u wilt deze financieren met de verkoop van uw bestaande woning die echter nog niet verkocht is, kan u voor een Centea Overbruggingskrediet kiezen. Met deze bijzondere vorm van het Centea Woningkrediet ontleent u snel en soepel de som die u nodig heeft voor de aankoop van uw nieuwe woning.

Vervolgens tracht u natuurlijk uw bestaande woning in de beste omstandigheden en tegen de hoogst mogelijke prijs te verkopen. Daarvoor krijgt u maximaal één jaar de tijd. Eenmaal de woning is verkocht, betaalt u het overbruggingskrediet gewoon terug met de verkoopprijs van uw bestaande woning.

2.2.8. BOUWEN OF VERBOUWEN TERWIJL U HUURT

Vindt u dat de maandelijkse aflossingen, in combinatie met de huur, te zwaar uitvallen? Laat dan een clausele in uw Centea Woningkrediet opnemen die bepaalt dat u gedurende een beginperiode van maximum één jaar enkel de intresten op het ter beschikking gestelde bedrag betaalt. De terugbetaling van het Woningkrediet neemt dan pas een aanvang vanaf het einde van de eerste maand volgend op deze beginperiode.



2.2.9. HET CENTEA WONINGKREDIET VAN A TOT Z

Het Centea Woningkrediet samengevat van de eerste inlichting tot de laatste aflossing:

Centea Woningkrediet stap voor stap	Aankoop van een bestaande woning	Aankoop van een bouwgrond	Nieuwbouw	Grote verbouwingen
U komt informatie inwinnen.	Hoeveel bedraagt de vraagprijs? Wij gaan na hoeveel u kunt lenen en delen u het tarief en het bedrag van de terugbetalingen mee. Fiscale voordelen worden toegelicht. Het kredietadvies is gratis en vrijblijvend.		Geef een raming van de kosten. Wij gaan na hoeveel u kunt lenen en delen u het tarief en het bedrag van de terugbetalingen mee. Fiscale voordelen worden toegelicht. Het kredietadvies is gratis en vrijblijvend.	
U vraagt het krediet aan.	Bezorg aan uw kantoorhouder de inkomstenbewijzen, het voorlopige koopcontract, de ontwerp-aankoopakte, enz. Uw kantoorhouder vult samen met u het aanvraagformulier in.		Bezorg aan uw kantoorhouder de bouwvergunning, de raming van de totale kosten, eigendomstitel, de plannen van de architect, enz. Uw kantoorhouder vult samen met u het aanvraagformulier in.	
De aankoopwaarde wordt geschat.	De meegedeelde prijs is meestal voldoende.		Een schatting is zelden noodzakelijk. Het bedrag wordt bepaald aan de hand van het bestek en de plannen van de architect.	
Centea bevestigt dat het krediet is toegestaan.	Doorgaans binnen 14 dagen na uw aanvraag wordt het aanbod u voorgelegd ter ondertekening. Na ontvangst van het door u ondertekende aanbod, wordt een ontwerp van kredietakte overgemaakt aan uw notaris.			
De verzekeringen worden afgehandeld.	Voor aangepaste verzekeringen kunt u eveneens bij uw Centea-agent terecht, b.v. voor de schuldsaldoverzekering, de Woning- en Gezinsverzekering.			
Centea stelt het krediet tot uw beschikking bij het verlijden van de notariële akte.	Overhandiging van een bankcheque aan de verkoper.		U spreekt uw Centea Woningkrediet aan door het indienen van facturen of op basis van vaststelling van de vordering van de werken door een afgevaardigde van Centea.	
U betaalt de eerste aflossing Renteherziening	Een maand na het verlijden van de kredietakte. Enkel voor de formules 3-3-3, 5-5-5 en 10-5-5, en dit overeenkomstig de wijziging van de referte-index. Eventuele kortingen op de rentevoet blijven bij de renteherziening behouden.			
Fiscaliteit	Het eerste jaar: als uw krediet voldoet aan de fiscale voorwaarden, krijgt u een attest voor de belastingvermindering op het terugbetaalde kapitaal. Hetzelfde gebeurt voor de premies van de schuldsaldoverzekering. Voeg deze attesten bij uw belastingaangifte. Jaarlijks: Elk jaar krijgt u een attest dat vermeldt hoeveel kapitaal en hoeveel rente u hebt terugbetaald. Hetzelfde gebeurt voor de premies van de schuldsaldoverzekering. Voeg deze attesten bij uw belastingaangifte.			

2.2.10. DE VOORDELEN VAN HET CENTEA WONINGKREDIET

Centea

- Zelden rekent Centea schattingskosten aan en er is nooit een schatting nodig tijdens de vordering van de werken.
- Bij Centea krijgt u een kortingtarief dat geldig is voor de ganse duur van uw krediet, wat er ook gebeurt.
- Centea biedt u standaard (zie 2.2.4.) de voordelen van
 - de aanpasbare looptijd
 - de soepelheid om het eerste jaar enkel interesten te betalen
 - de keuze tussen vaste delgingen van het kapitaal en constante mensualiteiten, of een combinatie van beide
- Bij uw Centea-agent krijgt u steeds uitgebreid advies.
- U weet precies hoeveel minder uw belastingen zullen bedragen en hoeveel u aan de notaris zult moeten betalen. Het Centea-advies is gratis en volledig vrijblijvend.
- Bij Centea wordt steeds gewerkt aan nieuwe formules en modaliteiten. Informeer ernaar bij uw Centea-agent; vaak leveren ze u extra voordelen op.

Andere financiële instellingen

- Is een andere financiële instelling ook zo soepel? Misschien moet u zelfs schattings- of nazichtskosten betalen telkens u geld wilt opnemen om uw aannemer(s) te betalen.
- Misschien krijgt u bij een andere financiële instelling ook een voordeeltarief, maar slechts voor zover en zolang u aan welbepaalde voorwaarden voldoet.
- Heeft uw financiële instelling ook dergelijke soepele formules en wat dient u ervoor te betalen?
- Is uw financiële instelling ook zo vrijgevig met interessante en correcte informatie?

U merkt het zonder enige twijfel: u heeft vele redenen om uw licht op te steken bij Centea als u op zoek bent naar het voordeligste krediet, ook als u nog geen cliënt bent.

2.3. Hoe financiert u de verbouwing van een woning?

Voor de financiering van verbouwwerken hebt u de keuze tussen een hypothecair krediet en een lening op afbetaling.

2.3.1. DE CENTEA VERNIEUWBOUWLENING

Een lening op afbetaling zoals de Centea Vernieuwbouwlening is ideaal als u de lening op een vrij korte periode wilt terugbetalen. Er zijn echter wettelijke beperkingen, onder andere voor de maximale terugbetalingstermijn.

Geleend bedrag				Maximale terugbetalingstermijn		
van	101.000	BEF	tot	150.000	BEF	30 maanden
	2.504	EUR		3.718	EUR	
van	151.000	BEF	tot	225.000	BEF	36 maanden
	3.743	EUR		5.578	EUR	
van	226.000	BEF	tot	300.000	BEF	42 maanden
	5.602	EUR		7.437	EUR	
van	301.000	BEF	tot	400.000	BEF	48 maanden
	7.462	EUR		9.916	EUR	
van	401.000	BEF	tot	600.000	BEF	60 maanden
	9.941	EUR		14.874	EUR	
van	601.000	BEF	tot	860.000	BEF	84 maanden
	14.898	EUR		21.319	EUR	

De Centea Vernieuwbouwlening wordt gemakkelijk toegekend, en meestal zijn er geen zakelijke waarborgen nodig, zoals een hypotheek, kasbons in pand, enz. Ook de administratieve formaliteiten zijn snel afgehandeld. Een notariële leningsakte is niet nodig.

Zo kunt u vrijwel meteen over het geld beschikken. En omdat er geen notaris aan te pas komt, betaalt u uiteraard geen aktekosten. Op een lening van 500.000 BEF (12.394,68 EUR) bespaart u daardoor liefst 42.000 BEF (1.041,15 EUR).

