

Uw woonkrediet in 1-2-3

<http://www.woonkrediet-123-gids.be>

In samenwerking met

comparatio

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Uw woonkrediet in 123.....	4
STAP 1: Wat u moet weten	5
1. Wat?	5
2. Wie?.....	5
a. VOOR WIE?	5
b. DOOR WIE?	5
3. Types?.....	5
a. KLASSIEK HYPOTHECAIR KREDIET.....	5
b. HERNIEUWBAAR KREDIET.....	6
c. BELEGGINGSHYPOTHEEK	6
4. Waarborgen.....	6
a. WAARBORGEN VOOR DE CONSUMENT	6
b. WAARBORGEN VOOR DE KREDIETGEVER.....	6
i. Hypotheek.....	7
ii. Brand- of woningverzekering.....	9
iii. Loonoverdracht	9
iv. Borgstelling	10
STAP 2: Betalen en besparen.....	12
1. Prijssamenstelling	12
a. RENTEVOET	12
2. Extra kosten	13
a. NOTARISKOSTEN	13
b. VERZEKERINGEN.....	13
c. SCHATTINGSKOSTEN	13
d. RESERVERINGSKOSTEN.....	13
e. DOSSIERKOSTEN.....	14
f. WEDERBELEGGINGSVERGOEDING	14
3. Hoe terugbetalen?	14
a. VERVALDAG	14
b. TERUGBETALINGSVORMEN	14
c. TERUGBETALINGSTERMIJNEN.....	15

4. Hoe besparen?	15
a. DE BESTE PRIJS	15
b. FISCALE VOORDELEN	17
i. Looptijd versus belastingvoordeel	17
ii. Nieuwe kredieten.....	17
iii. Oude kredieten	18
c. PROMOTIE	18
STAP 3: Hoe kunt u kiezen?	19
1. Vergelijk prijs & kwaliteit.....	19
2. De overeenkomst	20
a. AANVRAAG.....	20
b. OVEREENKOMST	20
c. WEIGERING	21
3. Wijziging van de kredietovereenkomst.....	21
a. HERFINANCIERING.....	21
b. VERANDEREN VAN DE MENSUALITEITEN	21
c. BETALINGSMOEILIKHEDEN	21
Goed om weten	23
Woordenlijst.....	24
Over 123-gids	27

Uw woonkrediet in 123

Of u nu koopt, bouwt of verbouwt, uw droomproject verdient een duwtje in de rug. Het woonkrediet kan u daarbij helpen. Dit krediet groepeert de verschillende manieren om geld te lenen voor uw nieuwe thuis.

Wij wijzen u op de voordelen en eventuele valkuilen; objectieve vergelijkende sites bieden u simulaties en cijfervoorbeelden. Begin uw verhuishagen maar al vol te laden.

STAP 1: Wat u moet weten

1. Wat?

Het hypothecair krediet, de hypotheeklening of het woonkrediet. Het principe is eenvoudig: Een financiële instelling biedt u geld om uw droomproject te helpen verwezenlijken. U betaalt die som op vooraf afgesproken tijdstippen af, tegen een vaste of variabele rente. Of u nu koopt, bouwt of verbouwt.

Het aanbod aan kredietverstrekkers is groot en iedereen beweert u de beste voorwaarden te bieden. Wij vertellen u objectief en vrijblijvend alles over de verschillende types, de waarborgen, afbetalingsvoorwaarden en waarin die – afhankelijk van de kredietgever – kunnen verschillen. Zodat uw droomproject werkelijkheid wordt.

2. Wie?

a. VOOR WIE?

Met uitzondering van minderjarigen en handelingsonbekwaam verklaarden kan iedereen een krediet aanvragen. De toekenning van een krediet is afhankelijk van het onderzoek naar uw solvabiliteit, de terugbetalingsmogelijkheden en de specifieke voorwaarden die de kredietinstelling in kwestie daartoe stelt.

b. DOOR WIE?

De belangrijkste partijen bij het afsluiten van een woonkrediet zijn de kredietgever, de kredietnemer en de notaris.

- De kredietnemer is de persoon die de lening aangaat, het krediet opneemt.
- De kredietgever is de financiële instelling die aan de kredietnemer het geld ter beschikking stelt. Dit kan een (spaar)bank, hypotheek- of verzekeringsmaatschappij zijn.
- De tussenkomst van een notaris is wettelijk verplicht bij het vestigen van een hypotheek op een onroerend goed. Hij verstrekt zowel kredietgever als -nemer onpartijdige informatie.

3. Types?

De term woonkrediet groepeert een aantal soorten hypothecaire leningen. Op deze website spitsen we ons toe op de eerste vorm, de standaardformule. We vertellen u waar u moet op letten, welke afbetalingsvormen mogelijk zijn en hoe het zit met de rente.

Voor meer details en cijfervoorbeelden verwijzen we u graag door naar objectieve vergelijkende sites.

a. KLASSIEK HYPOTHECAIR KREDIET

Zoals bij elke standaardlening biedt de kredietgever u het geld dat u nodig heeft. U betaalt dat bedrag plus de rente terug gedurende een vooraf vastgelegde termijn.

b. HERNIEUWBAAR KREDIET

Een andere mogelijkheid is het openen van een hernieuwbaar of revolving krediet. Afhankelijk van de aflossing van uw eerdere krediet en de voorwaarden in uw overeenkomst neemt u meermaals een bepaald kredietbedrag op bij uw kredietinstelling. Zonder dat daar bijvoorbeeld weer een notaris aan te pas komt.

c. BELEGGINGSHYPOTHEEK

Volgens dit type woonkrediet lost u het volledige bedrag in één keer af op het einde van de looptijd. Het bedrag krijgt u bij elkaar door maandelijks geld te storten in een beleggingsfonds. Hoe snel u kunt terugbetalen hangt af van het financiële klimaat en de beurzen. Deze formule is weinig gebruikelijk en zeker niet voor iedereen weggelegd, gezien het risico dat eraan verbonden is.

4. Waarborgen

a. WAARBORGEN VOOR DE CONSUMENT

Het is aan te raden u bij het afsluiten van een woonkrediet in te dekken tegen onvoorziene omstandigheden zoals ziekte, ongeval, werkloosheid, overlijden... U bent echter altijd vrij of en waar u dergelijke verzekering aangaat. Dit zijn de vier meest voorkomende verzekeringen die in dit kader afgesloten worden:

- **Schuldsaldoverzekering:** Deze verzekeringsvorm dekt in geval van overlijden de gedeeltelijke of volledige terugbetaling van het krediet, afhankelijk van de afgesloten formule. Zo blijven uw nabestaanden niet achter met uw schulden. De premie van uw schuldsaldoverzekering wordt bepaald volgens dezelfde principes als bij een levensverzekering: uw leeftijd, rookgedrag, geslacht, ... spelen een rol. Natuurlijk zijn ook het verzekerde bedrag, de looptijd, ... van belang.
- **Verzekering voor gewaarborgd wonen:** Lijdt u aan inkomensverlies door ziekte of werkloosheid, dan betaalt de Vlaamse overheid u drie jaar lang 70% (met een maximum van 500€) van uw afbetaling. De verzekering voor gewaarborgd wonen is gratis.
- **Verzekering tegen ziekte en/of invaliditeit:** Schrik dat de verzekering voor gewaarborgd wonen niet alles dekt? Vanaf het moment dat de verzekerde officieel erkend is als ziek en/of invalide neemt deze verzekering de terugbetaling over. Zodra deze situatie ten einde is, stopt ook de terugbetaling door de verzekering.
- **Verzekering tegen werkloosheid:** Van zodra de toestand van de verzekerde overeenkomt met de door de verzekering bepaalde voorwaarden inzake duur van de werkloosheid wordt de afbetaling door de verzekeringsmaatschappij verder gezet. Ook hiervoor biedt de verzekering voor gewaarborgd wonen een nog relatief onbekend, maar gratis alternatief.

b. WAARBORGEN VOOR DE KREDIETGEVER

Ook de kredietverstrekker dekt zich in tegen eventuele betalingsmoeilijkheden van zijn klant. Deze staan uitdrukkelijk in uw overeenkomst vermeld.

