

Een woning kopen

IN 7 STAPPEN



homegrade
.brussels



Een woning kopen is geen improvisatie!

Eigenaar zijn van een woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, of het nu om een appartement, huis of ander woningtype gaat, is vaak een droom en soms een noodzaak.

Maar hoe verwerft u uw droomhuis? Hoe worden de aktekosten berekend? Welke notaris te kiezen? Welke woning is het meest geschikt voor u? Hoe wordt een verkoopovereenkomst opgesteld?

Deze brochure beschrijft de chronologie van de verschillende stappen, geeft een beknopte uiteenzetting ervan en reikt enkele slimme adviezen aan.



STAP 1

Bepaal uw behoeften, uw wensen

Maak, om uw research beter te richten, een lijst op van de eigenschappen die uw ideale woning moet bezitten en onderlijn de meest belangrijke.

De lijst hieronder bevat de belangrijkste elementen waarover u moet nadenken.

- Een appartement / een huis / een groepswoning / ander:

In een huis of een appartement wonen zijn de klassieke woonvormen, maar er bestaan er andere zoals de groepswoning, de solidaire woonvormen (woningen die berusten op een solidair levensproject), kangoeroewoningen (twee wooneenheden, de ene met een gezin en de andere met één of twee ouderen), enz. Heeft u er al over nagedacht?

- In welke wijk(en)?:

Vlaktbij een park / school / metro / ringweg / winkels:

Een goede ligging kiezen is strategisch want deze zal al uw verplaatsingen beïnvloeden. Meer trajecten = meer verloren tijd en meer kosten.

- Woonklaar / te renoveren

Onderschat niet de kosten, de tijd en de energie die nodig is voor een renovatie. Als werken doen niet uw "ding" is, zoek dan geen woning waar alles moet herdaan worden! Omgekeerd, als het uitvoeren van werken u motiveert, richt u dan op "casco"- of verouderde woningen.

- Aantal slaapkamers:

- Aantal m²:

Om een grootte-orde te hebben, beveelt de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening voor nieuwbouw een minimum aan van: 20m² voor het wonen, 8m² voor de keuken, 14m² voor de eerste slaapkamer en 9m² voor de andere kamers.

- Open / gesloten keuken
- Bureau: ja / neen
- Gelijkvloers / verdieping / bovenste verdieping
- Tuin / terras / balkon
- Zolder / kelder
- Parking / stalling voor fietsen / wandelwagens / garage
- Uitzicht
- Klarheid / oriëntatie
- Andere:

STAP 2

Bepaal uw budget

Vooraleer een woning te kopen moet men zeker zijn dat men ze kan betalen!

Uw budget wordt opgesteld op basis van uw eigen kapitaal en uw leencapaciteit. Om deze laatste te bepalen kunt u uw bank of een publieke financieringsagent zoals het Woningfonds raadplegen. Beperk u niet tot uw gebruikelijke bank en profiteer van de concurrentie.

Bereken met behulp van de onderstaande tabel uw maandelijkse budget en bepaal welk bedrag beschikbaar is voor een lening.



Een casco-verkoop is de verkoop van een goed in ruwe staat, dus in principe van een gesloten ruwbouw.

Middelen waarover u beschikt

Onmiddellijke liquiditeit (= bedrag waarover u beschikt voor de aankoop):

- Eigen spaargeld €.....
- Bedrag dat u kunt lenen €.....

Periodieke liquiditeit (= bedrag waarover u elke maand beschikt):

- Inkomen €.....
- Deel van het inkomen dat aan de woning kan worden besteed (afbetaling van de lening, lasten) €.....
- Bedrag dat overblijft voor uw andere kosten (voeding, verplaatsingen, hobby's ...) €.....

Te voorziene uitgaven

Onmiddellijke uitgaven:

- Aankoopprijs van het gebouw €.....
- Kosten van de koopakte* €.....
- Kosten van de leenakte* €.....
- Kosten van verbouwingen, renovatie en het conform maken van de elektriciteit €.....

Periodieke uitgaven:

- Maandelijkse afbetaling van de lening €.....
- Gemeenschappelijke lasten (voor appartementen) €.....
- Verzekeringspremies (leven, brand...) €.....
- Onroerende voorheffing €.....
- Verbruikskosten (water, gas, elektriciteit) €.....