In het belang van uw nabestaanden raden wij u in elk geval aan een gepaste schuldsaldo-verzekering af te sluiten, zodat ingeval u overlijdt uw erfgenamen de lening niet verder moeten afbetalen. De verzekeringspremie bedraagt hooguit een paar duizenden franken en kan in één keer worden betaald. Als u in de polis als begunstigde uw echtgenoot/echtgenote of een familielid tot de tweede graad aanwijst, komt de premie bovendien in aanmerking voor belastingvermindering. Vaak kunt u ook de betaalde interest fiscaal in mindering brengen van uw onroerend inkomen.

2.3.2. HET CENTEA WONINGKREDIET

Wanneer u grotere bedragen investeert in ingrijpende verbouwingswerken en bijgevolg de lening op een periode langer dan 7 jaar (84 maanden) wilt terugbetalen, is het Centea Woningkrediet een betere oplossing.

Dat is ook het geval wanneer u van bij de aankoop van een woning af verbouwingswerken plant. U kunt dan best meteen de voor de verbouwing vereiste sommen mee ontlenen.

Voor een volledige uitleg over het Centea Woningkrediet verwijzen we naar hoofdstuk 2.2.



3. Goed verzekerd

Centea-verzekeringen worden onderschreven door Fidea NV, verzekeringsmaatschappij toegelaten onder codenummer 0033.

3.1. De Schuldsaldoverzekering: veel zekerheid voor weinig geld

Bij een woningkrediet gaat het altijd om een belangrijke som en zo'n krediet wordt afgesloten voor een relatief lange periode. Als u in die periode iets overkomt, kunnen uw nabestaanden in zware financiële problemen komen door de maandelijkse aflossingen. Daarom biedt Centea u de Schuldsaldoverzekering aan.

Deze verzekering zorgt ervoor dat, mocht u komen te overlijden tijdens de looptijd van het krediet, de verzekeringsmaatschappij het nog verschuldigde bedrag terugbetaalt. Voor uw nabestaanden is dat althans één zorg minder. De premie voor de schuldsaldoverzekering is bovendien bijna altijd fiscaal aftrekbaar, zodat u voor weinig geld veel zekerheid krijgt.

De veiligste oplossing is dat beide partners een schuldsaldoverzekering afsluiten, elk voor het totale geleende bedrag. Als één partner overlijdt, wordt het krediet dan meteen aangezuiverd door de verzekeringsmaatschappij. De overlevende partner wordt dus volledig vrijgesteld van verdere terugbetalingen.

De verzekering kan ook verdeeld worden tussen de twee partners die het krediet aangaan. U kunt bijvoorbeeld het verzekerde kapitaal opdelen volgens ieders inbreng in het gezinsinkomen. Als beide inkomens even groot zijn, kunt u de helft van het geleende bedrag op het hoofd van de man en de andere helft op het hoofd van de vrouw laten verzekeren. Zo'n verdeelsleutel heeft echter nadelen. Als bijvoorbeeld de vrouw overlijdt, moet de man nog altijd de helft van het krediet afbetalen. Maar omdat vele kosten zoals verwarming, kinderopvang, belastingen enz. even hoog blijven, zal ook die helft nog een zware dobber zijn.

3.2. De Woonverzekering: zeker niet alleen tegen brand

Brand, voorjaarsstormen... Zonder degelijke brandverzekering is dat een ramp. Daarom is er de Woonverzekering. Die dekt echter heel wat meer dan alleen maar brand.

Wat verzekert de Woonverzekering? De dekking is heel ruim en omvat brand-, storm-, hagel-, water-, glas- en elektriciteitsschade, evenals schade als gevolg van arbeidsconflicten en aanslagen. Ook schade veroorzaakt aan derden door uw gebouw en schade aan uw gebouw bij inbraak zijn verzekerd, zelfs zonder diefstalverzekering.

Bovendien omvat de Woonverzekering een gratis dekking met ruime dienstverlening bij schade. Er wordt een tijdelijk onderdak gezocht (hotel of andere tijdelijke huisvesting), het huis wordt bewaakt, de huisdieren worden opgevangen en er is zelfs een tegemoetkoming in de kosten van een slotenmaker als de sleutels van de verzekerde woning verloren gegaan of worden gestolen. Ook kunt u rekenen op kinderopvang en huishoudelijke hulp.

3.2.1. Met de Woonverzekering is uw woning correct verzekerd

Het is heel belangrijk dat u uw woning voor de juiste waarde verzekert. Die is echter niet zo makkelijk te berekenen. Bovendien verandert de waarde geregeld, bijvoorbeeld door een verbouwing. Ook de nieuwwaarde van de inboedel wordt dikwijls onderschat. Neem de proef op de som en ga eens na wat de aankoop van een nieuw bankstel, kasten, TV, huishoudtoestellen... u zou kosten.

Het voordeel van de Woonverzekering is dat de schatting van de waarde gebeurt aan de hand van een evaluatierooster. Het evaluatierooster:

- vermijdt de toepassing van de evenredigheidsregel voor uw woning én voor uw inboedel;
- maakt alles heel eenvoudig. U stapt het Centea-kantoor binnen, beantwoordt een paar vragen over het aantal kamers, de afwerking enzovoort, en even later heeft u de berekening. U weet dus meteen waar u aan toe bent;
- garandeert u de volledige heropbouwwaarde van uw woning, ook al blijkt die later hoger te zijn dan het resultaat van de berekening. U bent dus 100% zeker.

Pas op voor onderverzekering

Als u onderverzekerd bent voor brand, wordt de evenredigheidsregel toegepast. Dat wil zeggen dat de vergoeding vermindert volgens de verhouding tussen het effectief verzekerde bedrag en het kapitaal dat de verzekeringnemer had moeten laten verzekeren.

Wat houdt dat in? Om de vergoeding bij schade te berekenen, gebruikt de verzekeraar de volgende formule:

$$\text{vergoeding} = \frac{\text{schade} \times \text{verzekerde waarde}}{\text{te verzekeren waarde}}$$

De verzekerde waarde is de waarde die de verzekeringnemer heeft laten verzekeren. De te verzekeren waarde is de waarde die de verzekeringnemer had moeten laten verzekeren.

De eigenaar moet altijd de nieuwbouwwaarde van het gebouw verzekeren, dat wil zeggen de prijs die hij zou moeten betalen om dezelfde woning opnieuw te bouwen.

Een voorbeeld

U koopt tijdens een openbare verkoping voor een prikje een mooie villa voor 5.500.000 BEF (136.341,44 EUR), waaraan u voor 1.000.000 BEF (24.789,35 EUR) renovatiewerken laat uitvoeren. Een buitenkansje, want voor 6.500.000 BEF (161.130,79 EUR) kunt u zo'n villa nooit bouwen. U verzekert het gebouw voor 6.500.000 BEF (161.130,79 EUR).

Maar... tijdens een najaarsstorm wordt het dak weggerukt. De expert van de verzekeringsmaatschappij raamt de kosten voor een nieuw dak op 570.000 BEF (14.139,93 EUR). De herbouwwaarde van de villa bedraagt volgens hem 10.500.000 BEF (260.288,20 EUR).

Door de toepassing van de evenredigheidsregel krijgt u geen 570.000 BEF (14.139,93 EUR), maar een vergoeding van slechts:

$$\frac{570.000 \text{ BEF (14.139,93 EUR)} \times 6.500.000 \text{ BEF (161.130,79 EUR)}}{10.500.000 \text{ BEF (260.288,20 EUR)}} = 352.857 \text{ BEF (8.747,10 EUR)}$$

Met de Woonverzekering vermijdt u deze problemen van onderverzekering, en dat zowel voor de woning als voor de inboedel.

U bent ook tijdens de bouw verzekerd

Voor een gebouw in oprichting krijgt u een korting. De Woonverzekering is een van de enige op de markt met dekking, niet alleen voor brand, maar ook voor stormschade, zelfs indien het gebouw nog niet winddicht is.