De hypotheek voor alle sommen, de hypothecaire volmacht en de brand- of woningverzekering zijn waarborgen eigen aan het woonkrediet. De loonoverdracht en borgstelling typeren een lening in het algemeen. Zijn deze in de overeenkomst opgenomen, dan slaapt de kredietgever op beide oren.

i. Hypotheek

Met een hypotheek wordt een onroerend goed de waarborg voor uw lening. Er is een groot verschil tussen de hypotheek voor alle sommen en de hypothecaire volmacht.

- Hypotheek voor alle sommen

De hypotheek voor alle sommen, ook wel de hypotheek voor huidige of toekomstige schulden genoemd, wordt door de meeste kredietinstellingen als waarborg aanvaard.

Voordeel van deze hypotheek is dat ze ook als waarborg kan dienen voor andere kredieten dan het oorspronkelijke woonkrediet. Dus ook voor kredieten die niet dienen voor het financieren van een onroerend goed. Bij de hypotheek voor alle sommen moet u dus geen nieuwe hypotheek aangaan om een nieuw krediet te verkrijgen. De kredietgever beschikt over een ruime waarborg voor de verstrekte kredieten en u bespaart uzelf moeite én notariskosten!

- Hypothecaire volmacht

Met de hypothecaire volmacht of het hypothecair mandaat vermijdt u de hoge kosten verbonden aan een hypothecaire inschrijving. De hypotheek wordt immers niet onmiddellijk ingeschreven via een notariële akte. U – als eigenaar van een onroerend goed – verleent uw kredietinstelling een volmacht om de inschrijving op een later tijdstip te voltooien.

De kredietinstelling kan – doorgaans bij betalingsmoeilijkheden – zonder verder bijkomend akkoord de hypotheek vestigen, zolang het gewaarborgde krediet loopt. Pas dan betaalt u de hoge hypotheekkosten die contractueel zijn vastgelegd. Zolang u het krediet stipt afbetaalt hoeft het normaal gezien niet zover te komen.

Een hypothecaire volmacht wordt bij authentieke akte verstrekt. Men bepaalt de waarborgwaarde ervan door de waarde van de onroerende goederen waarop de hypotheek zal slaan. De tussenkomst van een notaris blijft dus vereist. Maar u betaalt geen registratie- en hypotheekrechten. Nadeel is dat u met de hypothecaire volmacht geen fiscale aftrek geniet. Bovendien heeft u niet het recht om het onroerend goed zonder toestemming van de kredietgever te verkopen, verhuren of er een hypotheek op te nemen.

De hypothecaire volmacht is een niet zo vaak aanvaarde waarborg. Omstandigheden kunnen het mandaat immers betwistbaar, ondoelmatig en zelfs nietig maken. Zo kan de volmachtgever zonder medeweten van de kredietgever de beschreven onroerende goederen vervreemden (waardoor de volmacht zonder voorwerp is), hypotheekeren of doen opnemen in een hypothecaire volmacht ten gunste van een derde die eventueel eerder tot omzetting kan overgaan.

- Hoe verloopt de hypotheekvestiging?

Een hypotheekvestiging of hypothecaire inschrijving is 30 jaar geldig en gebeurt bij notariële akte. De notaris speelt dus een cruciale rol.

Hij controleert de identiteit en bekwaamheid van de hypotheekgever en verricht voorafgaandelijk onderzoek inzake de hypothecaire situatie van het te hypotheekeren onroerend goed. Door het lichten van een hypothecaire staat blijkt of de vereiste rang kan bekomen worden.

Hij gaat na of er eventuele belastingschulden bij de BTW en de ontvanger der directe belastingen zijn. Deze instanties hebben namelijk voorrang als het op het vestigen van de hypotheek (als waarborg van bestaande belastingschulden) aankomt.

Verder zorgt de notaris ook voor het verlijden van de hypothecaire akte en het aanbieden ervan ter registratie bij de ontvanger van de registratie en domeinen. Hij garandeert de inschrijving van de hypotheek in het register van de hypotheekbewaring en het afleveren van een grosse aan de kredietinstelling.

- Hoe wordt de waarde van de hypotheek bepaald?

Grosso modo zijn er drie factoren die de waarde van uw hypotheek bepalen.

- De gedwongen verkoopwaarde van het gehypotheekte goed wordt vastgesteld door een expert-schatter of iemand die door de kredietgever werd aangeduid. Van de venale waarde wordt een bepaalde marge voor eventuele waardevermindering afgetrokken.
- De juridische staat van het onroerend goed kan de pandwaarde van een eigendom naar beneden drukken. Waardeverminderende omstandigheden doen zich voor wanneer op het goed nog andere zakelijke rechten rusten als een pachtrecht of verhuring voor lange termijn.
- De rang van de hypothecaire inschrijving bepaalt of men rekening moet houden met een nog uitstaand saldo aan kredieten waarvoor een inschrijving werd genomen in een eerdere rang.

Wederzijdse volmacht

Gaat u met twee of meer personen een woonkrediet aan? Dan stelt uw kredietverstrekker u mogelijk een wederzijdse volmacht voor: "Onverminderd de beoordelingsvrijheid van de kredietgever, geven de kredietnemers mekaar een wederzijdse volmacht om over het totale bedrag van het krediet te beschikken".

Dat betekent dat elk van de kredietnemers het geld kan opnemen, wat de betalingen aanzienlijk vergemakkelijkt. Hiervoor is een groot wederzijds vertrouwen noodzakelijk. Er is immers geen toestemming nodig voor iedere geldopname.

U stopt de wederzijdse volmacht met een aangetekende brief aan de kredietinstelling.

- Hoofdelijke gehoudenheid

Lenen met meerdere – al dan niet gehuwde – personen veronderstelt een groot wederzijds vertrouwen. Bij hoofdelijke gehoudenheid is iedereen die de lening aangaat verplicht tot betaling van het totale bedrag van een eventuele schuld. Elke kredietnemer kan afzonderlijk vervolgd worden tot betaling van de schuld, zonder dat de kredietinstelling de anderen vervolgt. Het is natuurlijk wel

mogelijk om de hypotheek op te zeggen. Dan kan het onroerend goed na het verstrijken van de opzegtermijn niet meer dienen als waarborg voor nieuwe schulden.

Wees op uw hoede bij hoofdelijke gehoudenheid. Een verminderd vertrouwen of breuk houdt altijd een zeker risico in.

- Hypothecaire lening versus echtscheiding

Mocht het ooit tot een echtscheiding komen en u beslist de afbetaling alleen verder te zetten dan zijn er – afhankelijk van uw financiële draagkracht – verschillende scenario's mogelijk. Veel hangt af van uw kredietverstrekker. Eén constante is een nieuw solvabiliteitsonderzoek. U draagt uw hypotheeklening nu immers alleen.

