

## Verstandig lenen - Hypothecaire lening.

Een woning kopen, bouwgrond kopen, uw droomhuis bouwen... . Het is een belangrijke beslissing die vaak begint met de keuze van de juiste lening. Een hypothecair krediet sluit je af voor 'een onroerend doel'. Dit wil meestal zeggen: bouwen, verbouwen, kopen, ... maar bijvoorbeeld ook het financieren van successierechten als je onroerend goed erft.

Het gros van de hypothecaire kredieten wordt toegekend om de aankoop of de bouw van een huis of een appartement mogelijk te maken. Maar hypothecaire leningen kunnen ook voor andere doeleinden dan woningen worden verstrekt, zoals bijvoorbeeld voor de aankoop van bedrijfsgebouwen.

Het hypothecair krediet bestaat in verschillende vormen. Elke vorm heeft zijn specifieke kenmerken (looptijd, terugbetaling, rentevoet, ...) en is onderworpen aan strikte wetgeving.



### Welk leningsbedrag kan ik aan ?

Vroeger gold de basisregel dat je slechts een derde van je inkomen mocht spenderen aan de afbetaling van een woning. Maar dat is achterhaald. Alleen de 50 plussers kunnen nog vasthouden aan die verhouding. Jongeren moeten doorgaans verder gaan. Ongeveer de helft van de jongste leeftijdscategorie spendeert tot 40 procent van zijn inkomen aan de afbetaling van een woning. Vooral naarmate het inkomen stijgt, vermindert de relevantie van de '1/3' regel. Wat er aan het einde van de maand overblijft telt. Het beschikbaar inkomen dat overblijft na de maandelijkse afbetaling van een woonkrediet speelt de hoofdrol. Meestal hanteert men als richtlijn 1200 euro voor een koppel zonder kinderen en 1000 euro per maand voor een alleenstaande. Deze richtlijn is te beperkt voor een gezin met kinderen. Pas deze richtlijnen in de hoogte aan rekening houdend met de gewenste levensstandaard die je wil aanhouden. Je kan geen jaren lang de broeksriem strak aanspannen.

### **Verplichte schatting.**

Veel kopers bieden tot flink boven de werkelijke waarde van de woning om het opbod tussen kandidaat-kopers te kunnen winnen. De bank neemt dus een risico wanneer zij een lening berekenen op basis van de aankoopprijs in plaats van op de effectieve waarde van een pand.

Sinds 1 januari 2022 moeten banken, volgens een nieuwe richtlijn van de Europese Bankautoriteit (EBA), zich op de geschatte waarde van een woning baseren om te bepalen hoeveel ze aan de koper kunnen lenen en dus niet langer op de aankoopprijs zoals voorheen meestal het geval was. Dat moet de banken beter indekken tegen risico's en de oververhitte woningmarkt kalmeren. Het verschil tussen de aankoopprijs en de geschatte waarde moet de koper zelf op tafel leggen.

De bank kan de schatting intern of extern laten uitvoeren. Volgens de Nationale Bank kunnen banken er voor kiezen een statistisch model te hanteren en gebruik maken van hun expertise en voortdurende opvolging van vastgoed. In veel gevallen zal hun statistisch model worden gevolgd en zullen er dus geen extra kosten van een schatting zijn.

Een schatting ter plaatse door een externe deskundige schatter is enkel nodig als bijvoorbeeld: de waarde van het pand niet met voldoende zekerheid kan worden bepaald, of de referentie database onvoldoende panden met gelijkaardige karakteristieken bevat, of er voor het pand specifieke eigenschappen in rekening dienen te worden gebracht.

De nationale bank moedigt tevens aan om het geleende bedrag te beperken tot 80 procent (maximaal 90 procent) van de waarde van het huis of het appartement. Dat houdt in dat de bank een extra buffer heeft, mochten de prijzen voor het vastgoed op een bepaald moment dalen.