Goed om te weten

- U gaat bouwen en huurde voordien een woning. Van huurder wordt u dus eigenaar. In dit geval kan uw bestaande polis als huurder onmiddellijk worden geschrapt en kunt u meteen een verzekering nemen. Dit geldt wel alleen voor de dekking 'Gebouw'. Voor de dekking 'Inboedel' moet u de normale opzeggingstermijn van drie maanden in acht nemen. Brandpolissen zijn trouwens jaarlijks opzegbaar.
- Clausules in een onderhandse overeenkomst of in een notariële akte met betrekking tot de overname van de bestaande brandverzekering zijn niet bindend! U bent dus niet verplicht de bestaande brandverzekering van de vorige eigenaar over te nemen als u een woning koopt.
- Sluit meteen een Woningverzekering af zodra u de onderhandse verkoopovereenkomst hebt ondertekend. Vanaf dat ogenblik draagt u immers het risico. Reken niet op de verzekering van de vorige eigenaar.
- Als eigenaar moet u een verzekering afsluiten, ook als de huurder al verzekerd is! De huurder is immers niet altijd aansprakelijk. Als bijvoorbeeld een pyromaan uw huis in brand steekt, kan de schade uiteraard niet ten laste van de huurder worden gelegd. U zou dan als eigenaar zonder verzekering zelf voor de schade moeten opdraaien. Het is ook mogelijk dat de huurder wel aansprakelijk is, maar dat hij problemen heeft met zijn verzekering, bijvoorbeeld omdat hij onderverzekerd is. Of omdat hij zijn premies niet betaald heeft. En zelfs als de huurder aansprakelijk is en voldoende verzekerd is, dan kan het gebeuren dat de schadevergoeding niet volstaat om een nieuwe woning te bouwen. Want de huurder is maar aansprakelijk voor de werkelijke waarde van de woning. Dat is de heropbouwwaarde min de normale waardevermindering door slijtage.

3.2.2. AANVULLENDE DEKKING TEGEN DIEFSTAL

In de Woonverzekering kunt u een aanvullende dekking 'Diefstal' nemen. Geen overbodige luxe vandaag. Met deze dekking is uw inboedel verzekerd tegen diefstal. Ook beschadigingen aan het gebouw of vandalisme bij een diefstal zijn mee verzekerd.

De dekking 'Diefstal' omvat ook:

- diefstal in bijgebouwen, bijvoorbeeld van tuinmeubelen, een grasmachine in een tuinhuisje en dergelijke. De maximumdekking bedraagt hier evenwel 100.000 BEF (2.478,94 EUR)
- diefstal op straat met geweld op u, uw echtgenoot/echtgenote of inwonende gezinsleden en dit over de hele wereld. Ook hier is het maximum 100.000 BEF (2.478,94 EUR)
- diefstal op reis, bijvoorbeeld van bagage of van uw inboedel die tijdelijk is verplaatst naar de vakantiewoning.

3.2.3. ANDERE RISICO'S

Bij bouw- of verbouwwerken duiken nog andere risico's op. Specifiek daarvoor werden de volgende aanvullende waarborgen ontwikkeld.

Bouwriscio's

De verzekering "Bouwriscio's" vergoedt de schade aan het gebouw veroorzaakt tijdens de bouw of de verbouwing door bv. storm, wegzakking, instorting, verlies... Ook burenhinder en wettelijke aansprakelijkheid zijn in deze polis opgenomen.

De premie hangt af van de ligging, de gebruikte materialen, de te verzekeren waarde en andere elementen. De opruimingskosten bij schade zijn gedekt tot 10% van de verzekerde waarde. Uw aansprakelijkheid bij schade aan derden is verzekerd tot 5.000.000 BEF (123.946,76 EUR). U moet de verzekering sluiten voor de bouw of verbouwing van start is gegaan.

Verzekering "diefstal in een nog niet betrokken woning"

Het gebeurt geregeld dat keukens, elementen van de centrale verwarming of ander materiaal wordt gestolen uit woningen die in opbouw zijn of verbouwd worden. Als het gebouw volledig afgesloten is - dat wil zeggen dat dak, deuren en ramen zijn geplaatst en gesloten - kunt u een diefstalverzekering sluiten. Het gebouw moet wel binnen drie maanden na het sluiten van de verzekering worden bewoond, en de woning moet al verzekerd zijn via Centea.

Met deze verzekering is alles gedekt wat van u is, zoals geplaatst en betaald sanitair, timmerwerk, en gereedschap dat van u is. Wat eigendom is van aannemers, is niet verzekerd.



Persoonlijke ongevallen bouw

Iedereen die tijdens zijn vrije tijd helpt bij de bouw of verbouwing van een woning, loopt risico's. Hij verricht arbeid waarmee hij meestal niet vertrouwd is. De kans op een ongeval of blijvend letsel is dan ook niet te onderschatten.

De verzekering "Persoonlijke ongevallen bouw" kan alleen worden gesloten door particulieren die onbezoldigd helpen bij een bouw of verbouwing. Ze loopt voor de periode dat er effectief wordt geholpen (bv. 2 maanden, 6 maanden...).

Totale rechtsbijstand

Tijdens de bouw of verbouwing van een woning kunnen er heel wat geschillen rijzen tussen bouwheer, aannemer, architect, burens... Denken we maar aan:

- verkeerd gebruik van materiaal, niet naleven van het bestek...;
- schade bij de burens waarvoor de bouwheer aansprakelijk wordt gesteld;
- gebreken die enkele maanden na de oplevering aan het licht komen, terwijl de architect niets meer van zich laat horen.

U hoeft er uw nachtrust niet voor te laten wanneer u verzekerd bent voor rechtsbijstand.

3.3. De Gezinsverzekering biedt uw gezin bescherming

Het zal u maar overkomen. Verstrooid rijdt u met de fiets door een rood licht en u veroorzaakt een ongeval waarbij iemand gewond wordt. Uw hond loopt voor de wielen van een motorrijder die hierdoor zwaar ten val komt. Uw kind verzint een leuk spel: het gooit met stenen naar voorbijrijdende auto's.

In al deze situaties kunt u aansprakelijk gesteld worden: u zult de soms aanzienlijke schade moeten vergoeden. Meer zelfs, u kunt niet alleen aansprakelijk worden gesteld voor uw eigen daden, maar ook voor die van de personen waarvoor u instaat (uw kinderen, de babysit, de buur die op uw hond let, ...). Ook kunt u aansprakelijk worden gesteld voor schade die uw huisdier aanricht en voor schade veroorzaakt aan het gebouw dat u bewoont.

De Gezinsverzekering beschermt uzelf en de mensen in uw naaste omgeving: uw partner en alle personen die bij u inwonen, de kinderen die op kamers wonen, de personen die op uw kinderen passen, de personen die voor uw huisdier zorgen, minderjarige kinderen van anderen wanneer ze onder uw toezicht staan, ...

De Gezinsverzekering verzekert de schade die voortvloeit uit lichamelijke letsels tot 500.000.000 BEF (12.394.676,24 EUR) en de stoffelijke schade tot 25.000.000 BEF (619.733,81 EUR). Bovendien geldt de verzekering wereldwijd.

Verder biedt de Gezinsverzekering nog een paar extra's:

- wanneer iemand de verzekerde persoon of zijn goederen wil redden en hij lijdt hierdoor schade, vergoeden wij hem tot 1.000.000 BEF (24.789,35 EUR), zelfs wanneer u niet aansprakelijk bent.
- als er een minderjarige die bij u woont, verdwijnt, dan worden de kosten die u maakt in het kader van de opsporing tot 500.000 BEF (12.394,68 EUR) terugbetaald.

En wat als u zelf schade lijdt?

Als u zelf slachtoffer wordt, zal de rechtsbijstandverzekering die in uw gezinspolis is opgenomen ervoor zorgen dat u een schadevergoeding krijgt. Dat kan via een minnelijke schikking of via een beschikking van de rechtbank. Wij zorgen voor de onderhandeling en de bemiddeling en eveneens voor alle kosten die daar moeten voor gemaakt worden.

Als de aansprakelijke voor het schadegeval de door de rechtbank toegekende schadevergoeding niet kan betalen, zal de verzekeringsmaatschappij de vergoeding tot 504.249 BEF (12.500 EUR) in zijn plaats betalen. Ook als u voor de rechtbank moet verschijnen omdat u aansprakelijk wordt geacht voor een ongeval, zullen wij u een optimale verdediging garanderen.