- Of u opnieuw dossierkosten, een wederbeleggingsvergoeding, een hypothecaire inschrijving en notariskosten betaalt, hangt af van uw kredietverstrekker. Sommige maatschappijen voorzien in een soepel contract. Dat betekent dat er bijlages kunnen worden toegevoegd aan de oorspronkelijke overeenkomst. Uw contract wordt aangepast; een nieuwe lening is niet nodig. Zo bespaart u aanzienlijk. Biedt uw financiële instelling deze mogelijkheid niet, dan kunnen deze bedragen hoog oplopen.
- Normaal gezien koopt u bij een echtscheiding ook het deel af dat uw ex investeerde. Heeft u hiervoor een nieuwe lening nodig, dan zijn de volledige herfinanciering van het totale leenbedrag, een hypotheeklening met kredietopening en het hypothecaire volmacht de meest courante mogelijkheden.
- Of u nu een nieuwe lening aangaat of de lopende aangepast werd, meestal wordt er een lager maandelijks afbetalingsbedrag en een langere looptijd geregeld. Sommige kredietverstrekkers laten u toe tot 50% van uw maandelijks inkomen aan een hypothecair krediet te besteden. Als u er alleen voor staat, raden wij een maximum van 40% aan. Wees hier verstandig in, dan haalt u zichzelf geen extra kosten door betalingsmoeilijkheden op de hals.
- Nu u alleen staat voor de financiering van uw lening, moet u een nieuwe schuldsaldoverzekering afsluiten. De kans is groot dat de premie een stuk hoger ligt.

ii. Brand- of woningverzekering

Voor veel kredietnemers is de brand- of woningverzekering is verplichte kost. Vaak leggen kredietverstrekkers klanten die een woonkrediet aangaan deze verzekering op. Doorgaans zo lang de hypothecaire lening loopt. Het is immers een extra waarborg voor de kredietverstrekker. Wanneer uw huis afbrandt, is zijn waarborg (hypotheek) voor uw lening immers verdwenen. Naast brand dekt de verzekering ook andere schade zoals inbraak en blikseminslag.

iii. Loonoverdracht

Bij een loonoverdracht kan de kredietgever in geval van betalingsachterstand rechtstreeks bij uw werkgever een deel van uw loon of vervangingsinkomen innen. Hoeveel dat deel precies kan bedragen is nauwkeurig gereguleerd door de wet op de bescherming van het loon der werknemers en vastgelegd in het Gerechtelijk Wetboek.

In 2008 waren dit de schijven van het inkomen uit arbeid die voor overdracht of beslag in aanmerking kwamen. (De bedragen in onderstaande tabellen worden met 58€ verhoogd per kind ten laste):

Netto maandinkomen	Percentage dat voor overdracht of beslag in aanmerking komt	Bedrag dat voor overdracht of beslag in aanmerking komt
van 0 tot € 944	0 %	niets
van € 944,01 tot € 1.014	20 %	€ 14
van € 1.014,01 tot € 1.119	30 %	€ 31,50
van € 1.119,01 tot € 1.224	40 %	€ 42
boven de € 1.224	100 %	alles

Dit waren in 2008 de schijven van het vervangingsinkomen (pensioenen, sociale uitkeringen, ...) die voor overdracht of beslag in aanmerking kwamen:

Netto maandinkomen	Percentage dat voor overdracht of beslag in aanmerking komt	Bedrag dat voor overdracht of beslag in aanmerking komt
van 0 tot € 944	0 %	niets
van € 944,01 tot € 1.014	20 %	€ 14
van € 1.014,01 tot € 1.224	40 %	€ 84
boven de € 1224	100 %	alles

Voorbeeld:

Stel, u hebt een netto-inkomen van 1200€ per maand. Dan wordt de overdracht of het beslag als volgt berekend:

U behoudt de eerste 944€. Op de tweede schijf (944,01€ tot 1014€) verliest u 14€; u behoudt 56€ van de 70€. Op de derde schijf (1.014,01€ tot 1.119€) verliest u 31,50€; u behoudt 73,50€ van de 105€. Uw vierde schijf bedraagt dan 81€ (van 1.119,01€ tot 1.224€) waar 40% van afgetrokken wordt; u verliest 34,02€ en behoudt 46,98€.

iv. Borgstelling

De borg is de persoon die zich ertoe verbindt het krediet terug te betalen indien de kredietnemer zijn verbintenissen niet langer nakomt. Ook deze persoon is beschermd door de wet. De borg moet een exemplaar hebben van de kredietovereenkomst, waarin ook expliciet het bedrag vermeld is waarvoor hij borg staat. Hij wordt ingelicht bij betalingsachterstanden en er wordt pas een beroep gedaan op hem wanneer de stappen die hij tegenover de kredietnemer ondernam zonder resultaat

bleven. De borgstelling is beperkt tot vijf jaar. Daarna kan de termijn enkel mits expliciete instemming hernieuwd worden.

De kredietgever zal ook de borg onderwerpen aan een solvabiliteitsonderzoek zodat hij de toestand correct kan inschatten.

Gaat het over een “hoofdelijke en ondeelbare” borg dan mag de kredietgever zich rechtstreeks tot de borgsteller wenden, zonder eerst alle middelen te hebben aangewend om de schuldenaar te doen betalen (“hoofdelijk”). “Ondeelbaar” impliceert dat als meerdere personen zich hebben borg gesteld, de kredietverstrekker de volledige som van om het even wie van hen mag vorderen.

Meer info vindt u op objectieve vergelijkende sites.

STAP 2: Betalen en besparen

1. Prijssamenstelling

De prijs die u betaalt voor een woonkrediet bestaat uit het geleende bedrag en de rente op dat krediet, aangevuld met allerlei extra kosten.

a. RENTEVOET

Wanneer u een woonkrediet afsluit, beslist u welke formule u voor uw rentevoet kiest. Er zijn een aantal mogelijkheden:

- Vaste rentevoet: De rente blijft dezelfde zolang uw woonkrediet loopt. Het totale afbetalingsbedrag blijft dus gelijk. Stel: u leent gedurende 25 jaar 150.000€ aan een vaste rentevoet van 4%. Dan heeft u hiervoor aan het einde van uw looptijd 235.761€ betaald.

In periodes met een lage rentevoet wordt vaak voor deze zekerheid gekozen. Het is echter geen garantie voor de beste oplossing.

- Variabele rentevoet: De rente volgt de tendens van de financiële markt. Het totale afbetalingsbedrag varieert dus. Om zowel de bank als de kredietnemer te beschermen worden hier zogenaamde 'caps' vastgelegd. Dit betekent dat er een maximumstijging en -daling van de rente wordt afgesproken. De rente die u betaalt kan bijvoorbeeld nooit met meer dan 2% stijgen of dalen.
- Combinatie van vast en variabel: Afhankelijk van de formule van uw kredietinstelling is de rente bijvoorbeeld de eerste tien jaren vast en wordt die vervolgens twee keer om de vijf jaar aangepast.

Zit er in uw woonkrediet een rentevaste periode vervat? Dan doet de kredietgever u bij afloop een voorstel voor het verlengen van het woonkrediet. Hiervoor is de nieuwe rente van dat moment van toepassing. Dit aanbod voor een nieuwe rentevaste periode heet de renteherziening.