Uitgaven op termijn:

- Prioritaire werken (zoals die met betrekking tot gezondheid, stabiliteit, verwarmingsinstallatie en sanitair-warmwaterinstallaties...) €.....
- Werken om de energieprestaties te verbeteren (dakisolatie, gevelisolatie, vervanging van ramen,...) €.....
- Indien u op zoek bent naar een appartement, de werken die verband houden met de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals het conform maken van een lift, het vervangen van een verwarmingsketel... €.....
- Diverse werken €.....

TOTAAL €.....

* Zie de volgende pagina's.

Kosten van de koopakte

Voor de aankoop van een goed moeten fiscale rechten en diverse kosten betaald worden, zoals:


- het ereloon van de notaris vastgesteld bij koninklijk besluit en identiek voor alle notarissen;
- de kosten voor het administratief onderzoek, die variëren afhankelijk van de verkoop;
- de hypothecaire overschrijving (kopie van de verkoopakte voor het hypotheekkantoor).
- de registratierechten (12,5 % in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Er zijn twee abtattementen mogelijk:

Algemeen abatement op € 200.000 (vermindering van € 25.000), indien:

- De verkoopprijs van het goed niet hoger is dan € 600.000.
- De koper op de dag van aankoop niet de volle eigenaar is van een andere woning en gedurende 5 jaar in de woning gedomicilieerd blijft.

Bijkomend abatement, bij een energetische renovatie van het aangekochte goed, van € 25.000 per sprong van energieklasse (min. 2 klassen), indien:

- De voorwaarden voor het algemeen abatement worden nageleefd.
- De verbetering een sprong van minstens twee klassen binnen een termijn van 5 jaar inhoudt.
- Als de voorwaarden niet worden nageleefd, zal de terugbetaling van het fiscaal voordeel worden gevraagd.

 Raadpleeg www.fiscaliteit.brussels voor meer informatie over de registratierechten en het fiscaal abatement.



Een dubbele sprong van energieklasse betekent werkzaamheden! Lees zorgvuldig uw EPB-certificaat. Homegrade kan u hierbij helpen.

Simulatie voor een aankoop van € 210.000

	Met abatement	Zonder abatement
• Registratierechten	€ 1.250	€ 26.250
• Bedrag van aanhorigheden	€ 100	€ 100
• Honorarium	€ 1.945,56	€ 1945,56
• Administratiekosten	€ 750	€ 750
• Voorschotten	€ 257	€ 257
• Hypothecaire overschrijving	€ 240	€ 240
• Recht op geschriften	€ 100	€ 100
• btw	€ 641,04	€ 641,04
TOTAAL	€ 5.283,60	€ 30.283,60

Kosten van de hypothecaire leenakte

In de meeste gevallen wordt een woning gekocht door middel van een krediet met hypothecaire waarborg op het gekochte gebouw. De samenstelling van een dergelijke waarborg vereist een tweede notariële akte, die op haar beurt weer diverse kosten met zich mee brengt.

Wanneer u geen eigen middelen hebt, is het geleende bedrag hoger dan de aankoopprijs omdat dit alle kosten die met de verwerving gepaard gaan, omvat.

Simulatie van de kosten van het hypothecair krediet

Voor een krediet van € 230.000

• Registratierechten	€ 2.530,00
• Bedrag van aanhorigheden	€ 100
• Kosten/Hypotheekrecht	€ 759,00
• Hypotheekkosten - Retributie	€ 230,00
• Honorarium	€ 757,84
• Administratiekosten	€ 750,00
• Voorschotten	€ 257,00
• Recht op geschriften	€ 100,00
• btw	€ 391,62
TOTAAL	€ 5.875,46



Wees voorbereid, u moet het geld beschikbaar hebben wanneer u het nodig hebt. Bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst moet u een voorschot van +/-10 % van de aankoopprijs kunnen betalen, en wanneer u de authentieke akte ondertekent, moet u het saldo plus de kosten die verband houden met de aankoop (tot 18% bovenop de verkoopprijs). Het zoeken naar een lening gebeurt dus gelijktijdig met het zoeken naar een woning.