Hebt u personeel in dienst?

Personeel in dienst hebben, is iemand iets voor u of uw gezin laten doen tegen betaling. Denk aan een poetsvrouw, een babysit, een buurman die tegen een kleine vergoeding in de tuin helpt, ...

In dit geval bent u wettelijk verplicht een arbeidsongevallenverzekering te sluiten. Deze verzekering voorziet in een vergoeding wanneer iemand die u in dienst hebt een ongeval krijgt.

Samengevat

De Gezinsverzekering biedt u:

- een verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid. Deze verzekering is niet wettelijk verplicht. Toch is het een van de meest onmisbare verzekeringen, omdat zij in ruil voor een bescheiden premie een enorme financiële bescherming biedt in een groot aantal situaties.
- een verzekering rechtsbijstand die u bijstaat om een vergoeding te vorderen wanneer u zelf het slachtoffer werd en die voorziet in uw verdediging voor de rechtbank.
- een verzekering huispersoneel. Deze verzekering is wettelijk verplicht als u mensen in dienst hebt.



4. Overheid en fiscus: uw bondgenoten

4.1. De fiscus draagt zijn steentje bij

Als u de aankoop, bouw of verbouwing van een woning financiert met een hypothecair krediet, dan kunt u de premie van de schuldsaldoverzekering, het terugbetaalde kapitaal van het krediet en de betaalde interesten in mindering brengen.

4.1.1. DE PREMIE VAN DE SCHULDSALDOVERZEKERING

De premie van de schuldsaldoverzekering geeft recht op een belastingvermindering die gelijk is aan:

- uw hoogste aanslagvoet wanneer u maar één woning hebt en voor zover u binnen de perken van de aftrekbare kredietschijf blijft (zie kader);
- 30 à 40 % wanneer u een tweede woonst koopt of bouwt, of voor het gedeelte dat de aftrekbare kredietschijf overschrijdt.

Er zijn wel een aantal voorwaarden. U moet jonger zijn dan 65 (voor mannen) of 60 (voor vrouwen). De begunstigde van de polis moet de echtgenoot of echtgenote of een bloedverwant tot de tweede graad zijn, zoals bijvoorbeeld uw ouders of kinderen.

4.1.2. HET TERUGBETAALDE KAPITAAL

Ook de terugbetaling van kapitaal voor een woningkrediet geeft recht op een belastingvermindering, wat u een besparing oplevert naar rato van:

- uw hoogste aanslagvoet wanneer u maar één woning hebt en voor zover u binnen de perken van de aftrekbare kredietschijf blijft (zie kader);
- 30 à 40 % wanneer u een tweede woonst koopt of bouwt en voor zover u binnen de perken van de aftrekbare kredietschijf blijft (zie kader).

Maximumbedrag van het krediet waarop belastingvermindering wordt berekend (voor kredietakten verleden in 2000)

Aantal kinderen ten laste*	Grensbedrag	
	BEF	EUR
0	2.245.000	55.676,89
1	2.358.000	58.453,29
2	2.470.000	61.229,70
3	2.694.000	66.807,30
4 of meer	2.919.000	72.360,12

* op 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar dat het krediet werd afgesloten

Bij het ter perse gaan van dit boek waren de grensbedragen voor 2001 nog niet bekend. U vindt deze terug in de toelichting die de fiscus bij uw aangifteformulier voegt.

De belangrijkste voorwaarde is dat het krediet bestemd moet zijn voor de bouw, aankoop of verbouwing van een woning in België. Het krediet moet een looptijd hebben van minstens tien jaar. Ten slotte moet er een hypotheek worden genomen. Een hypothecaire volmacht is niet voldoende.

Het fiscale voordeel wordt berekend op het kapitaal dat u in één jaar terugbetaalt en op de totale som van het krediet, die fiscaal beperkt wordt zoals vermeld in de kader.

Voorbeeld

- U heeft op 1 januari 2002 één kind ten laste
- U leende in 2001 een bedrag van 3.000.000 BEF (74.368,06 EUR).
- In de tabel ziet u dan dat max. 2.358.000 BEF (58.453,29 EUR) in aanmerking komt voor belastingvermindering.

U moet dus in de aangifte het bedrag van de kapitaalsaflossingen dat in het fiscaal attest vermeld wordt verhoudingsgewijs verminderen wanneer het krediet groter is dan het maximaal fiscaal aanvaarde kredietbedrag. Dat gaat als volgt:

$$\text{Effectieve aflossing (zie fiscaal attest) x } \frac{2.358.000 \text{ BEF (58.453,29 EUR)}}{3.000.000 \text{ BEF (74.368,06 EUR)}}$$

Er is echter nog een tweede beperking, en die varieert naargelang de hoogte van uw beroepsinkomsten. De belastingvermindering wordt berekend op maximaal 15% van de eerste schijf van 56.000 BEF (1.388,20 EUR) van het beroepsinkomen van elke partner, + 6% van het gedeelte daarboven, met een algemeen maximum van 67.000 BEF (1.660,89 EUR) per jaar per partner.

In dit bedrag zitten niet alleen de terugbetalingen van het kapitaal, maar ook de schuld-saldoverzekerings en de premie voor eventuele andere levensverzekeringen.

Gehuwden die samen een woningkrediet aangaan voor de gemeenschappelijke woning, mogen het terugbetaalde kapitaal dat in aanmerking komt voor belastingvermindering naar goeddunken verdelen over de twee partners. Met andere woorden: wat de ene niet in mindering mag brengen, kan de andere misschien in mindering brengen.

4.1.3. BETAALDE INTERESTEN

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de gewone interestaftrek en de bijkomende interestaftrek.

Gewone interestaftrek

De gewone interestaftrek geldt zowel bij de aankoop als bij de bouw en verbouwing van een woning, en blijft beperkt tot het bedrag van de onroerende inkomsten. Deze aftrek wordt vooral interessant wanneer u meerdere onroerende goederen bezit. Als u naast het

eigen woonhuis ook nog andere onroerende goederen bezit, worden die laatste namelijk zwaarder belast, en wel tegen het hoogste tarief (dat wil zeggen rond de 50%). Als u zich een tweede woning wilt aanschaffen, wordt het dankzij de gewone interestaftrek dikwijls interessant om hiervoor opnieuw een krediet aan te gaan, zelfs al zou u over voldoende eigen middelen beschikken.

Bijkomende interestaftrek

De bijkomende interestaftrek is pas mogelijk als u een woning bouwt of verbouwt. Bijkomende voorwaarden zijn dat u geen andere woning mag bezitten, dat u een hypotheek moet nemen en dat uw krediet een looptijd van minstens 10 jaar moet hebben. Voor verbouwingen geldt bovendien dat de woning minstens 15 jaar oud moet zijn en dat u voor minstens 898.000 BEF (22.260,84 EUR), BTW inbegrepen, facturen van geregistreerde aannemers moet kunnen voorleggen.

Voor een nieuwbouw kunt u interesten aftrekken tot de bedragen die in de kader worden vermeld. Voor een verbouwing moet u diezelfde maximumbedragen delen door 2. Dus bijvoorbeeld maximum 1.123.000 BEF (27.838,44 EUR) als u geen kinderen ten laste heeft. De eerste vijf jaren, te rekenen vanaf het jaar waarin u het kadastraal inkomen voor het eerst bij uw belastbaar inkomen hebt geteld, mag u 80% aftrekken van de interesten die u hebt betaald op de hiervoor vermelde maximale kredietschijf. Voor het zesde jaar is dat nog 70%, voor het zevende jaar 60% enz.

Voorbeeld

Even een praktisch voorbeeld, dat de weerslag van de fiscale maatregelen verduidelijkt. Meteen zal blijken dat de fiscale voordelen groter zijn bij een nieuwbouw dan bij de aankoop van een bestaande woning, vanwege de toepassing van de bijkomende interestaftrek.