### **Rentevoet.**

Bij een lening met vaste rentevoet betaal je voor een stuk zekerheid. De formule is duurder, maar verrassingen zijn dan ook uitgesloten. Je weet vooraf wat je maandelijks zal moeten betalen, en dit voor de gehele looptijd.

Wie durft, kan kiezen voor een variabele rentevoet. Van bij de start liggen de maandelijkse terugbetalingen lager en wanneer de rentevoeten nog dalen, doe je extra voordeel. Maar wat als de rentevoeten stijgen?

Semi-vast/variabel is een combinatie van bovenstaande. De rentevoeten zijn bijvoorbeeld vast voor een bepaalde periode (bv 10 jaar). Nadien worden ze aangepast. De schommelingen van de rentevoeten (zowel naar boven als naar beneden) zijn beperkter dan bij een lening met variabele rentevoet.

Bij de constante formules (vast, variabel, semi) betaal je in de eerste jaren vooral interest. Het duurt daarom enkele jaren vooraleer je 'vordering' ziet.

Meer dan negen op de tien kredietnemers kiezen voor een vaste rentevoet of een veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar. Het aantal kredietnemers dat voor een puur variabele rentevoet kiest is verwaarloosbaar.

### **Onafhankelijke adviseurs**

Allereerst denkt je voor een woonkrediet aan je bank, maar er zijn ook enkele netwerken van gespecialiseerde adviseurs. Je kan bij hen terecht voor algemene informatie en ze werken als tussenpersoon voor diverse banken, kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen.

### Rentebaarometer – Immotheker Finotheker

Elke dag vergelijkt Immotheker Finotheker meer dan 2.000 woonkredieten. Alle mogelijke kredietvormen, tarieven en voorwaarden zijn mee opgenomen in de vergelijking. Tijdens een

adviesgesprek krijgt je in één moeite toegang tot alle kredietformules bij 16 banken. Dus geen heen-en-weer-geloop meer, waarbij je zonder professioneel advies door het bos de bomen niet meer ziet.

NAAR RENTE BAROMETER:

<https://www.immothekefinotheker.be/nl/rentebarometer/>

Vergelijken op spaargids.be

Heeft een bank je zijn laagste rentevoet voor een hypothecaire lening voorgesteld? Maar wil je toch graag eerst nog eens vergelijken met voorwaarden van andere banken? Dan kan je op Spaargids.be een simulatie doen en vergelijken met recente offertes van andere kandidaat-kopers.

VERGELIJKEN OP SPAARGIDS:

<https://www.spaargids.be/sparen/vergelijk/hypothecaire-leningen.html>

### **Renovatiekrediet met rentesubsidie, bij energierenovatie na aankoop.**

Wie een woning of appartement met een slechte energieprestatie (label E of F) koopt én dat pand binnen de 5 jaar energetisch renoveert (wettelijke verplichting), kan bij de kredietgever naast de hypothecaire lening voor de verwerving van het pand ook een renovatiekrediet aangaan. De Vlaamse overheid geeft hiervoor een rentesubsidie.

Sinds 1 januari 2023 werd het vroegere renteloos renovatiekrediet hervormd naar een rentesubsidie (een korting op de marktrentevoet). Hoe energiezuiniger je woning gerenoveerd wordt, hoe groter de rentesubsidie is. De datum van aanvraag van het krediet (niet de datum van de notariële akte), bepaalt of je onder de voorwaarden valt.

MEER INFO

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/renovatiekrediet-met-rentesubsidie-bij-energierenovatie-na-aankoop>

### **Overbruggingskrediet.**

Je wilt een nieuw huis of appartement kopen, maar je hebt je huidige nog niet verkocht? Met een overbruggingskrediet 'overbrug' je de periode tussen de aankoop van je nieuwe woning en de verkoop van je huidige. Met de opbrengsten van je verkochte woning, betaal je dan in één keer het kredietbedrag en de rente terug.

