

BNP PARIBAS CARDIF WOONGIDS

KOPEN OF BOUWEN?

DEZE 6 VRAGEN STELLEN MENSEN ZICH HET VAAKST



CARDIF
BNP PARIBAS GROUP

De verzekeraar voor een wereld in verandering



WELKE VRAGEN OVER EEN HUIS KOPEN HEB JIJ?



Waarschijnlijk dezelfde als de mensen die net zoals jij de grote stap gaan zetten. In deze brochure geven we je de antwoorden. Helder en eenvoudig uitgelegd en met veel tips die je zoektocht makkelijker maken.

De eerste tip: achteraan in de gids vind je een handige checklist.

Meer weten? Lees onze blog op www.hypoprotect.cardif.be of contacteer ons per email be.offer@cardif.be

01

WAT KOST DAT, EEN HUIS KOPEN?

De gemiddelde prijs voor een huis bedroeg in 2018 251.584 euro, voor een appartement was dat 220.095 euro (cijfers Notarisbarometer). Zo heb je een idee maar alles hangt af van wat jij zoekt en waar natuurlijk. Een tip: op www.notaris.be/nieuws-pers/notarisbarometer kan je de gemiddelde prijzen en tendensen checken.

⇒ *Bereken simpel welk budget voor jou haalbaar is*

TIP



Maak een simulatie van je lening op de website van verschillende banken. Zo weet je al ongeveer wat je elke maand betaalt, en ben je straks goed voorbereid bij je bankier.

DE GOUDEN STELREGEL

Geef **maximaal 30 % van je maandelijkse inkomsten** uit aan de afbetaling van je hypotheek.

DRIE MANIEREN OM MINDER TE BETALEN

Gebruik je eigen geld

Het gaat hier om je spaargeld plus - als je een geluksvogel bent - de financiële steun van je ouders of een ander familielid. Hoe meer eigen geld je op tafel legt, hoe goedkoper je lening zal zijn. Moet je ook lenen om de inschrijvings- en notariskosten te betalen? Dan zal het kostenplaatje serieus oplopen. Beter niet dus.

De formule van de lening

Het loont de moeite om bij verschillende banken te informeren naar hun meest voordelige kredietformules. Zelfs een klein verschil in rente levert je op het einde van de rit een forse besparing op. Vergelijken is de boodschap!

De waaier aan mogelijkheden is haast eindeloos: leningen met vaste of variabele rentevoet, met een kortere of langere looptijd, met vaste of variabele aflossingen,... Zet je bankier dus aan het werk!

De totale aankoopprijs

Behalve de overeengekomen prijs heb je heel wat kosten bij de aankoop van een huis, zoals taksen, notariskosten en verzekeringen. Hou rekening met zo'n 15 tot 20% extra als je je budget berekent.

Voorbeeld:

Is je totale budget 300.000 euro? Ga dan voor woningen met een verkoopprijs tussen 240.000 en 260.000 euro.

Wil je nog verbouwen of renoveren? Voorzie dan extra budget.

CHECK HIER OF JE PREMIES KRIJGT

Voor Vlaanderen

- www.wonenvlaanderen.be
- www.energiesparen.be
- www.premiezoeker.be

Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- www.woneninbrussel.be
- www.leefmilieu.brussels
- www.curbain.be

TIP



Check via de links hiernaast of je in aanmerking komt voor één van de vele subsidies en premies van de overheden en netbeheerders.

02

KOPEN OF BOUWEN? WAT IS BETER?

**Een goede voorbereiding voorkomt dat je straks zegt: 'Had ik dat maar geweten!'
Eerst je huiswerk maken dus.**

⇒ *Wat is belangrijk voor je?*

Maak een lijstje met kenmerken van de woning die je écht wilt. Wil je een gloednieuw huis of een woning met karakter? Is een tuin of garage een absolute must? Wil je snel tot in het centrum van de stad geraken? Hou je van een moderne of klassieke bouwstijl?

⇒ *Zelf verbouwen of laten doen?*

Een huis zelf renoveren of verbouwen kan je veel plezier én geld opleveren. Maar overweeg het alleen als je weet dat je handig bent én veel tijd hebt, of als je een netwerk hebt van goede werkkrachten. In het andere geval is nieuwbouw of een bestaande woning in perfecte staat de beste oplossing.