Het aanpassen van de rentevoet gebeurt aan de hand van referte-indexen, die maandelijks in het Belgisch Staatsblad verschijnen. De berekening van de nieuwe rente gaat als volgt:

$$\text{Nieuwe rentevoet} = \text{oorspronkelijke rentevoet} + (\text{nieuwe referte-index} - \text{oorspronkelijke referte-index})$$

Wacht niet tot uw kredietverstrekker de herziening aankondigt. Vraag hem zelf al een raming te maken, zo heeft u meer tijd om na te denken en over een eventuele herfinanciering te beslissen. Ook wanneer u een lening heeft van veranderlijke duur moet u niet bang zijn om uw wensen vooraf duidelijk te maken. Wilt u bijvoorbeeld uw afbetalingsbedrag behouden, maar de duur van uw lening wijzigen (afhankelijk van een stijging of daling van de rentevoet) dan is dit zeker bespreekbaar.

Vergelijk uw nieuwe rentevoet voor de zekerheid toch altijd eens met het recentste tarievenblad van uw kredietverstrekker. Het spreekt voor zich dat u als trouwe klant minstens hetzelfde tarief moet krijgen als nieuwe cliënten. Lukt dit niet, dan kunt u altijd dreigen van kredietgever te veranderen of eventuele nevenproducten stop te zetten. Let wel, de wederbeleggingsvergoeding en/of penalisatievoet zijn voor uw rekening.

2. Extra kosten

Een woonkrediet brengt heel wat extra kosten met zich mee. Sommigen zijn verplicht, anderen kunt u mogelijk drukken of zelfs omzeilen. Vermijd verrassingen, maak nu kennis met deze kosten.

Voor meer details en cijfervoorbeelden kunt u altijd terecht op objectieve vergelijkende sites.

a. NOTARISKOSTEN

Voor het afsluiten van een woonkrediet is een notariële akte vereist. De notariskosten bestaan uit: het recht tot inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder, de registratiekosten, het ereloon van de notaris en zijn administratiekosten.

- De kosten voor de hypotheekvestiging: De kostprijs van de hypothecaire inschrijving is niet proportioneel aan het kredietbedrag. In de praktijk bedragen die kosten namelijk zo'n 1.250€ voor een hypothecair krediet van 25.000€ en ongeveer 5.000€ voor een hypothecair krediet van 250.000€.
- Registratiekosten: Afhankelijk van het type onroerend goed en het gewest waar dat goed gelegen is betaalt u 5% tot 12,5% registratierechten op de aankoopsom. Ook voor uw woonkrediet zelf betaalt u registratierechten. Deze bedragen 1% op de som boven 100.000 euro.

b. VERZEKERINGEN

De brand- of woningverzekering wordt door veel kredietverstrekkers opgelegd, zolang de hypothecaire lening loopt. Het is een extra waarborg voor de kredietgever. Brandt uw woning af dan blijft die immers zeker van de terugbetaling van de verstrekte lening.

Andere verzekeringen zoals de schuldsaldoverzekering en verzekeringen tegen werkloosheid, ziekte of invaliditeit zijn niet verplicht, wel het overwegen waard. U bent in ieder geval volledig vrij of en waar u een dergelijke verzekering afsluit.

c. SCHATTINGSKOSTEN

In sommige gevallen moet de hypotheek – het onroerend goed dat als waarborg dient – geschat worden door een erkend schatter. De kosten zijn voor rekening van de kredietnemer.

d. RESERVERINGSKOSTEN

De reserveringskost is de rente op het deel van uw krediet dat u nog niet heeft opgenomen. De reden hiervoor is dat het geld dat men opzij houdt voor uw project ondertussen niet kan belegd worden. Niet alle kredietinstellingen rekenen deze kost aan, informeer uzelf dus grondig.

e. DOSSIERKOSTEN

Kredietinstellingen rekenen vaak allerlei extra administratieve kosten aan zoals dossierkosten, behandelingskosten, verzendingskosten, kosten voor kopies, En daar draait u als kredietnemer uiteraard voor op.

f. WEDERBELEGGINGSVERGOEDING

U beslist om uw lening vervroegd terug te betalen? U heeft dat recht. Maar vergeet dan niet dat u uw kredietinstelling een soort boete verschuldigd bent, ter compensatie voor het verlies aan intresten.

Hoeveel die wederbeleggingsvergoeding bedraagt moet vooraf in het contract zijn opgenomen. Het maximum werd wettelijk vastgelegd op 3 maanden rente. Het loont dus de moeite na te gaan of een vervroegde terugbetaling u wel degelijk voordeliger uitkomt.

3. Hoe terugbetalen?

a. VERVALDAG

De vervaldag is de dag waarop betaald moet worden. Hoeveel, is afhankelijk van uw overeenkomst. Meestal biedt de financiële instelling u inspraak in het vastleggen van die vervaldag. Het is handig om die te laten overeenstemmen met de dag waarop u uw financiële middelen (loon, pensioen, ...) ontvangt. Een permanente opdracht of domiciliëring is de veiligste manier om die vervaldag niet te vergeten.

b. TERUGBETALINGSVORMEN

Het klassieke woonkrediet werkt met maandelijks afbetalingen. Het bedrag dat u elke maand aflost wordt de mensualiteit genoemd. Hoeveel de mensualiteit bedraagt hangt af van de terugbetalingsformule:

- Constante mensualiteiten: U betaalt maandelijks een vast bedrag, waarbij de verhouding tussen rente en kapitaal verandert. Bij dit type afbetaling vermindert de rente en verhoogt het kapitaalgedeelte.
- Degressieve mensualiteiten: Iedere maand betaalt u hetzelfde kapitaalgedeelte af. Vermits de rente telkens op het uitstaande kapitaalsaldo berekend wordt, neemt die af; de mensualiteit daalt. U bespaart op de totale kost van uw lening, maar moet in het begin van de looptijd wel zwaardere aflossingen doen. Niet voor iedereen een aanrader dus.
- Progressieve mensualiteiten: De mensualiteiten stijgen gedurende de looptijd, meestal vanaf een afgesproken periode. Op die manier volgen ze de evolutie van uw inkomen.

- Eenmalige terugbetaling van kapitaal en maandelijkse rentebetalingen: Gedurende de hele looptijd van uw woonkrediet betaalt u maandelijks de rente af. Op de eindvervaldag betaalt u het volledige kapitaal in één keer terug.

c. TERUGBETALINGSTERMIJNEN

Wanneer u een woonkrediet afsluit, beslist u op welke termijn u de geleende som zal terugbetalen. De maximale terugbetalingstermijn is wettelijk vastgelegd op 40 jaar.

Doorgaans wordt de krediettermijn vooraf vastgelegd. De accordeonlening vormt hierop een uitzondering. U kiest voor een variabele rentevoet en betaalt maandelijks een vast bedrag. De looptijd van uw woonkrediet schommelt dus afhankelijk van de rente.

Hoe korter de looptijd, des te zwaarder de maandelijkse afbetalingen. Anderzijds betaalt u met een kortere looptijd in het totaal minder rente wat uw lening goedkoper maakt. Voor een langere looptijd wordt vaak ook een hogere rentevoet aangerekend.

Wees in ieder geval realistisch: leen liever op langere termijn, dan met betalingsmoeilijkheden te kampen te krijgen; die kosten alleen nog meer geld.

‘Zo kort mogelijk, maar zo lang als nodig’ is de boodschap.

Meer concrete informatie over welk bedrag u moet terugbetalen en wanneer vindt u op de daartoe gespecialiseerde sites.