Op de website www.notaris.be vindt u een berekeningsmodule voor het bedrag van de koopakte en de hypothecaire lening, en een woordenlijst met definities van de verschillende gebruikte termen.

STAP 3

Kies een notaris

Het is raadzaam een notaris te consulteren vanaf het begin van uw stappen. Hij zal u goede raad geven bij het uitbrengen van een koopbod en het ondertekenen van de verkoopovereenkomst. Daarna zal hij de authentieke aankoopakte opmaken.

U kunt de notaris kiezen die u wilt, de honoraria van de notarissen zijn bij koninklijk besluit vastgelegd en zijn dus identiek, ongeacht de notaris. De rol van de notaris is niet u te verdedigen, maar u in te lichten en te adviseren, hij is verplicht om neutraal te blijven en de belangen van beide partijen te respecteren.

Het is niettemin raadzaam dat elke partij haar eigen notaris heeft.



STAP 4

Zoek een woning

Wijze van verkoop?

U kunt uw woning onderhands kopen of bij een openbare verkoop.

De onderhandse verkoop is een overeenkomst afgesloten tussen een verkoper en een koper, eventueel door bemiddeling van een immobielkantoor of een notaris. Meestal wordt de verkoop in twee fasen afgesloten: de voorlopige verkoopovereenkomst en daarna de authentieke akte.

De openbare verkoop is een verkoop bij opbod, geregeld door een notaris. Als u openbaar koopt moet u er zich van verzekeren over liquiditeiten te beschikken vóór de aankoop omdat u het geld binnen de 15 dagen die op de verkoop volgen, dient te storten.

Waar zoeken?

Op het internet, in gratis dagbladen, bij immobielkantoren, via uw notaris, via aanplakbiljetten in de straat of via mond-tot-mondreclame.



De internetsite van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), www.biv.be geeft u een volledige lijst van erkende vastgoedmakelaars.

Sommige overheidsinstellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bieden woningen te koop aan. Om meer te weten over de voorwaarden en procedures, informeer u bij Citydev op www.citydev.brussels en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op www.fonds.brussels.




Raadpleeg voor meer informatie onze brochure "*Mede-eigendom, beheer en organisatie*", onze infofiche "*Werken in een mede-eigendom, prioriteiten en aandachtspunten*", en de "*Praktische gids voor mede-eigenaars*" op notaris.be

Algemeen advies voor bezoeken aan woningen

- Bezoek verschillende woningen om u een idee te vormen van de markt.
- Wandel door de wijk, bekijk de woning van buitenaf (en op Google Street View, Google Maps, Bing Maps) om meer te weten te komen over de ligging, de buurt, de nabijheid van grote verkeersassen, het transport, de groene ruimtes, enz.
- Bezoek het gebouw indien mogelijk meerdere keren (avond / overdag, weekend / week).

- Aarzel niet u te laten begeleiden door iemand met een externe kijk of door een deskundige die de uit te voeren werken kan beoordelen en er een raming van kan maken.
- Identificeer de zwakke punten en beoordeel of deze al dan niet verbeterd kunnen worden. De oriëntatie, de lichtinval, een uitbreiding, de indeling van de kamers kunnen niet altijd worden aangepast aan uw toekomstige gebruik.
- Controleer de algemene staat van de dakstructuur en de dakdichting, de gas- en elektriciteitsinstallaties...
- Houd geen rekening met de indeling, de decoratie, de meubels... Maak plannen!
- Bestudeer het EPB-certificaat: het geeft u een indicatie van de thermische prestaties van het gebouw en de werken die moeten gedaan worden om het op energetisch vlak te verbeteren. Het opgegeven verbruik is theoretisch. Om een idee te krijgen van het werkelijke verbruik, vraagt u de verkoper een jaarafrekening te geven voor het gas- en elektriciteitsverbruik, zelfs als dit specifiek is voor het gedrag en de gewoonten van de bewoners.
- Als er veel werkzaamheden zijn, controleer dan of de prijs per m² van de woning na de werkzaamheden niet hoger is dan de marktprijs per m² van vergelijkbare woningen!