TIP



Download de **handige checklist** op www.hypoprotect.cardif.be:
"Zo ziet mijn droomwoning eruit"



03

HOE VERGELIJK JE SLIM HUIZEN OF BOUWPROJECTEN?

Het kost je wat tijd maar op huizenjacht gaan is ook heel tof. Begin online en ga dan een kijkje nemen in de woningen die je nieuwsgierig hebben gemaakt.

⇒ Hier alvast wat huiswerk:

GA ONLINE OP VERKENNING

Op websites zoals Immoweb kan je makkelijk en snel verschillende panden vergelijken in de regio waar je wil wonen. De sites worden voortdurend geüpdatet, je bent dus mee met de laatste aanbiedingen en prijsevoluties.

CHECK HET AANBOD VAN RECHTSTREEKSE EN OPENBARE VERKOOP

Je vindt ze in de zoekertjesrubriek van je lokale krant, gemeentebled en bij de notaris.

ANALYSEER DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET PAND

De locatie is van cruciaal belang voor de waardering en dus de prijs van je woning. Informeer je grondig over de plus- en minpunten:

- **Google Maps en de website Realo.be brengen je al een heel eind op weg.** Realo laat je bijvoorbeeld de demografische samenstelling van de buurt zien. Wil je jonge burens of net rustige senioren? Je ontdekt het daar.
- **Ga ook eens een praatje maken met buurtbewoners.** Zij vertellen je met plezier over hun eigen ervaringen en delen een schat aan praktische informatie over verkeersdrukte, parkeermogelijkheden, water- en geluidsoverlast, of over de dichtstbijzijnde bakker en crèche.
- **Bezoek de woning op verschillende momenten.** Zo kom je te weten wanneer je in je tuin kan genieten van de zon, hoe de lichtinval evolueert in de woning, en of er files staan in je straat tijdens de spits.

TIP



Vraag een tweede mening aan een expert, familielid of vriend die kennis van zaken heeft. Zij zijn minder emotioneel betrokken, en kunnen met scherpe blik elk gebrek spotten.



04

HOE VIND JE HET VOORDELIJGSTE WOONKREDIET?

Woning gevonden? Dan komt de moeilijkste knoop om door te hakken: het woonkrediet. Ook hier één goede raad: vergelijk en bespaar!

Je hebt ongetwijfeld al een flink aantal simulaties gemaakt op de websites van banken en andere kredietverstrekkers. Dan weet je ongeveer wat je per maand moet afbetalen. Met die verschillende tarieven en formules in je hoofd ga je langs bij een aantal financiële instellingen.

Een tip: beslis nooit meteen. Laat je goed informeren en haal de beste onderhandelaar in je naar boven om de rentevoet naar beneden te krijgen.

⇒ *Let op de volgende zaken:*

TIP



Kijk altijd naar het totale bedrag dat moet worden afbetaald: kapitaal én rente. Dat vind je op de aflossingstabel.



VRAAG ALTIJD EEN AFLOSSINGSTABEL OP PAPIER

Dat is je beste wapen om andere kredietverstrekkers te overhalen hun scherpste tarief op tafel te leggen.

WEEG DE VERSCHILLENDE TARIEVEN, LOOPTIJDEN EN FORMULES TEGEN ELKAAR AF

Vergelijk geen appels met peren: ga dus uit van een gelijkaardige formule voor de verschillende banken. Zet ook de formules onderling naast elkaar: vaste versus variabele rentevoet, 20 jaar versus 25 jaar, enzovoort. De rentevoet is uiteraard belangrijk, maar laat je niet vangen door ultralage rentes in variabele formules. Want dan neem je een belangrijk risico m.b.t. de toekomstige evolutie van de rente.

VRAAG NAAR DE DOSSIERKOSTEN DIE DE KREDIETVERSTREKKER AANREKENT

Ook die kunnen sterk variëren. Vanaf 1 april 2017 mogen banken maximum 500 euro dossierkosten aanrekenen voor het afsluiten van een hypothecaire woonlening of een herfinanciering. Wordt de lening gecombineerd met een overbruggingslening, dan kan het bedrag oplopen tot 800 euro.

DENK VOORUIT

Een hypotheek is voor jaren. Sta daarom ook even stil bij je plannen. Wil je een gezin? Overweeg je minder te gaan werken? Iets om financieel mee rekening te houden!