- Echtpaar zonder kinderen ten laste
- Gaan een woningkrediet aan van 4.000.000 BEF (99.157,41 EUR)
- Betalen in het jaar 2000 een bedrag van 200.000 BEF (4.957,87 EUR) interesten
- We vergelijken de situatie aankoop tegenover bouw van een woning met een kadastraal inkomen van 50.000 BEF (1.239,47 EUR)

	Aankoop		Bouw	
	BEF	EUR	BEF	EUR
Kadastraal inkomen	50.000	1.239,47	50.000	1.239,47
Gewone interestaftrek	50.000	1.239,47	50.000	1.239,47
Bijkomende interestaftrek	0	0	67.380 *	1.670,31
Totaal aftrekbare betaalde rente	50.000	1.239,47	117.380	2.909,77

$$* = \frac{150.000 \times 2.245.000 \times 80\%}{4.000.000}$$

In de veronderstelling dat uw hoogste aanslagvoet 50% is, betaalt u dus 33.690 BEF (835,15 EUR) minder belastingen na het eerste jaar, namelijk 50% van die 67.380 BEF (1.670,31 EUR) bijkomende interestaftrek.

Centea houdt alle formaliteiten en voorwaarden voor u in het oog. Automatisch krijgt u van ons ook alle nodige attesten om uw aangifte in te vullen.

4.2. Overheidspremies als steun in de rug

Niet alleen de fiscus steekt een handje toe als u een woning verwerft, ook de overheid heeft in allerlei premies en subsidies voorzien. Een kort overzicht.

4.2.1. VLAAMS GEWEST

Het Vlaams Gewest voorziet in een aanpassingspremie voor bejaarden en gehandicapten, een verbeteringspremie, en een gratis verzekering tegen inkomensverlies.

Een aanpassingspremie voor bejaarden en gehandicapten

Hier zijn er vereisten met betrekking tot de aanvrager, diens partner of een inwonend gezinslid (een van hen moet ouder dan 60 of gehandicapt zijn), het inkomen, het kadastraal inkomen (max. 45.000 BEF/1.115,52 EUR) en de woning, die hoofdverblijfplaats van de aanvrager moet zijn. De werken moeten minstens 50.000 BEF (1.239,47 EUR) kosten.

Een verbeteringspremie

Voorwaarden zijn hier het inkomen en het kadastraal inkomen (max. 45.000 BEF/1.115,52 EUR). De subsidie hangt af van de aard van de werken, en de navraag gebeurt nadat de werken zijn uitgevoerd. De facturen mogen niet dateren van meer dan een jaar vóór de aanvraagdatum.

Gratis verzekering tegen inkomensverlies

Indien u een hypothecair krediet afsluit voor de bouw, aankoop of renovatie van uw huis of appartement en daarbij aan enkele voorwaarden voldoet, kunt u een kosteloze verzekering krijgen tegen inkomensverlies.

De verzekering tegen inkomensverlies loopt over een periode van 10 jaar. Als u tijdens de verzekeringsperiode onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt, kunt u na een wachttijd van 6 maanden gedurende maximaal 3 jaar een tegemoetkoming ontvangen in de aflossing van uw hypothecair krediet.

De tegemoetkoming kan tijdens het eerste jaar ten hoogste 20.000 BEF (495,79 EUR) per maand belopen, maar is misschien kleiner, afhankelijk van uw inkomen en de geleende som. Vanaf het tweede jaar ontvangt u nog 80 % van het toegekende bedrag. Vanaf het derde jaar ontvangt u nog 60 % van dit bedrag.

Voor deze verzekering tegen inkomensverlies heeft het Vlaamse gewest een overeenkomst afgesloten met de Onderlinge Maatschappij der Openbare Besturen (OMOB). De premies voor deze verzekering worden betaald door de Vlaamse overheid.

Enkele voorwaarden waaraan u als aanvrager moet voldoen:

Uw krediet

Op het ogenblik van uw aanvraag moet u een hypothecair krediet afgesloten hebben voor het bouwen, kopen of renoveren van uw (enige) woning. U komt echter niet in aanmerking in de volgende gevallen :

- als u het krediet afsloot vóór 1/1/98
- als u het krediet afsloot om een ander krediet te herfinancieren
- als het geleende bedrag kleiner is dan 2.000.000 BEF (49.578,70 EUR)
- in het geval dat u een krediet hebt met gewestwaarborg: als het deel dat niet onder de gewestwaarborg valt kleiner is dan 2.000.000 BEF (49.578,70 EUR).

Uw inkomen

Uw netto belastbaar inkomen van het 3de jaar vóór de aanvraagdatum mag niet meer bedragen dan 1.200.000 BEF (29.747,22 EUR) als u alleenstaande bent en niet meer dan 1.700.000 BEF (42.141,90 EUR) (samen) als u gehuwd bent of samenwoont. Bij deze maximumbedragen mag u wel 100.000 BEF (2.478,94) tellen per persoon die u op de aanvraagdatum ten laste hebt.

Uw beroepsactiviteit

U moet op de aanvraagdatum :

- werknemer zijn met een contract van onbepaalde duur waarvan u de proefperiode beëindigd hebt
- werknemer zijn met een tijdelijk contract op voorwaarde dat u alles bij elkaar minstens 3 jaar voor uw huidige werkgever gewerkt hebt, of sinds minstens 3 jaar als zelfstandige actief zijn
- arbeidsgeschikt zijn

Uw woning

Enkele voorwaarden waaraan de woning moet voldoen:

- uw enige woning zijn
Hebt u al een andere woning in eigendom ? Dan kunt u geen verzekering tegen inkomensverlies krijgen, tenzij het gaat om een woning die ongeschikt is voor bewoning.
- uw hoofdverblijfplaats zijn of worden
- maximale afmetingen:
 - de bewoonbare vertrekken van een huis mogen samen niet meer dan 210m² beslaan, terwijl de bewoonbare vertrekken van een appartement samen niet meer dan 105m² mogen beslaan. Alleen oppervlakten waar de vrije hoogte minstens 2m10 bedraagt, worden meegeteld.
 - per persoon ten laste mag u in beide gevallen 25m² bij dit maximum bijtellen.

Bij OMOB, Prins-Bisschopssingel 73, 3500 HASSELT, kan u een aanvraagformulier bekomen. Dat vult u volledig in en u stuurt het met de nodige attesten op. Meestal krijgt u binnen de maand antwoord of u al dan niet in aanmerking komt voor de verzekering.

Voor meer informatie kan u terecht bij de Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, tel. 02/553.82.98.

4.2.2. BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is er een premie voor de oprichting of verwerving van een woning, zijn er toelagen voor renovatie van woningen en is er een premie voor gevelreiniging. Er bestaat echter geen gratis verzekering tegen inkomensverlies. Voor meer informatie kunt u terecht bij de Stadswinkel (zie 5.4. Nuttige adressen).

Premie voor de bouw of aankoop van een woning

Er zijn voorwaarden met betrekking tot de ligging van de woning, de prijs en het inkomen van de aanvrager. De aanvrager mag ook geen andere woning bezitten en moet de woning in kwestie zelf gedurende minstens 10 jaar betrekken.

De premie bedraagt 250.000 BEF (6.197,34 EUR) voor een nieuwbouw en 10% van de prijs, met een maximum van 300.000 BEF (7.436,81 EUR) voor de aankoop van een woning.

Renovatiepremie

Deze premie kan worden aangevraagd door eigenaars én huurders, en varieert naar gelang van de ligging van de woning, het inkomen van de aanvrager en het feit of de werken al dan niet door een aannemer zijn uitgevoerd.

Premie voor de verfraaiing van gevels

Ook deze premie kan door eigenaars of door huurders worden aangevraagd. Er zijn voorwaarden met betrekking tot de woning. De premie wordt berekend op basis van het bedrag van de aanvaarde werken en varieert naargelang van het inkomen en de zone waarbinnen de woning ligt.

4.2.3. WAALS GEWEST

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij de dienst Huisvesting van het Waals Gewest (zie 5.4. Nuttige inlichtingen) of bij de lokale infopunten in de provincies.