 Doe onderzoek naar buurlawaai (straat, burens, ventilator, enz.). Dit kan storend zijn en moeilijk te verhelpen.



Aandachtspunten bij het zoeken naar een appartement in mede-eigendom

Een appartement staat niet los van het gebouw waarin het zich bevindt. Als u een appartement koopt wordt u eigenaar van een eigen woning en ook gedeeltelijk van de gemeenschappelijke delen die u in goede staat moet houden. Hiervoor zal u met de andere mede-eigenaars moeten samenwerken in een gemeenschapsgeest. De basisakte bepaalt de gemeenschappelijke en de privatieve delen.

Bezoek van een appartement

- Bekijk de staat van zowel het appartement als van de gemeenschappelijke delen.
- Let op de ligging ervan in het gebouw (ligt het naast de lift, het afvallokaal, de parkeerhelling, de ingang...?) en op de geluidsdichtheid.
- Controleer of er aparte meters zijn.
- Informeer naar de mede-eigendom en zorg ervoor dat deze in orde is.
- Houd rekening met de gemeenschappelijke lasten bij het opstellen van uw budget. Ze kunnen uw toekomstige maandelijkse betalingen aanzienlijk verhogen.

STAP 5

Een bod doen

U heeft een woning gevonden die u bevalt, ze stemt overeen met uw huidige en toekomstige behoeften en het is betaalbaar, wat te doen?

Kom met de verkoper de prijs overeen.

De verkoper kan u vragen om u tot een prijs te verbinden zonder dat hijzelf er mee instemt. Het betreft dan een **koopbod** of een koopoptie.

Laat, vooraleer u een bod doet, dit door uw notaris herlezen en bepaal de geldigheidsduur van uw bod opdat uw verbintenis in de tijd beperkt wordt.

Het kan ook dat de verkoper een **verkoopbelofte** doet tegen een bepaalde prijs. Indien het een unilaterale belofte is van zijn kant, kan hij niet meer verkopen aan iemand anders gedurende de duur van de optie, maar u, kandidaat-koper, bent niet verplicht om het te kopen. In dat geval spreekt men van een verkoopoptie.

Als u en de verkoper daarentegen akkoord zijn over een prijs en het goed, dan kunt u overgaan tot het ondertekenen van de **verkoopovereenkomst** (zie volgende stap).

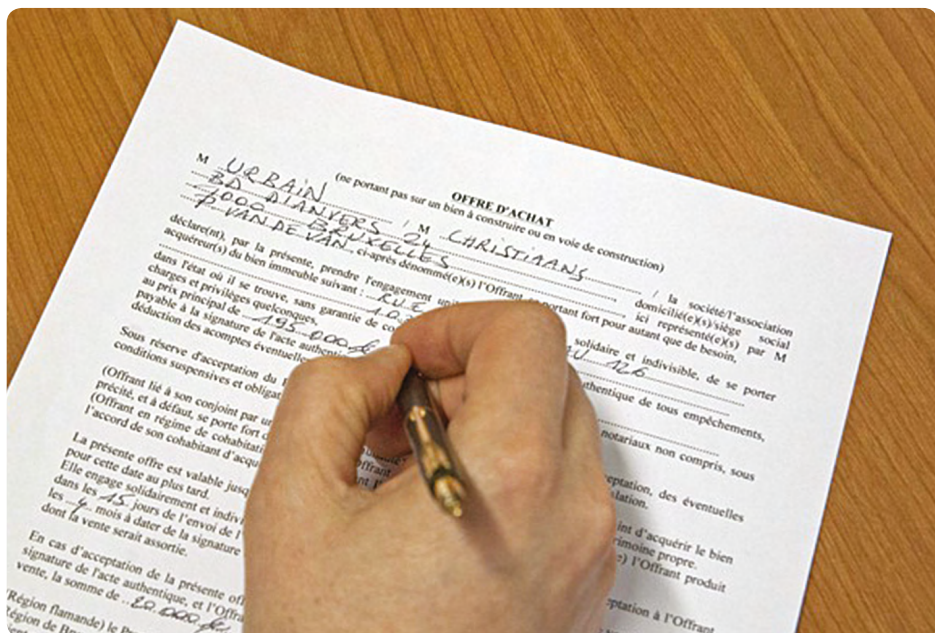
Advies vooraleer u een bod doet of een overeenkomst ondertekent