05

MOET JE ALLE VERZEKERINGEN VERPLICHT AFSLUITEN BIJ JE BANK?

Een eigen woning is een grote investering waarop je jarenlang afbetaalt. Dus moet je je beschermen tegen het onverwachte en onvoorziene.

⇒ *Bescherm jezelf en je woning*

Je bank of andere kredietverstrekker stelt je vast voor om bij hem een schuldsaldoverzekering te nemen. **Let op:** je bent volledig vrij om ergens anders deze verzekering af te sluiten! Steeds meer mensen doen dat omdat het voordelig kan zijn om de lening en schuldsaldoverzekering apart te nemen. Zet dus alle tarieven en kosten zwart op wit en maak dan je eigen rekening!

VIA DE WONINGVERZEKERING (BRAND - EENVOUDIGE RISICO'S):

die beschermt je tegen schade aan je woning en inboedel door brand, waterschade, storm, natuurrampen, enzovoort.

VIA DE SCHULDSALDOVERZEKERING:

die zorgt ervoor dat je nabestaanden je woningkrediet niet (of niet helemaal) verder moeten terugbetalen indien jij plots overlijdt. De verzekeraar neemt de aflossing van het krediet deels of integraal over. Je kiest zelf het percentage waarvoor je je wil verzekeren. Bovendien is een schuldsaldoverzekering tegen bepaalde voorwaarden fiscaal aftrekbaar.

Vaak biedt de kredietverstrekker je een lagere rente aan als je ook een schuldsaldoverzekering aangaat. Toch staat het je vrij een andere verzekeraar te kiezen. Vergelijk het aanbod dus steeds met andere aanbieders en check de exacte modaliteiten van elk contract. Laat de concurrentie spelen!

OP ZOEK NAAR DE GOEDKOOPSTE SCHULDSALDOVERZEKERING VOOR TWEE PERSONEN ?

Doorgaans vraagt de kredietverstrekker om het woonkrediet aan 100 % te verzekeren met een schuldsaldoverzekering indien je de scherpste rentevoet wil genieten.

Heb je **twee personen** te verzekeren, en wil je het onderste uit de kan halen? Laat dan **een persoon aan 100 % bij de bank verzekeren**, en de **tweede persoon** bij een andere **verzekeraar**. Dan geniet je én van de laagste rente, én van de voordeligste schuldsaldoverzekering!

WIL JE EXTRA BESCHERMING?

Door bijkomende waarborgen te koppelen aan je schuldsaldoverzekering bouw je extra garanties in.

- de bijkomende waarborg **Arbeidsongeschiktheid** beschermt je tegen financiële risico's als je door ziekte of ongeval niet meer in staat bent je job uit te oefenen
- de bijkomende waarborg **Onvrijwillige Werkloosheid** beschermt je tegen financiële risico's als je plots zonder werk valt
- de bijkomende waarborg **Overlijden door ongeval** betaalt een **extra** kapitaal uit als je het leven laat door een ongeval

Alle voordelen van deze verzekeringen lees je op www.hypoprotect.cardif.be

TIP



Maak een online simulatie bij een onafhankelijke instelling zoals Me First of Immoweb en op de website van de verzekeraars zelf. Zo weet je meteen welke criteria elke verzekeraar hanteert voor de berekening. Doe de simulatie zeker ook op www.hypoprotect.cardif.be. Je komt meteen te weten hoeveel de eenmalige of jaarlijkse premie bedraagt.

06

WAARVOOR MOET JE OPLETTEN BIJ DE KOOP ZELF?

Een goede raad tot slot. Zet belangrijke zaken en afspraken zwart op wit. Dan is er duidelijkheid voor iedereen en vermijd je vervelende discussies.

⇒ *Vier zaken die je beter op papier zet*

SPREK AF WANNEER DE VERKOPER DE SLEUTELS ZAL OVERHANDIGEN

Al was het maar om te vermijden dat je nodeloos een extra maand huur betaalt voor je huidige woning.