Het Waalse Gewest kent diverse premies toe: voor de bouw of aankoop van een nieuwe woning in de privé-sector, voor de aankoop van een woning in de openbare sector, voor verbeteringswerken aan een woning (zowel voor eigenaars als voor huurders), voor aanpassingswerken aan te verbeteren woningen of aan gebouwen die voordien geen woonbestemming hadden, voor het slopen van niet meer te verbeteren gebouwen, voor verbeterings- en verfraaiingswerken aan de buitenkant van woningen in bepaalde gebieden.

Ten slotte biedt het Waals Gewest ook een gratis verzekering tegen inkomensverlies aan.



5. Varia

5.1. Tips voor ongehuwd samenwonenden

5.1.1. SAMEN EEN ONROEREND GOED KOPEN

Als ongehuwd samenwonenden samen een bouwgrond of een woning kopen, verwerven ze het goed in mede-eigendom. Dat wil zeggen dat de grond of de woning aan beiden toebehoort. In dit geval spreken we ook over onverdeeldheid: het goed is weliswaar niet zichtbaar verdeeld, maar is toch eigendom van twee (of eventueel meer) mensen.

De vraag die dan rijst is: hoe zijn de eigendomsrechten juist verdeeld? De mede-eigenaars kunnen dit vrij beslissen. Ze kunnen bijvoorbeeld kiezen voor een verhouding 50-50, 75-25, enz. Als er niets wordt overeengekomen, zijn beide partners voor de helft eigenaar.

Wat is de ideale verdeelsleutel? Als ze de aankoop van het onroerend goed financieren met een krediet, kiezen sommigen voor een eigendomsverdeling op basis van ieders inkomen. Het inkomen bepaalt immers de financiële draagkracht van elke partner bij de terugbetaling van het krediet. Als ze het onroerend goed geheel of gedeeltelijk met eigen middelen betalen, kan rekening worden gehouden met de contante inbreng van elke partner. Op dat ogenblik moet de eigendomsverdeling bij voorkeur al in de onderhandse verkoopovereenkomst worden opgenomen. De verdeling moet in ieder geval in de notariële akte staan, anders wordt verondersteld dat elke partner voor de helft eigenaar is.

Het in mede-eigendom aangekochte goed wordt door beide partners samen beheerd. Om het huis te verkopen, te verhuren of er een hypotheek op te nemen, is dus steeds de toestemming van beide partners nodig.

5.1.2. DE TONTINE EN HET BEDING VAN AANWAS

In sommige gevallen is het voor samenwonenden verstandig een onroerend goed met toepassing van de tontine of met toepassing van het beding van aanwas te kopen. Deze oplossingen komen erop neer dat bij een gemeenschappelijke aankoop van een onroerend goed een overeenkomst wordt gesloten dat het deel van wie eerst overlijdt, toekomt aan de langstlevende. Die laatste betaalt op dat ogenblik geen successierechten, maar wel registratierechten op het deel van de overlevende.

De tontine is een wettelijke uitweg voor samenwonenden of een middel om te verhinderen dat erfgenamen die recht hebben op een gereserveerd erfdeel een bepaald goed zouden erven. Het kan gaan om:

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

Beperkingen

Eerst en vooral moet het beding in de notariële aankoopakte worden opgenomen. Nog beter is dat u het ook al in de onderhandse verkoopovereenkomst laat opnemen. Als u vroeger al samen een onroerend goed heeft gekocht zonder tontinebeding, is het dus te laat. U kunt die vroegere aankoop eventueel nog laten aanpassen door een beding van aanwas, een variant van de tontine. Deze constructie is minder veilig dan de tontine. Bespreek deze stappen daarom altijd op voorhand met uw notaris.

Opgelet: de familie verliest alle rechten

Bij overlijden verdwijnt het onroerend goed door een tontine volledig uit het vermogen van uw familie. Uw familieleden zijn immers niet verwant met uw partner en kunnen later geen aanspraken meer doen gelden op de woning.

U kunt de tontine of het beding van aanwas beperken tot het vruchtgebruik. Bij overlijden van een van de partners mag de andere de woning blijven betrekken. Hij heeft namelijk zijn deel in volle eigendom en erft het vruchtgebruik van het deel van de overleden partner. Kinderen uit een vorig huwelijk van de overledene erven het aandeel van hun overleden vader of moeder in naakte eigendom. De langstlevende partner kan zelf in de woning blijven wonen of ze eventueel verhuren.

Ook fiscaal voordelig

Ook fiscaal kan een tontine van het vruchtgebruik heel aantrekkelijk zijn. De registratierechten van 12,5% worden alleen toegepast op het overgedragen vruchtgebruik. De waarde hiervan hangt af van de leeftijd van de vruchtgebruiker. Hoe ouder die is, hoe lager de waarde en dus ook de registratierechten.

Opgelet: de tontine van het vruchtgebruik is niet altijd voordelig, bijvoorbeeld wanneer de goederen, die na overlijden op de langstlevende moeten overgaan, zwaar belast zijn met schulden en de terugbetaling in geval van overlijden niet door een schuldsaldoverzekering wordt geregeld.

Opgelet: de tontine kan door de fiscus als een verborgen schenking worden beschouwd en als dusdanig belast worden, wanneer de inbreng niet in evenwicht is met de levensverwachting van elk van de partners. Bovendien kunnen de reservataire erfgenamen in dat geval de tontine betwisten. Een geldig tontinebeding tussen ongehuwd samenwonenden veronderstelt dus een evenwichtige inbreng in functie van de levensverwachting (ouderdom, eventuele ernstige ziekte enz.) van de partners.

Wat als u achteraf wilt huwen?

Als u van plan bent te trouwen maar voordien een onroerend goed koopt, is het tontinebeding meestal niet interessant. U kunt het goed later beter in de huwelijksgemeenschap brengen via een huwelijkscontract.

Als u een onroerend goed hebt gekocht met tontinebeding en achteraf toch besluit te trouwen, kunt u het tontinebeding laten opheffen. Daarvoor hebt u wel de tussenkomst van de verkoper nodig. Tip: laat in de oorspronkelijke aankoopakte opnemen dat de verkoper een onherroepelijke volmacht heeft om de tontineformule later te wijzigen of op te heffen.

Als u een bouwgrond koopt met tontinebeding, kunt u de tontine later ook toepassen op de woning die u daarop bouwt. Als u een voorkeur hebt voor deze regeling, laat u dat liefst al opnemen in de aankoopakte van de bouwgrond.

In elk geval raden wij u aan voorafgaand aan de aankoop uitvoerig te overleggen met uw notaris.

5.2. Het bodemattest: verplicht, maar niet waterdicht

Voor de verkoop van een grond of woning is in het **Vlaams Gewest** een bodemattest nodig. Dit attest geeft aan of het terrein al dan niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden. Voor een appartement is dat normaal niet vereist, tenzij het om een risicogrand gaat. Dat is bijvoorbeeld het geval als er een stookolietank van 20.000 liter of meer aanwezig is in de gemeenschappelijke grond.

De verkoper of de notaris moet het bodemattest aanvragen bij de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij van het Vlaams Gewest. Dat kost hem 1.000 BEF(24,79 EUR) per kadastraal perceel. De OVAM moet binnen de maand het gevraagde attest uitreiken. Daarvoor kijkt de afvalstoffenmaatschappij haar register van verontreinigde gronden na en vermeldt ze op het attest of de grond daarin is opgenomen.

Het is aan te bevelen de inhoud van het bodemattest al in de onderhandse verkoopovereenkomst op te nemen. Als het attest op dat ogenblik niet voorhanden is, kunt u het verkrijgen ervan laten opnemen als opschortende voorwaarde. Laat de onderhandse verkoopovereenkomst liefst door de notaris opstellen, want die kent de reglementering. Meestal zal hij hiervoor geen kosten aanrekenen.

Betaal nooit een voorschot voor u inzage hebt gekregen in het bodemattest. Als de verkoper of zijn vertegenwoordiger u vóór de ondertekening van de notariële akte geen recent bodemattest kan voorleggen, kunt u afzien van de aankoop. Als het attest wel voordien wordt uitgereikt, kunt u als koper niet langer de nietigheid van de verkoop vorderen.