4. Hoe besparen?

a. DE BESTE PRIJS

Het is niet evident om u rechtstreeks naar het voordeligste woonkrediet te leiden. Niettemin geven we u een aantal besparende tips:

- U bouwt of verbouwt? Neem dan het geld van uw woonkrediet in schijven op, naargelang de werken vorderen. U bespaart doordat u pas rente betaalt vanaf het moment dat het geld effectief in uw bezit is. Sommige kredietgevers rekenen u wel een reserveringskost aan. Ogen open dus.
- Overweeg de mogelijkheid van de hypothecaire volmacht. U geniet geen fiscale voordelen, maar spaart wel de registratiekosten uit.
- Hoe langer de looptijd van uw lening, hoe duurder. Het klopt dat de mensualiteit goedkoper is, maar het totale verschuldigde bedrag ligt hoger. Hou de looptijd daarom altijd zo kort mogelijk. Wees echter realistisch. Het heeft geen zin om een onmogelijke afbetalingstermijn voorop te stellen. Een nieuwe lening of kosten omwille van betalingsmoeilijkheden helpen u niet te besparen.
- Bij een lange terugbetalingstermijn vragen veel maatschappijen meer schuldaldoverzekeringspremies. Een lening op 40 jaar kost u vaak tot het dubbele aan

premies dan wat u zou betalen voor een lening op 30 jaar. Een langere looptijd kan u handig uitkomen. Maar mogelijke extra kosten mag u niet over het hoofd zien.

- Hoe meer u leent, hoe duurder. Ook dit is een waarheid als een koe. Op elke cent die u leent, wordt immers intrest gevorderd. Probeer het leenbedrag te beperken.
- Hou uw quotiteit zo laag mogelijk. De quotiteit is de verhouding tussen het leenbedrag en de waarde van de woning (op basis van de schatting van de financiële instelling). Leent u voor een woning van 200.000€ een bedrag van 160.000€, dan bedraagt de quotiteit 80%. De quotiteit wordt meestal in schijven uitgedrukt: bijvoorbeeld tot 75% van de waarde van de woning, van 75 tot 90%, Hoe hoger de schijf, des te hoger de intrestvoet bij eenzelfde kredietgever. Bij sommige financiële instellingen is het verschil tussen de grootste en kleinste quotiteit enorm.

Voorbeeld: op een lening van 100.000€ met een afbetalingstermijn van 20 jaar kan de intrestvoet van 4,75% tot 5,75% variëren, wat resulteert in een maandelijkse afbetaling van respectievelijk 640€ en 690€. Aan het einde van de rit bedraagt het verschil meer dan 12.000€.

- Wie een woonkrediet aangaat, moet ook enkele verzekeringen afsluiten. Het staat u volledig vrij of u dit al dan niet bij uw kredietgever doet. Kiest u voor uw kredietgever, probeer dan een voordeeltarief en korting op uw woonkrediet te krijgen. U koopt immers meer dan één product.
- Het hypothecair krediet is voor financiële instellingen het fideliseringsproduct bij uitstek. De woonlening verbindt beide partijen immers voor een hele tijd. Neemt u er dan nog een of meerdere nevenproducten bij, dan doet u doorgaans gouden zaken. Bij aankoop van een schuldsaldoverzekering, woningverzekering of actieve zichtrekening (door maandelijkse storting van uw loon bijvoorbeeld) bovenop de hypotheeklening, geniet u vaak plots van een veel lagere intrestvoet.

De kans is groot dat u deze producten sowieso zou aanschaffen. Toch mag u zich niet laten verblinden door deze schijnbaar voordelige formule. Een berekening van het intrestvoordeel én alle – eenmalige en herhaalde – kosten voor de nevenproducten geeft uitsluitel.

Wees uiterst bedachtzaam bij deze opties. Zegt u na verloop van tijd één of meer nevenproducten op dan mag de kredietverstrekker een “penalisatievoet” van u eisen.

- Negotieer uw tarieven. Niet alleen met uw vertrouwde bankier, onderhandel ook met de concurrentie. De markt is ruim en de geafficheerde tarieven zijn immers zelden absoluut.
- Weeg de voor- en nadelen van de vaste rentevoet af tegen die van de variabele. Een vaste rentevoet biedt zekerheid. Beslist u echter wanneer de intrestvoeten hoog staan, dan profiteert u niet van een mogelijke latere daling. De variabele rentevoet ligt – bij eenzelfde financiële instelling – doorgaans minder hoog dan haar vaste tegenhanger. Zo leent u dus meer terwijl u per maand niet meer betaalt.

Helaas kan een glazen bol de intrestvoet niet voorspellen. Hoewel er vooraf caps worden vastgelegd kan een stijging serieuze pijn doen. Bij een maximale opwaartse schommelingsmarge van 3%, kan uw maandelijkse afbetaling plots met meer dan 30% stijgen.

- Daalt de rentevoet? Overweeg dan om uw bestaande lening te vervangen door een krediet met een gunstigere intrestvoet. Bekijk wel of het verschil tussen de oude en de nieuwe rentevoet groot genoeg is om de kosten (wederbeleggingsvergoeding, notaris-, dossier- en schattingskosten) te compenseren.

Soms kan het eenvoudiger: uw kredietverstrekker verlaagt de intrestvoet van uw huidige lening. Simpelweg om u niet te verliezen als klant. Bijkomende kosten zijn afhankelijk van de kredietverstrekker

b. FISCALE VOORDELEN

Wanneer u een woonkrediet aangaat, recupereert u in veel gevallen een deel van het bedrag door minder belastingen te betalen. Zo is het mogelijk om een belastingvermindering te bekomen voor kapitaalaflossingen, rente en premies voor een schuldsaldoverzekering. Er is een belangrijk onderscheid tussen nieuwe en oude kredieten. Veel financiële instellingen beweren ook dat een langere afbetalingstermijn u belastingvoordeel brengt. Wij vertellen u wat er van aan is.

i. Looptijd versus belastingvoordeel

Sommige maatschappijen vertellen u dat een lening van zeer lange duur u langer belastingvoordeel kan opleveren. Enige nuance is hier wel op zijn plaats. Zelfs met de fiscale voordelen liggen de totale lasten voor een lening op 30 of 40 jaar hoger dan voor een krediet op 20 jaar.

Uw belastingvoordeel hangt immers onder meer af van de zogenaamde marginale aanslagvoet. Die bepaalt hoe zwaar u belast wordt op de hoogste schijf van uw inkomen. Eens u op pensioen bent, daalt uw inkomen en de aanslagvoet, bijgevolg ook uw fiscaal voordeel. Bovendien dreigt u met het belastingvoordeel dat u met uw hypothecair krediet geniet uit de boot te vallen voor de fiscale voordelen van een gewone levensverzekering waarmee u een aanvullend pensioen opbouwt. Hiervoor werd in 2007 immers een bovengrens van 1950€ voor de twee posten samen vastgelegd.

ii. Nieuwe kredieten

Nieuwe kredieten werden aangegaan na 01/01/2005 voor de verwerving (kopen of bouwen) van de enige en eigen woning. U geniet van een vrijstelling van het kadastraal inkomen van de woning in kwestie en een aftrek voor enige en eigen woning. Die aftrek bestaat uit kapitaalaflossingen, rente en premies voor een schuldsaldoverzekering.