MAAK EEN LIJST VAN DE GEBREKEN VAN DE WONING

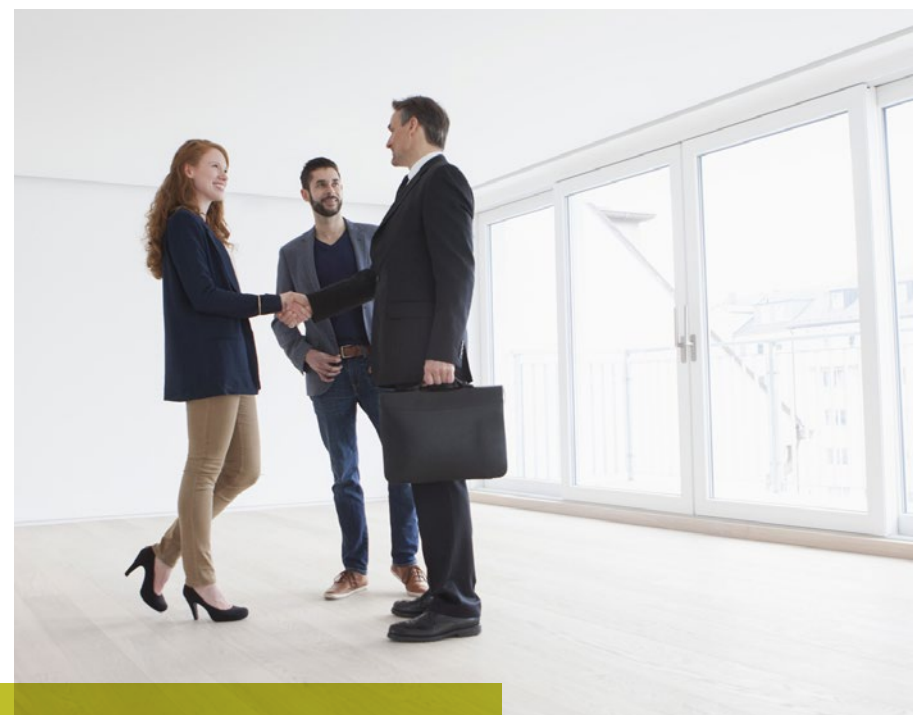
Lijst ze op vóór de ondertekening van het compromis.

STEL EEN VOLLEDIGE EN DUIDELIJKE VERKOOPOVEREENKOMST OP

Sluit elke discussie achteraf uit. Raadpleeg zeker je notaris.

VRAAG ALLE NODIGE ATTESTEN OP

Denk o.a. aan het bodemattest, de keuring van de elektrische installatie en het energieprestatiecertificaat (EPC).





HELEMAAL MEE? CHECK DIT NOG EVEN.

De antwoorden op de meestgestelde vragen van kopers en bouwers ken je nu. Je ziet, er is best wel veel om bij stil te staan. Daarom hebben we op deze en de volgende pagina alles voor je op een rij gezet.

1. WAT KOST DAT, EEN HUIS KOPEN?

Heb ik álle mogelijkheden benut om mijn eigen inbreng te maximaliseren?

Denk niet alleen aan je eigen spaargeld, maar ook aan eventuele steun van ouders, grootouders of andere familieleden. Zorg dat je minstens de inschrijvings- en notariskosten met je eigen geld kan betalen.

Wat zijn mijn leenopties?

Maak een online simulatie op de websites van verschillende banken. Ga ook al eens een eerste keer praten met enkele kredietverstrekkers.

Hoeveel maandelijks budget zet ik minimum opzij voor verwachte én onverwachte maandelijkse kosten?

Een realistische inschatting van je maandelijks inkomsten en uitgaven vormen de basis van een gezond financieel beheer.

Heb ik alle extra kosten ingecalculeerd in mijn budget?

Denk aan taksen, notaris,- dossier- en renovatiekosten.

Voor welke premies kom ik in aanmerking?

Op het internet vind je een overzicht van alle premies toegekend door overheden en netbeheerders. Surf naar de websites opgesomd in punt 1 van deze gids.

2. KOPEN OF BOUWEN? WAT IS BETER?

Wat zijn mijn prioriteiten?

Maak een lijst van wat er absoluut niet mag ontbreken in jouw droomhuis. Zo kan je gericht op zoek. Hulp nodig? Surf naar www.hypoprotect.cardif.be en gebruik onze handige checklist "Zo ziet mijn droomwoning eruit".

Wat zijn mijn doe-het-zelfkwaliteiten?

Ben je een handige Harry die graag en veel in huis werkt? Dan kan een te renoveren huis aan een scherpe prijs een goeie deal zijn. Heb je weinig tijd om te klussen of heb je twee linkerhanden? Begin er dan niet aan.