- Indien de woning moet gerenoveerd worden, wees dan zeker dat u de werken zal kunnen uitvoeren. Vraag de hulp van een expert om het bedrag van de werken te ramen. Informeer u over de eventuele financiële steunmaatregelen voor uw werken bij Homegrade.
- Let op: het bod heeft contractuele waarde indien de verkoper het aanvaardt. De verkoop wordt als gesloten beschouwd.
- Als u niet zeker bent dat u een financiering gaat krijgen, neem dan in uw koopbod een opschortende clause op om een lening te verkrijgen. Zonder deze clause moet u een schadevergoeding betalen (meestal 10% van de aankoopprijs) als u zich uit het bod terugtrekt wegens gebrek aan middelen.
- Informeer zoveel mogelijk over de stedenbouwkundige situatie bij de dienst stedenbouw van de gemeente of bij het gemeentearchief. U zou een stedenbouwkundige inbreuk kunnen erven of niet de toelating hebben om de verbouwingen uit te voeren die u wenst! Daarna zal de notaris de officiële stedenbouwkundige inlichtingen die zijn afgegeven door de administratie, bezorgen!



Voordat u een appartement in een mede-eigendom koopt

- Als u een appartement in een gebouw koopt, informeer dan bij de verkoper, het makelaarskantoor of de notaris die verantwoordelijk is voor de verkoop, naar de statuten van het gebouw, de financiële en juridische situatie en de geplande werkzaamheden in de mede-eigendom op korte en middellange termijn. Vraag naar:
 - De kopie van de statuten: basisakte, inclusief het reglement van mede-eigendom. Controleer in de statuten de verdeling en definitie van de privative en gemeenschappelijke delen, de duizendsten die in de gemeenschappelijke delen zijn toegewezen aan de kavel waarin u geïnteresseerd bent, de eventuele exclusieve gebruiksrechten die daarin zijn toegekend en de verdeling van de gemeenschappelijke kosten onder de mede-eigenaars.
 - Het verslag van de algemene vergaderingen van de afgelopen drie jaar.
 - Het overzicht van de boekhoudkundige situatie (staat van het werkkapitaal en het reservekapitaal).



STAP 6

De verkoopovereenkomst



Een verkoopovereenkomst heeft de waarde van een verkoop!

Zodra u een overeenkomst ondertekent (behalve opschortende voorwaarde), is de verkoop definitief zelfs indien het goed u nog niet afgeleverd is en indien u de prijs nog niet betaald hebt!

Vooraleer u een verkoopovereenkomst ondertekent, bestudeer het ontwerp dat de verkoper u voorlegt en laat het onderzoeken door uw notaris!



- Bent u niet zeker om een lening te verkrijgen, voorziet dan in de overeenkomst een opschortende clause waardoor uw verbintenis pas definitief is als u een lening krijgt.
- De verkoper vraagt vaak om een voorschot te storten als waarborg. Dit is niet verplicht, maar het is wettelijk mogelijk. Eis dat het voorschot geconsigneerd wordt bij zijn notaris en niet op zijn eigen rekening of op deze van het immobiliënkantoor. In geval van problemen zal het gemakkelijker gerecupereerd kunnen worden.
- Behalve als de overeenkomst het anders bepaalt, wordt u eigenaar bij het ondertekenen van de overeenkomst en u bent nog niet in het bezit van het goed, maar alle risico's toekomend aan het gebouw worden u overgedragen. Neem dus een brandverzekering vanaf de ondertekening van de overeenkomst of preciezer in de overeenkomst dat de koper slechts eigenaar wordt van het goed op de dag van ondertekening van de notariële akte, of dat de risico's ten laste van de verkoper blijven tot wanneer u de beschikking krijgt over het goed.
- Sinds 20 oktober 2018 kan een verkoopovereenkomst afgesloten worden via e-mail, Facebook, enz.