Voorwaarden voor aftrek van rente en kapitaalaflossingen:

- Het krediet moet gewaarborgd worden door een hypotheek
- Het krediet dient voor de in België gelegen eigen en enige woning
- De looptijd is minimaal 10 jaar
- De kredietgever moet gevestigd zijn in de EER (Europese Economische Ruimte)

Voorwaarden voor de schuldsaldoverzekering:

- Het contract loopt minimaal 10 jaar
- De belastingplichtige verzekert alleen zichzelf

- De verzekering moet worden aangegaan voor de leeftijd van 65
- De begunstigde is diegene die na overlijden de eigendom of het vruchtgebruik van het onroerend goed verwerft

Voldoet u aan alle nodige voorwaarden, dan geniet u een maximale fiscale aftrek van 2770€ (inkomstenjaar 2009), verhoogd met 70€ voor gezinnen met minstens 3 kinderen. U mag zowel de kapitaalaflossingen als de betaalde rente en premies voor een schuldsaldoverzekering van het inkomstenjaar aftrekken. Deze bedragen worden afgehouden van de hoogste belastingschijf. Een maximaal voordeel dus.

iii. Oude kredieten

Onder oude kredieten vallen:

- Kredieten aangegaan voor 01/01/2005
- Kredieten aangegaan na 01/01/2005, om oude kredieten te herfinancieren
- Kredieten aangegaan na 01/01/2005, terwijl er nog een eerder krediet liep waarvoor de interesten werden afgetrokken

Het systeem voor de oude kredieten is minder voordelig dan dat voor de nieuwe. Toch bespaart u ook in dit geval een mooie som. Ook hier gelden drie verschillende posten voor een fiscale aftrek.

Voorwaarden voor aftrek van kapitaalaflossingen:

- Afhankelijk van het ontleende bedrag en het inkomen van de belastingplichtige
- De looptijd is minimaal 10 jaar
- Het krediet dient voor een in België gelegen woning (aankoop, bouw, verbouwing)

Voorwaarden voor aftrek van rente:

- Afhankelijk van het kadastraal inkomen van de woning(en) die u bezit. Betaalt u meer rente dan uw kadastraal inkomen, dan bekomt u mogelijk een bijkomende aftrek van het netto-inkomen.

Voorwaarden voor aftrek van schuldsaldoverzekering:

- De verzekeringsinstelling is gevestigd in België
- De belastingplichtige is verzekeringnemer en verzekerde
- De looptijd bedraagt minstens 10 jaar
- De begunstigde bij leven is de belastingplichtige
- De begunstigde bij overlijden is diegene die in geval van overlijden ook de volle eigendom of het vruchtgebruik van de woning verwerft.

c. PROMOTIE

Wees wantrouwig tegenover extreem goedkope leningen. Eerst en vooral: vertrouw enkel op erkende kredietinstellingen. Kredietverstrekkers die erkend zijn door de Federale Overheidsdienst

Economie moeten hun erkennings- of inschrijvingsnummer vermelden op de offerte die ze u overhandigen.

Behoed u bij cadeaus ook voor extra kosten. Bovendien zijn bepaalde acties slechts tijdelijk. Toch loont het de moeite om op verder onderzoek uit te gaan. Op Batibouw biedt men u bijvoorbeeld vaak hypothecaire leningen aan erg aantrekkelijke voorwaarden.

Een gouden regel: Kijk altijd goed naar de kleine lettertjes voor u een contract afsluit. Objectieve vergelijkende sites helpen u de juiste keuze te maken.

STAP 3: Hoe kunt u kiezen?

1. Vergelijk prijs & kwaliteit

De ideale formule op uw maat kunnen we hier niet uit onze hoed toveren. Wij wijzen u enkel de weg. U beslist zelf welke formule best bij u past; met een maximum aan voordelen, een minimum aan risico's.

Er zijn tal van aanbieders op de markt. En ze willen u allemaal heel graag aan een woonkrediet helpen. Haal daar uw voordeel uit: vergelijk en onderhandel! De geafficheerde prijzen bij kredietverstrekkers zijn immers zelden absoluut.

De vergelijking start best bij het raadplegen van de prospectus. De prospectus bevat de tarieven voor de rentevoet, de dossier- en schattingskosten, afbetalingsvoorwaarden en cijfervoorbeelden. Al wie beroepsmatig leningen verstrekt is verplicht een prospectus ter beschikking te stellen. Gratis, onmiddellijk en permanent. Laat u uiteraard niet enkel verleiden door de cijfertjes in zo'n prospectus. De (kleine) lettertjes zijn minstens even belangrijk.

Aarzel niet om ook een echte offerte op maat te vragen. Check wel eerst of deze service gratis is. Vergelijk ook de kostprijs van een woonkrediet met eventuele nevenproducten en zonder. Vaak bieden financiële instellingen u bij een woonkrediet immers een voordelige brand- en schuldsaldoverzekering of sporen ze u aan een nieuwe actieve zichtrekening te openen. Geen enkele financiële instelling kan u echter verplichten om deze nevenproducten bij hem aan te schaffen. Dat neemt niet weg dat u vaak bespaart (lagere intrestvoet) door het hele pakket bij dezelfde financiële instelling te kopen. Bekijk wel zorgvuldig wat de verzekeringen al dan niet dekken in geval van respectievelijk schade en overlijden. Meer concrete informatie over onder- en oververzekering en wat, wanneer, bij welke instelling geldt, vindt u op vergelijkende sites.

Breng na uw verkenningsronde bij de mogelijke kredietverleners een bezoekje aan uw vertrouwde bankier. Leg hem het laagste tarief voor dat u elders als nieuwe klant kunt krijgen. Vaak sleept u als trouwe klant een lager tarief en betere voorwaarden in de wacht als aanvankelijk aangekondigd. U zou ervan versteld staan.

Natuurlijk draait het niet allemaal om tarieven en kortingen. U wilt een duidelijk antwoord op uw vragen, snel en correct. Bij schadegevallen staat u op een onberispelijke regeling. En terecht. Naast aantrekkelijke cijfers moet uw financiële instelling u dus ook een kwaliteitsvolle service kunnen leveren. Loste uw vertrouwde bankier steeds al uw verwachtingen in? Maak voor u zelf een lijstje van

wat u belangrijk vindt bij een geslaagde dienstverlening en leg nieuwe kandidaten op de rooster. Zoek het evenwicht tussen prijs en kwaliteit. Wees streng, u betaalt ervoor.

Voor meer besparende tips verwijzen we graag door naar het luikje “de beste prijs”. Een grondige vergelijking vindt u op de daarin gespecialiseerde sites.

2. De overeenkomst

a. AANVRAAG

U heeft ontdekt wie voor u het meest geschikte aanbod heeft? Dan is het tijd voor de kredietaanvraag. U vult samen met uw kredietverstrekker een formulier in waarin uw solvabiliteit wordt gepolst. U beantwoordt vragen over uw sociaal-economische situatie, inkomsten en lasten.

Het is belangrijk dat u dit waarheidsgetrouw doet; op basis hiervan zal de kredietinstelling u immers een aangepaste formule aanbevelen. Liegen heeft geen zin; onjuiste of onvolledige verklaringen spelen enkel in uw nadeel. Mocht u ooit afbetalingsmoeilijkheden hebben, impliceert dit immers gewoon nog meer bijkomende kosten.

Daarnaast levert u ook een bewijs van uw aankoopplannen. Voor een bestaande woning legt u uw financiële instelling de verkoopovereenkomst voor; bouwen of verbouwen vereist een contract met een projectontwikkelaar, een ontwerp van een architect, U staat ook een schatting van de woning of het project toe. Vraagt de financiële instelling hier geld voor, dan moet dat in de kredietaanvraag vermeld staan. Zo ook voor de dossierkosten.