3. HOE VERGELIJK JE SLIM HUIZEN OF BOUWPROJECTEN?

Hoe begin ik aan mijn zoektocht naar een perfecte woning?

Je zoektocht start online, op verschillende websites die info geven over de prijs en de ligging van de woning. In tweede instantie ga je de woning zelf bezoeken, met kritische blik.

Waar vind ik het volledige aanbod van huizen?

Je kan een woning rechtstreeks, via een makelaar of via een openbare verkoop kopen. Hou dus ook de lokale zoekertjes en de aankondigingen bij je notaris in de gaten.

Ben ik voldoende geïnformeerd over de buurt?

Schakel alle middelen in: kijk op Google Maps naar de ligging, op Realo naar de demografische samenstelling van de buurt en maak een praatje met buurtbewoners.

4. HOE VIND JE HET VOORDELIGSTE WOONKREDIET?

Heb ik voldoende kredietverstrekkers vergeleken?

Wie het meest vergelijkt, komt altijd als winnaar uit de bus. Zelfs een klein verschil in rentevoet scheelt een slok op de borrel in de eindafrekening.

Heb ik al mijn troeven op tafel gelegd?

De aflossingstabel is je ultieme wapen in de onderhandelingen. Gebruik het!

Vergelijk ik geen appels met peren?

Gebruik bij de vergelijking steeds eenzelfde formule qua looptijd, terugbetalingswijze en variabiliteit van de rentevoet. Kijk naar het totale bedrag dat je uiteindelijk moet afbetalen.

Hou ik ook rekening met mijn situatie binnen enkele jaren?

Sta stil bij je grote persoonlijke plannen, zoals gezinsuitbreiding of loopbaanontwikkeling. Zij hebben een grote impact op je toekomstige kosten en uitgaven, en dus op je vermogen om je hypotheek terug te betalen.

5. MOET JE ALLE VERZEKERINGEN VERPLICHT AFSLUITEN BIJ JE BANK?

Heb ik een degelijke woonverzekering?

Financiële gemoedsrust betekent ook: beschermd zijn tegen risico's zoals brand en wateroverlast.

Heb ik een voordelige schuldsaldoverzekering?

Een schuldsaldoverzekering beschermt je nabestaanden als jij vroegtijdig overlijdt. Maak online simulaties en vergelijk. Surf zeker ook naar smartstart.cardif.be en ontdek het aanbod van BNP Paribas Cardif.

Wil ik bijkomende waarborgen?

Bijkomende waarborgen bieden een extra opvangnet in specifieke gevallen, zoals bij onvrijwillige werkloosheid.

6. WAARVOOR MOET JE OPLETTEN BIJ DE KOOP ZELF?

Weet ik 100 procent zeker wanneer de verkoop plaatsvindt?

Goede afspraken over de timing van de eigendoms-overdracht zijn in het voordeel van koper én verkoper.

Heb ik de (verborgen) gebreken opgelijst?

Schakel een familielid of vriend in die het huis met een objectieve en kritische blik bekijkt.

Is de verkoopovereenkomst volledig en duidelijk?

Sluit elke ruimte tot discussie bij voorbaat uit.

Zijn alle attesten aanwezig?

Documenten zoals het bodemattest, het EPC en de keuring van de elektrische installatie zijn een voorwaarde voor een legitieme verkoop.

NOG VRAGEN ?

Misschien heb je over andere zaken nog vragen en vind je niet meteen het antwoord. Geen probleem. Op www.hypoprotect.cardif.be gaan we uitgebreid in op wonen en verzekeren. Of contacteer ons per email be.offer@cardif.be

BNP PARIBAS CARDIF VERZEKERT JE GOED EN VOORDELIG



Like & volg ons! 

 Bereken jouw premie in enkele kliks

Surf naar www.hypoprotect.cardif.be of contacteer ons via email be.offer@cardif.be voor een offerte op maat.

Cardif Assurances Risques Divers N.V.

Verzekeringsonderneming erkend door de NBB onder codenr. 978 - RPR Brussel BE0435025994

Cardif Assurance Vie N.V.

Verzekeringsonderneming erkend door de NBB onder codenr. 979 - RPR Brussel BE0435018274

Bergensesteenweg 1424 - 1070 Brussel

Tel. 02/528 00 03



CARDIF
BNP PARIBAS GROUP

De verzekeraar voor een wereld in verandering