STAP 7

De notariële akte

De authentieke akte is het officieel document, opgemaakt door uw notaris waardoor de verkoop "tegenstelbaar" is aan de administraties, de banken, de hypotheekkantoren, enz. Ze verzekert ook de rechtsveiligheid van de verkoop en geeft u, de nieuwe eigenaar, alle waarborgen.

Het opmaken van een notariële akte gebeurt niet van vandaag op morgen: de notaris moet een reeks opzoekingen, verificaties, registraties en overschrijvingen uitvoeren om de akte te kunnen opstellen. Er is geen wettelijke tijdslimiet tussen het ondertekenen van de overeenkomst en de datum van de authentieke akte, maar deze is meestal vastgesteld op maximaal 4 maanden. Na afloop van deze termijn moeten de partijen zelf de verkoopovereenkomst laten registreren en de rechten hiervoor betalen.

De dag waarop de aankoopakte wordt ondertekend, zal de notaris u samenbrengen met de verkopers en hij zal de akte voorlezen waarvan hij u vooraf het ontwerp heeft meegedeeld. Daarna wordt de akte ondertekend door u, de verkopers en de notaris, en vervolgens neergelegd bij de administratie van de registratie om verzegeld te worden.

Tot slot zal de notaris u uw titel van eigendom overhandigen. Deze titel is een kopie van de akte, voor eensluidend verklaard door de notaris, die het origineel bij zich bewaart.



- Vraag aan uw notaris of u in aanmerking komt voor een vermindering van de registratierechten, of kijk zelf op [fiscaliteit.brussels](https://www.fiscaliteit.brussels).
- Tenzij anders vermeld in de overeenkomst, moet u de aankoopprijs van het onroerend goed en de kosten in verband met de akte betalen op de dag dat de akte wordt ondertekend. Informeer bij uw notaris naar de betalingsmodaliteiten!
- Dit houdt in dat uw hypothecaire lening wordt toegekend. Over het algemeen wordt de akte van de hypothecaire lening ondertekend vlak voor het ondertekenen van de authentieke koopakte.
- Als u een appartement in een nieuwe mede-eigendom koopt, is het verplicht om de vereniging van mede-eigenaars (VME) te registreren bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO). De notaris die verantwoordelijk is voor de verkoop van de eerste kavel in het gebouw voert deze registratie uit.



Meer links

Meer info over de rekenmodule voor aktekosten, de kosten van het hypothecair krediet en het abbatement:

www.notaris.be

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

www.fonds.brussels

De internetsite van CITYDEV:

www.citydev.brussels

De internetsite van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars:

www.biv.be

Meer info over huisvesting, leefmilieu, stedenbouw, erfgoed, premies en financiële hulp in Brussel:

www.huisvesting.brussels

www.leefmilieu.brussels

www.renovation.brussels

www.urban.brussels

www.erfgoed.brussels



Indien u een **ambachtsman** of bedrijf zoekt dat gespecialiseerd is in herstellings-, conserverings- of restauratiewerken van elementen van uw woning, bekijk dan www.beroepenvanheterfgoed.brussels.

Op deze website vindt u meer dan 150 professionelen die werkzaam zijn in het Brussels Gewest.

Referenties en foto's van de werven helpen u de specialist voor uw project te kiezen.

Redactie: Sophie Holemans en Lauréline Tissot, Homegrade

Uitgever: Homegrade

Datum en plaats van publicatie: Brussel, 2019

Bijwerking : 2023



AKOESTIEK



DUURZAME
GEBOUWEN



ENERGIE



HUISVESTING



ERFGOED



RENOVATIE



STEDENBOUW




Hoe kunt u Homegrade contacteren?

Gratis infoloket

 **Queteletplein 7**
1210 Brussel

van dinsdag tot vrijdag van 10u tot 17u
zaterdag (behalve schoolvakantie)
van 14u tot 17u

Infolijn

 **1810** van dinsdag tot vrijdag
van 10u tot 12u en van 14u tot 16u

Contacteer ons via onze website

 www.homegrade.brussels



Publicaties

www.homegrade.brussels



Facebook

[@homegrade.brussels](https://www.facebook.com/homegrade.brussels)



**Beroepen van het architecturaal
patrimonium**

www.beroepenvanheterfgoed.brussels

Alle diensten van Homegrade zijn gratis.