Alvorens een uitspraak te doen over uw aanvraag neemt de kredietgever ook een kijkje in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België. Daarin staan alle in België verstrekte leningen vermeld, met inbegrip van eventuele betalingsachterstanden. Een betalingsachterstand houdt geen absoluut verbod in. De kredietgever zal uiteraard wel voorzichtig handelen.

b. OVEREENKOMST

Wordt er een akkoord bereikt, dan doet de kredietgever u een schriftelijk aanbod waarin de juridische en financiële voorwaarden van de overeenkomst zijn verrat. Hij geeft u ook een Europese gestandaardiseerde informatiefiche met de essentiële en gepersonaliseerde elementen van uw toekomstig woonkrediet.

Het contract en de bijhorende voorwaarden zijn vaak opgesteld in een ingewikkeld juridisch jargon. Hoewel deze extreem belangrijk zijn, zijn ze niet altijd en voor iedereen even duidelijk. Vaak zijn de voorwaarden niet onderhandelbaar, vermits het om toetredingscontracten gaat. Wilt u met de kredietverstrekker in zee gaan, dan bent u verplicht de voorwaarden te aanvaarden. Te nemen of te laten.

Uw financiële instelling mag zich echter niet alles veroorloven. De wethouder voerde namelijk een algemeen verbod in op onrechtmatige bedingen waardoor er geen kennelijk onevenwicht mag zijn tussen de rechten en plichten van beide partijen. Besteed – ondanks het hoge slaapverwekkende

gehalte – de nodige aandacht aan de kleine lettertjes van uw contract. Beter voorkomen dan genezen...

Hierna volgt het verlijden of ondertekenen van de notariële akte of eventueel de ondertekening van de onderhandse kredietovereenkomst. Uiteraard vóór de geldigheidsperiode van het aanvaarde aanbod vervalft.

Eens de overeenkomst voor uw hypothecaire lening ondertekend is, heeft u recht op 7 dagen bedenktijd. Mits toezending van een aangetekende brief ziet u tijdens deze periode nog kosteloos af van uw beslissing. Maakt u van deze optie gebruik, dan dient u de ontvangen sommen of goederen uiteraard terug te geven, met inbegrip van de intrest voor de betrokken periode.

Gaat de overeenkomst door, dan is het tijd voor een afspraak met de notaris. Zijn of haar tussenkomst is immers verplicht bij het vestigen van de hypotheek. Uw notaris ziet strikt toe op de naleving van de contractuele verplichtingen en betalingen.

c. WEIGERING

Uw aanvraag wordt geweigerd? Dan heeft u steeds het recht te weten welke bestanden geraadpleegd werden, met naam en adres van de verantwoordelijken van die bestanden. In het kader van de bescherming van de consument heeft u immers te allen tijde het recht op informatie en ook tot het verbeteren en zelfs schrappen van bepaalde gegevens.

3. Wijziging van de kredietovereenkomst

a. HERFINANCIERING

Bij een gevoelige daling van de rente kunt u uw woonkrediet herfinancieren. Dan betaalt u het lopende woonkrediet volledig af door een nieuw woonkrediet aan te gaan bij dezelfde of een andere bank.

Bij een herfinanciering komen nogal wat kosten kijken en toch kunt u er heel wat door besparen. Bekijk de voor- en nadelen met uw kredietverstrekker, maar vergeet niet dat ook zijn kassa rinkelt bij het afsluiten van een herfinanciering.

b. VERANDEREN VAN DE MENSUALITEITEN

Minder ingrijpend dan een herfinanciering is het wijzigen van uw terugbetalingsplan. Wijzigt u uw mensualiteiten dan heeft dit ook een invloed op de terugbetalingstermijn. Kies niet blindelings voor een vervroegde terugbetaling. De kredietverstrekker rekent u immers een wederbeleggingsvergoeding aan. Ga na of u effectief voordeel doet met het veranderen van uw mensualiteiten.

c. BETALINGSMOEILIKHEDEN

U raakt in de problemen en krijgt betalingsmoeilijkheden? Neem dan direct contact op met de financiële instelling waarbij uw krediet loopt. Leg de toestand uit en verzoek om uitstel van betaling of verlenging van de looptijd.

- Schuldbemiddeling

Krijgt u geen betalingsuitstel, vraag dan raad bij een erkend schuldbemiddelaar. Dat kan een advocaat, gerechtsdeurwaarder, notaris, een overheidsinstantie als het OCMW of een privédienst als een vzw zijn. De schuldbemiddelaar maakt een overzicht van uw financiële toestand, analyseert de situatie en bepaalt waar de prioriteiten liggen. Wees eerlijk; enkel zo kunt u geholpen worden.

Er is bemiddeling mogelijk over de afbetalingstermijn, de verlaging van de intresten, de financiële sanctie (extra kosten) en het feit of de schuldvorderingen wel wettelijk zijn. De kredietverstrekker kan bijvoorbeeld de betaling van één of meerdere vervaldagen uitstellen naar het einde van de kredietovereenkomst. Of hij kan de looptijd van het contract verlengen (binnen de grenzen van het wettelijk kader), zodat het maandelijkse bedrag daalt.

Zijn de betalingsmoeilijkheden te wijten aan ziekte of werkloosheid? Kijk dan of u hier een bijkomende verzekering voor afgesloten hebt en wat de voorwaarden zijn.

Schuldbemiddeling is belangrijk. Probeer de situatie correct in te schatten en zorg dat het de spuigaten niet uitloopt. Het ergste wat u kunt doen is: niks doen. Want hou er ook rekening mee dat uw gegevens vanaf twee betalingsachterstanden in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België opgenomen worden. Dit bemoeilijkt als vanzelfsprekend het bekomen van nieuwe leningen. Bovendien kan wanbetaling ook leiden tot een schadevergoeding aan uw kredietgever, bestaande uit een renteverhoging met een maximum van 0,5% per jaar.

- Gerechtelijke Procedure

Blijft de betaling van de verschuldigde sommen uit na aanmaning van de kredietgever, dan moeten beide personen voor de beslagrechter verschijnen. Doel is een minnelijke schikking. Lukt dit niet, dan volgt de procedure van uitvoerend onroerend beslag waardoor de kredietgever de hem verleende waarborgen kan benutten. Zo kan hij beroep doen op loonoverdracht, borgstelling en in het ergste geval de verkoop van het huis dat hypotheek stond voor het woonkrediet.

- Hergroeperingskrediet

Heeft u meerdere kredieten lopen, dan kan een hergroeperingskrediet een oplossing lijken. Vaak blijkt dit echter een schijnoplossing. Om zeker te zijn moet u niet alleen de maandelijkse afbetaling vergelijken maar het totale af te lossen bedrag. Weet wel dat u dikwijls een herbeleggingsvergoeding betaalt bij een vervroegde terugbetaling (ten behoeve van het afsluiten van een nieuwe lening).

TIP: Bekijk elke lening apart. Verander niets aan kredieten waarvoor u goede voorwaarden kreeg. Vaak is het voordeliger om dure leningen te vervangen door goedkopere, dan om alle leningen te centraliseren in één krediet. Wijzig de looptijd van uw leningen enkel als het te zwaar wordt.

Goed om weten

- Koopt u samen met anderen een woning, dan heeft u allemaal recht op fiscale aftrek voor eigen woning. Iedereen komt voor zijn deel van het woonkrediet in aanmerking, als hij of zij aan de nodige voorwaarden voldoet.
- De maximumleeftijd voor het afsluiten van een woonkrediet is niet wettelijk vastgelegd. De kredietinstelling bepaalt de grens. Het is aangeraden uw woonkrediet af te betalen voor de leeftijd van 70.
- Doorgaans wordt aangeraden niet meer dan 40 à 50% van uw maandelijks inkomen te spenderen aan afbetalingen. Kredietinstellingen eisen vaak dat de kredietnemer iedere maand 750€ overhoudt als alleenstaande en 850€ als hij een gezin heeft.
- Heeft u klachten over uw woonkrediet? Contacteer de ombudsdienst of klantendienst van uw kredietgever. In de algemene voorwaarden van uw woonkrediet wordt vermeld welke wetgeving en rechtbank bij problemen van toepassing zijn.