De maximale looptijd is meestal 12 maanden. Je kunt de lening evenwel altijd volledig of gedeeltelijk terugbetalen. In dat geval betaal je dan ook minder rente. Betaal je vervroegd terug omdat je oude woning is verkocht, dan betaal je geen herbeleggingsvergoeding. Vrijwel alle banken bieden een overbruggingskrediet aan, weliswaar met kleine verschillen in hun voorwaarden.

### **Leningen voor energiebesparende investeringen en woningkwaliteit**

Wil je uw woning energiezuiniger maken? De overheid geeft goedkope leningen voor het bouwen of kopen van een woning, maar ook voor het verbouwen of renoveren van je woning. Zo kun je bij uw renovatie investeren in energiebesparende maatregelen.

### **MIJN VERBOUWLENING**

Je kan sinds 1 september 2022 'Mijn VerbouwLening' tot 60.000 euro aanvragen. Met deze lening kunnen renovaties gefinancierd worden die zowel focussen op woningkwaliteit als op het verbeteren van de energieprestatie (o.a. isolatie, zonneboiler, warmtepomp(boiler), zonnepanelen, ...).

MEER INFO

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouwlening>

### **Een nieuwe woning, een oud krediet.**

Wat met je oude krediet? Wanneer je een nieuwe woning koopt of bouwt en daarbij je huidige woonst, met nog lopende lening, verkoopt heb je twee opties. In een eerste mogelijkheid draag je de lopende lening over naar de nieuwe woonst. In dat geval betaal je geen extra kosten aan je bank. Immers, het huidige krediet blijft gewoon doorlopen. Een tweede mogelijkheid is de lopende lening afkopen en vervolgens een nieuwe hypotheek afsluiten voor de andere woning. Die optie is echter duurder want voor het aangaan van een nieuwe hypotheeklening worden kosten (zoals dossierkosten en aktekosten) aangerekend en bovenop betaal je een schadevergoeding (wederbeleggingskosten) voor de stopzetting van je nog lopende lening.

Is er een kans dat je lopende krediet duurder geworden is ten opzichte van nieuwe leningen met lagere rente? In dat geval doe je er goed aan om te informeren naar de tarieven van andere banken. Wanneer het renteverskil groot is, is een overstap zeker het overwegen waard. Wanneer je het bestaande krediet overdraagt, behoudt je met zekerheid onveranderd je eerder verworven belastingvoordeel. Maar bij stijgende rente is die kans op betere condities bij de bank beperkter.

### **Lenen - wederbeleggingsvergoeding afgeschaft.**

In geval van dalende rentes kan een herfinanciering van uw woonkrediet je geld besparen. De overheid heeft de zogenoemde wederbeleggingsvergoeding afgeschaft. Dat is de kost die je betaalt als je een hypothecaire lening hebt afgesloten met een vaste rentevoet, maar dan toch wil overstappen naar een lening met een lagere rentevoet. Het is iets wat massaal gebeurt als de rentevoeten dalen, op verzoek van de klant. Banken kunnen zo'n herfinanciering van het hypothecaire krediet toestaan, maar tot nu toe vroegen ze daar een vergoeding voor van drie maanden rente. Dat mogen ze dus niet meer doen.

### Maar ... wat gebeurt er met uw fiscaal voordeel?

Hebt je het woonkrediet gesloten vóór 1 januari 2020, dan valt die wellicht nog onder het fiscaal voordelige woonbonussysteem. Wanneer je die bestaande lening laat herfinancieren, wijzigt er in principe niets aan dat voordeel. Een herfinanciering wordt immers beschouwd als een voortzetting van de oorspronkelijke lening en daarop blijft de woonbonus van toepassing. Of u herfinanciert bij dezelfde of bij een andere bank, speelt geen enkele rol.

### Let ook op volgende beperking:

Het fiscaal voordeel van de woonbonus geldt enkel en alleen als de herfinanciering betrekking heeft op het openstaande saldo van de oude lening. Leent u om een of andere reden méér dan het bedrag dat nog openstaat, dan wordt de bijkomend geleende som beschouwd als een nieuwe lening. En die komt niet meer in aanmerking voor de woonbonus.