Het bodemattest is geen waterdichte garantie. Het zegt alleen dat de OVAM geen weet heeft van een eventuele verontreiniging. Om meer zekerheid te hebben dat de grond zuiver is, kunt u het gemeentebestuur of de buurtbewoners vragen wat er vroeger met de grond is gebeurd.

Risicogronden

Bij de verkoop van zogenaamde risicogronden volstaat de aanvraag van een bodemattest niet, maar moet ook een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Risicogronden zijn gronden waarop inrichtingen zijn of waren gevestigd die voorkomen op een lijst, vastgelegd in het uitvoeringsbesluit bij het bodemsaneringsdecreet. Deze lijst omvat onder andere drukkerijen, garages, en stookolietanks van meer dan 20.000 liter. Om te weten of een bepaalde grond risicoground is, kunt u het best bij de gemeente nagaan of in het verleden vergunningen voor dergelijke inrichtingen werden uitgereikt. Ook de notaris kan hierover naspeuringen verrichten.

Bij de verkoop van een risicoground, moet de verkoper het oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren en betalen. De resultaten hiervan moet hij aan OVAM bezorgen. Wanneer er aanwijzingen zijn van een mogelijke verontreiniging, zal OVAM een beschrijvend onderzoek vragen. Als hieruit blijkt dat sanering noodzakelijk is, kan de grond pas worden verkocht nadat de verkoper een bodemsaneringsproject heeft opgesteld, zich ertoe verplicht heeft te saneren en een financiële zekerheid ten gunste van OVAM heeft gesteld.

Verkoper en koper kunnen ook overeenkomen dat deze laatste de saneringslasten en alle verplichtingen overneemt. Dat moeten ze dan wel melden aan OVAM. In principe zal de koper in ruil hiervoor een lagere prijs betalen voor de grond. Maar... hij moet wel registratierechten betalen op de overeengekomen prijs PLUS de lasten, en altijd minstens op de normale verkoopwaarde. Met andere woorden: de koper moet ook 12,5% registratierechten betalen op de saneringskosten.

Om te bepalen of een grond moet worden gesaneerd, wordt een onderscheid gemaakt tussen een historische en een nieuwe bodemverontreiniging. Dat onderscheid is belangrijk omdat de te nemen saneringsmaatregelen sterk verschillen. Een nieuwe bodemverontreiniging dateert van na 28 oktober 1995 en moet worden gesaneerd zodra bepaalde normen worden overschreden. Een historische verontreiniging dateert van voor 29 oktober 1995 en moet pas worden gesaneerd wanneer de verontreiniging een ernstige bedreiging vormt.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest hebben geen bodemsaneringsdecreet.

5.3. Checklist

5.3.1. DE AANKOOP VAN EEN WONING STAP VOOR STAP

1. Win vooraf het advies in van uw Centea-agent en van uw notaris.
2. Onderhandse verkoop: u neemt een aankoopoptie (vermijd het ondertekenen van een eenzijdige aankoopbelofte) – later ondertekent u een onderhandse verkoopovereenkomst. Openbare verkoop: u koopt de woning op de zitdag(en) of door gebruik te maken van het recht op hoger bod.
3. U vraagt een woningkrediet aan.
4. De aankoopakte en kredietakte worden verleden.
5. U kunt verhuizen, tenzij er eerst verbouwingen nodig zijn.

5.3.2. DE BOUW/VERBOUWING VAN EEN WONING STAP VOOR STAP

1. Win vooraf het advies in van uw Centea-adviseur.
2. Neem contact op met een architect, die een plan maakt. Zodra u daarover overeenstemming bereikt, maakt de architect de meetstaten op.
3. De architect vraagt een stedenbouwkundige vergunning aan, terwijl u een kredietaanvraag doet. Terzelfdertijd zoekt u in gezamenlijk overleg een aannemer.
4. De stedenbouwkundige vergunning is in orde. De kredietakte wordt verleden. De werken kunnen beginnen. Denk er wel aan dat u een tijdelijke elektriciteitsaansluiting en water nodig hebt op de bouwplaats.
5. De woning is klaar. U kunt verhuizen. Vergeet uw brandverzekering niet.
6. Binnen 30 dagen nadat u de woning hebt betrokken, moet u het kadaster op de hoogte brengen. U krijgt dan automatisch een kadastraal inkomen (K.I.) toegekend. U kunt binnen 2 maanden na de betekening bezwaar aantekenen tegen het toegekend K.I. en een ander bedrag voorstellen. Als u geen overeenstemming bereikt, zal een scheidsrechterlijke beslissing de knoop doorhakken.
7. Binnen 3 maanden, te rekenen vanaf de dag van de mededeling van het kadastraal inkomen, moet u een aangifte doen bij de BTW-administratie.

5.3.3. DE VERHUIZING STAP VOOR STAP

1. Zeg tijdig en conform de contractuele verplichtingen uw huurwoning op. Maak afspraken over de terugbetaling van een eventuele huurwaarborg.
2. De overname van de aansluitingen voor water, gas en elektriciteit in uw vorige woning kunt u eventueel regelen met de nieuwe huurders. Daarvoor moet u samen een formulier invullen met de diverse meterstanden.
3. Vraag in uw nieuwe woning tijdig de aansluitingen aan voor water, gas, elektriciteit, telefoon en fax, televisiedistributie.
4. Zoek indien nodig op voorhand een kribbe of school voor uw kinderen. Breng uw huisarts en tandarts op de hoogte van uw verhuisplannen; wellicht kunnen zij u helpen bij de zoektocht naar geschikte collega's.
5. Bereid de eigenlijke verhuizing goed voor. Als u alles zelf klaart, moet u over een vol-

- doende ruime wagen, het vereiste rijbewijs en voldoende helpers beschikken. Als u een bestelwagen huurt, moet u letten op de dag- en kilometerprijs, verzekeringsvoorwaarden, aantal vrije kilometers, staat van het voertuig. Laad de bestelwagen tijdens de verhuizing nooit te zwaar, want bij een ongeval kunt u dan aansprakelijk worden gesteld.
6. Als u met een verhuisfirma werkt, moet u daar tijdig contact mee opnemen. De prijzen zijn vrij, zodat de verschillen hoog kunnen oplopen. Niet waterdicht, maar toch een zekere waarborg voor kwaliteit, is het lidmaatschap van de Belgische Kamer der Verhuisondernemers BKV (tel. 02/428 63 45). Deze federatie hanteert een gemiddeld aanbevolen tarief voor haar leden en raadt iedereen aan om bij enkele firma's een offerte te vragen. De firma zelf is uiteraard verzekerd voor de vrachtwagen, maar de klant moet een verzekering nemen voor de inboedel.
 7. Meld uw nieuwe adres bij het bevolkingsbureau (van uw nieuwe gemeente, als u van gemeente verandert). Neem een goede pasfoto mee voor uw nieuwe identiteitskaart.
 8. Het bevolkingsbureau van uw nieuwe woonplaats bezorgt u een formulier waarmee de inschrijving van uw auto of motor in orde kan worden gebracht. Treuzel daar niet mee, want als u langer dan twee weken na de adreswijziging op uw identiteitskaart wacht, riskeert u een boete.
 9. Breng Centea op de hoogte. U kunt desgewenst cliënt worden bij een ander agentschap.
 10. Het spreekt vanzelf dat u eveneens uw werkgever op de hoogte brengt van uw verhuizing. Dat is niet alleen noodzakelijk voor alle officiële papieren en voor de betaling van uw loon op uw nieuwe bankrekening, maar het kan ook een invloed hebben op een eventuele kilometervergoeding.
 11. Andere instanties die op de hoogte moeten worden gebracht, zijn:
 - als u gepensioneerd bent de pensioenkas
 - als u werkloos bent de R.V.A.
 - als u zelfstandige bent het BTW-kantoor, het handelsregister, en de kas voor sociale verzekeringen van zelfstandigen
 - de dienst Kijk- en Luistergeld
 - het ziekenfonds
 - de bibliotheek
 - verenigingen waar u lid van bent
 - kranten, tijdschriften en andere publicaties waar u een abonnement op hebt.
 12. Wellicht zult u ook nieuw briefpapier en dito adreskaartjes moeten laten drukken. Denk ook aan het nieuwe naambordje voor uw huisbel en brievenbus.
 13. Bespreek met uw verzekeraar of er, behalve het adres, nog iets moet worden gewijzigd in uw verzekeringspolissen. Voor de brandverzekering van de woning zal dat meestal nodig zijn.
 14. De belastingdiensten weten u normaal wel te vinden. Als u echter niet tijdig (vóór 1 juni) een aangifteformulier hebt ontvangen, moet u er zelf een aanvragen bij de belastingen.
 15. Bij De Post kunt u uw briefwisseling tot 6 maanden na uw verhuizing laten nasturen. Via speciale kaarten van De Post kunt u ook tegen een voordelig tarief berichten van adreswijziging versturen.