Woordenlijst

Actieve zichtrekening

Een zichtrekening die regelmatig gebruikt wordt, door maandelijkse storting van uw loon bijvoorbeeld.

Aflossingsplan

Overzichtstabel die toont hoeveel kapitaal en intrest u reeds heeft betaald en hoeveel de overblijvende schuld is na x aantal betalingen.

Akkoordbrief

De schriftelijke principiële toezegging van de kredietinstelling om u een krediet te geven. De akkoordbrief bevat alle essentiële gegevens zoals rentevoet, bedrag, looptijd en waarborgen.

Annuïteit

Een vast bedrag dat periodiek betaald wordt. In het geval van een woonkrediet wordt doorgaans gesproken over een mensualiteit aangezien het om een maandelijkse betaling gaat.

Annuïteitenlening

Hierbij betaalt u elk jaar een constant bedrag terug dat bestaat uit een deel van het kapitaal en een deel van de rente. Gedurende het afbetalen stijgt het deel kapitaal en daalt het deel intrest.

Authentieke akte

Een akte die door een notaris wordt opgesteld volgens de wettelijke normen.

Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CCP)

Instrument in de strijd tegen overmatige schuldenlast. De CCP werd in het leven geroepen door de Nationale Bank. Deze instelling registreert alle kredieten die door natuurlijke personen voor privédoeleinden worden afgesloten én eventuele wanbetalingen m.b.t. deze kredieten. Kredietverstrekkers moeten de CCP verplicht raadplegen voor ze een lening toekennen; ze hebben ook meldingsplicht eens een krediet is toegekend.

Grosse

Een afschrift van de notariële akte, dat een uitvoerbare titel bevat.

Handelingsonbekwaam

Minderjarigen en meerderjarigen die onder curatele (een maatregel door de rechter opgelegd) staan. Meestal gaat het om mensen die niet goed voor zichzelf kunnen zorgen, zoals verstandelijk gehandicapten, psychiatrische patiënten, verslaafden of dementerende ouderen.

Hypothecaire inschrijving

De officiële registratie van een woonkrediet die de kredietgever de zekerheid biedt dat hij zijn schuld zal kunnen innen, ongeacht de acties die ondernomen worden omtrent het onroerende goed zoals verkoop of schenking.

Hypotheek

Een onroerend goed dat dienst doet als waarborg voor een krediet.

Kadastraal inkomen

Het gemiddeld normaal netto-inkomen dat een onroerend goed gedurende een jaar zou opbrengen voor de eigenaar. Op basis van het kadastraal inkomen wordt de onroerende voorheffing geïnd en wordt het onroerend inkomen bepaald dat u moet aangeven bij de personenbelasting.

Kredietgever

Ook wel kredietverlener, kredietverstrekker genoemd. Is de kredietinstelling die in de vorm van een lening geld verstrekt aan een persoon die daarom vraagt. Er zijn traditionele kredietgevers zoals banken en financiële instellingen, maar verder behoort ook iedereen die hoofdzakelijk leningen geeft tot de kredietverstrekkers.

Kredietnemer

Ook wel lener genoemd. De persoon die beroep doet op een lening bij een kredietverstrekker.

Leenquotiteit

Dit is het percentage van de aankoopwaarde van de woning dat u leent. Als u bijvoorbeeld een woning van 200.000€ koopt en daarvoor 160.000€ leent, dan is de quotiteit 80%. Hoe lager de quotiteit, hoe aantrekkelijker de voorwaarden die de kredietinstelling u biedt.

Mensualiteit

Het deel van de lening dat maandelijks wordt afbetaald.

Onroerende voorheffing

Een belasting op uw onroerende goederen die u elk jaar moet betalen. Deze wordt berekend aan de hand van het kadastraal inkomen.

Penalisatievoet

Het tarief dat de kredietgever voor de hypotheeklening toepast wanneer u één of meer nevenproducten na verloop van tijd opzegt omdat u elders een voordeliger tarief kunt krijgen.

Prospectus

Iedereen die beroepsmatig een persoonlijke lening verstrekt is verplicht om gratis en permanent een prospectus ter beschikking te stellen. De prospectus bevat alle informatie over de aangeboden kredietvorm (rente, waarborgen, afbetalingsvoorwaarden, cijfervoorbeelden,...). Het is ideaal ter vergelijking van verschillende kredieten.

Rang

Er kan meer dan één hypotheek op een onroerend goed rusten. Tussen schuldeisers onderling heeft een hypotheek voorrang als hij op een vroegere datum in de registers van de hypotheekbewaarder ingeschreven is. Die volgorde wordt aangegeven met de rang. Eerste rang betekent dat de kredietgever als eerste recht heeft op het onroerend goed.

Referte-index

Dit is de wettelijk bepaalde index van de rentevoeten die gebruikt wordt bij het herberekenen van de rente. Wanneer er een renteherziening plaatsvindt, wordt de referte-index van dat moment

vergeleken met de referte-index van toen u uw lening afsloot. Het verschil bepaalt de nieuwe rentevoet.

Registratierechten

Dit is een belasting door de Vlaamse overheid die betaald moet worden bij een aankoopakte en een leningakte. Dus als u een woning koopt en een lening afsluit, betaalt u registratierechten op beide notariële aktes.

Schuldbemiddelaar

Neutraal persoon (gerechtsdeurwaarder, advocaat, notaris of een gemachtigde publieke (OCMW) of private (VZW) instelling) die de belangen van de schuldeiser en de schuldenaar probeert te verzoenen. Bijvoorbeeld in geval van betalingsmoeilijkheden.

Schuldsaldo

Bedrag (=saldo) dat iemand aan iemand anders verschuldigd is.

Schuldsaldoverzekering

Deze verzekeringsvorm dekt in geval van overlijden de gedeeltelijke of volledige terugbetaling van het krediet, afhankelijk van de afgesloten formule.

Schuldvordering

Een recht volgens hetwelk een persoon iets van iemand anders kan eisen, bijvoorbeeld een betaling.

Solvabiliteit

Het in staat zijn een verschuldigd bedrag terug te betalen.

Venale waarde

De venale waarde van een onroerend goed is de normale verkoopwaarde van dat goed, nadat er voldoende publiciteit voor gemaakt werd en er normale mededinging was van een aantal kandidaat-kopers.

Vervaldag

Dag waarop betaald moet worden.

Over 123-gids

123-gids wil u op een objectieve en kwaliteitsvolle manier inlichten over verschillende thema's die u als consument aanbelangen.

- www.woonkrediet-123-gids.be
- www.lening-123-gids.be
- www.kredietkaart-123-gids.be
- www.sparen-123-gids.be
- www.televisie-123-gids.be
- www.gsm-123-gids.be
- www.internet-123-gids.be
- www.elektriciteit-123-gids.be
- www.levensverzekering-123-gids.be
- www.autoverzekering-123-gids.be
- www.woonverzekering-123-gids.be

Hebt u een vraag of opmerking? Stuur dan een e-mail naar info@123-gids.be.

Wilt u prijzen vergelijken? Dan kan u terecht bij onze partnerwebsite www.comparatio.be.