5.4. Nuttige adressen

5.4.1. RUIMTELIJKE ORDENING EN HUISVESTING

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 bus 7, 1000 Brussel

Afdeling stedenbouwkundige vergunningen,	tel. (02) 553 83 34,	fax (02) 553 83 35
Afdeling woonbeleid (premies),	tel. (02) 553 82 74,	fax (02) 553 82 55
Afdeling financiering huisvestingsbeleid,	tel. (02) 553 82 98,	fax (02) 553 82 55
Afdeling ruimtelijke planning,	tel. (02) 553 83 79,	fax (02) 553 83 85
Bouwinspectie,	tel. (02) 553 83 63,	fax (02) 553 83 65

PROVINCIALE DIRECTIES

Antwerpen: Copernicuslaan 1 bus 4, 2018 Antwerpen,	tel. (03) 224 61 16, fax (03) 224 61 12
Limburg: Gouverneur Roppesingel 25, 3500 Hasselt,	tel. (011) 26 41 00, fax (011) 26 41 99
Oost-Vlaanderen: Gebroeders Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent,	tel. (09) 265 46 50, fax (09) 265 46 51
Vlaams-Brabant: Blijde Inkomststraat 103-105, 3000 Leuven,	tel. (016) 24 97 77, fax (016) 22 60 74
West-Vlaanderen: Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge,	tel. (050) 44 28 11, fax (050) 44 28 13

Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

BESTUUR RUIMTELIJKE ORDENING EN HUISVESTING

Vooruitgangstraat 80 bus 1, 1030 Brussel, tel. (02) 204 21 11, fax (02) 204 15 18
 De documenten voor de vergunningsaanvraag kunt u krijgen bij de Stad Brussel, Departement Stedenbouw, Plan en Vergunningen, Anspachlaan 6, 1000 Brussel, tel. (02) 279 30 29, fax (02) 279 29 25

Stadswinkel vzw

Sint-Gorikshallen, 1000 Brussel tel. (02) 512 86 19

De Stadswinkel is open op werkdagen (behalve maandag) van 10 tot 18 uur en op zaterdag van 14 tot 17 uur.

Ministère de la Région Wallonne

DIVISION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

DIVISION DU LOGEMENT

DIVISION DU PATRIMOINE

Rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Jambes tel. (081) 33 21 11, fax (081) 33 21 10

Ombudsman van het Waals Gewest

Avenue Gouverneur Bovesse 74, 5100 Namur tel. (081) 32 19 11, fax (081) 32 19 00

5.4.2. ARCHITECTEN

BVA, Bond van Vlaamse Architecten

Ernest Allardstraat 21, 1000 Brussel, tel. (02) 512 25 78, fax (02) 502 82 04

FAB, Koninklijke Federatie van Architectenverenigingen van België

Ernest Allardstraat 21, 1000 Brussel, tel. (02) 512 34 52, fax (02) 502 82 04

NATIONALE RAAD VAN DE ORDE VAN ARCHITECTEN

Livornostraat 160 bus 2, 1000 Brussel, tel. (02) 647 04 94, fax (02) 646 38 18

CONSEIL NATIONAL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES

Rue de Livourne 160 boîte 2, 1000 Bruxelles, tel. (02) 647 06 69, fax (02) 646 38 18

PROVINCIALE SECRETARIATEN

Raad van de Orde van Architecten van de provincie

Antwerpen: Rucaplein 104, 2610 Wilrijk, tel. (03) 239 78 58, fax (03) 218 62 67

Brabant: Jubelfeestlaan 71 bus 5, 1080 Brussel, tel. (02) 425 96 21, fax (02) 425 13 00

Limburg: Gouverneur Roppesingel 51, 3500 Hasselt, tel. (011) 28 30 77, fax (011) 28 30 76

Oost-Vlaanderen: Tramstraat 59, 9052 Zwijnaarde, tel. (09) 244 45 96, fax (09) 223 13 10

West-Vlaanderen: Oude Zakstraat 35, 8000 Brugge, tel. (050) 33 47 66, fax (050) 34 66 17

Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de
Brabant wallon:

Rue de Livourne 158, boîte 10, 1000 Bruxelles, tel. (02) 647 79 79, fax (02) 646 96 66

Hainaut:

Rue P.G. Duménil 7, boîte 12, 6ième étage, 7000 Mons, tel. (065) 33 81 67 fax (065) 33 46 18

Liège: Quai des Ardennes 12, 4020 Liège, tel. (04) 342 27 60 fax (04) 343 81 47

Luxembourg: Rue des Martyrs 9-11, 6700 Arlon, tel. (063) 22 10 01 fax (063) 23 20 36

Namur: Av. Gouverneur Bovesse 117/31, tel. (081) 30 25 01 fax (081) 30 76 23

5.4.3. AANNEMERS EN DIENSTEN VAN HET BOUWBEDRIJF

NATIONALE CONFEDERATIE VAN HET BOUWBEDRIJF

Lombardstraat 36-42, 1000 Brussel, tel. (02) 545 56 00, fax (02) 545 59 00

CONFEDERATION CONSTRUCTION WALLONNE (CCW)

Rue du Lombard 34-42, 1000 Bruxelles, tel. (02) 545 56 68, fax (02) 545 59 05

CONFEDERATIE BOUW VAN BRUSSEL HOOFDSTAD

Lombardstraat 34-42, 1000 Brussel

VLAAMSE CONFEDERATIE BOUW (VCB)

Lombardstraat 34-42, 1000 Brussel,

tel. (02) 545 57 49, fax (02) 545 59 07

WETENSCHAPPELIJK EN TECHNISCH CENTRUM VOOR HET BOUWBEDRIJF (WTCB)

Proefstation, Av. P. Holoffe 21, 1342 Limelette,

tel. (02) 655 77 11, fax (02) 653 07 29

WTCB - DIENST TECHNOLOGISCH ADVIES

Lozenberg I nr 7, 1932 Sint-Stevens-Woluwe,

tel. (02) 716 42 11, fax (02) 725 32 12

5.4.4. KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN ONROEREND GOED**KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSEN**

Bergstraat 30-32, 1000 Brussel,

tel. (02) 505 08 11, fax (02) 514 14 48

Website : www.notaris.be (NL), www.notaire.be (FR)**BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS**

Emile Clausstraat 49, bus 8 en 9, 1050 Brussel,

tel. (02) 649 06 11, fax (02) 649 45 11

5.4.5. FISCALE EN MILIEU-ASPECTEN**CENTRALE ADMINISTRATIE DER DIRECTE BELASTINGEN**

Rijksadministratief Centrum Financietoren, Kruidtuinlaan 50, 1010 Brussel,

Algemeen secretariaat: (02) 210 39 11,

BTW: (02) 210 26 11,

Belastingen: (02) 210 22 11

MINISTERIE VAN FINANCIEN

Wetstraat 12, 1000 Brussel,

tel. (02) 233 81 11, fax (02) 233 80 03

OPENBARE VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ (OVAM)

Kanunnik De Deckerstraat 22-26, 2800 Mechelen,

tel. (015) 28 42 84, fax (015) 20 32 75

STICHTING LEEFMILIEU VZW

Kipdorp 11, 2000 Antwerpen,

tel. (03) 231 64 48, fax (03) 232 63 98

Persoonlijke notities

Hebt u nog vragen?

Mochten er bij u nog vragen rijzen over de bank- en verzekeringsproducten van Centea in verband met wonen, dan kan u steeds terecht bij de Centea-agent.