

# 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 gaat om een appartement, een huis of iets anders, is dikwijls 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 koopovereenkomst 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)?: .....

Vlakbij 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 m<sup>2</sup>: .....

Om een grootte-orde te hebben, beveelt de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening voor nieuwbouw een minimum aan van: 20m<sup>2</sup> voor het wonen, 8m<sup>2</sup> voor de keuken, 14m<sup>2</sup> voor de eerste slaapkamer en 9m<sup>2</sup> 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 terugbetalingsmogelijkheden. Consulteer een bank of een publieke financieringsagent zoals het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om het bedrag te bepalen dat u kunt ontfemen.

Door de tabel hiernaast in te vullen, krijgt u een budgettaire referentie die u zal helpen om u te oriënteren.



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 €.....
- TOTAAL €.....

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

- Inkomens €.....
- Deel van het inkomen dat voor het gebouw bestemd kan worden (terugbetaling van de lening, lasten) €.....
- Overschot waarover u beschikt voor uw andere onkosten (voeding, verplaatsingen, hobby's...) €.....

#### Te voorziene uitgaven

##### Onmiddellijke uitgaven:

- Aankoopprijs van het gebouw €.....
- Kosten van de koopakte\* €.....
- Kosten van de leenakte\* €.....
- Kostprijs van de verbouwingen en herstellingen €.....
- TOTAAL €.....

##### Periodieke uitgaven:

- Maandelijkse afbetaling van de lening €.....
- Gemeenschappelijke lasten (voor appartementen) €.....
- Verzekeringspremies (leven, brand...) €.....
- Onroerende voorheffing €.....
- Kostprijs van het verbruik (water, gas, electriciteit) €.....
- TOTAAL €.....

\* Zie de volgende pagina's.

## Kosten van de koopakte

De aankoop van een goed vereist de betaling van fiscale rechten en diverse kosten, zoals:

- de registratierechten, in de vorm van een belasting overgemaakt aan de Staat door de notaris bij de registratie van de akte. Ze bedragen 12,5% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.  
Bij de aankoop van een eerste woning zijn geen registratierechten verschuldigd op de eerste schijf van € 175.000, wat een vermindering van € 21.875 (12,5% van € 175 000) betekent. Dit wordt het abbatement van registratierechten genoemd;



Voor de voorwaarden, raadpleeg [www.fiscaliteit.brussels](http://www.fiscaliteit.brussels).

- het ereloon van de notaris vastgesteld bij koninklijk besluit en identiek voor alle notarissen;
- de kosten voor het administratief onderzoek die variëren naargelang de bijzonderheden van elke verkoop;
- de overschrijving op het hypotheekkantoor (kopie van de verkoopakte voor het hypotheekkantoor).



Op de site [www.notaris.be](http://www.notaris.be) vindt u een berekeningsmodule voor het bedrag van de aktekosten.

### Simulatie voor een aankoop van € 180.000 met abbatement

- Registratierechten € 625
- Honorarium € 2.049,66
- Administratiekosten € tussen 800 en 1.10
- Hypotheekregistratie € 230
- btw € tussen 598,43 en 661,43

De totale aktekosten liggen tussen € 4.303,09 en € 4.666,09

### Simulatie voor een aankoop van € 180.000 zonder abbatement

- Registratierechten € 22.500
- Honorarium € 2.049,66
- Administratiekosten € tussen 800 en 1.100
- Hypotheekregistratie € 230
- btw € tussen 598,43 en 661,43

De totale aktekosten liggen tussen € 26.178,09 en € 26.541,09

## 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 € 200.000

- Registratierechten € 2.200
- Bedrag van aanhorigheden € 100
- Recht op geschriften € 50
- Hypotheekkosten
  - Hypotheekrechten € 660
  - Retributie € 220
- Honorarium € 925,32
- Administratiekosten € tussen 700 en 1.000
- btw € tussen 351,82 en 414,82

De totale aktekosten liggen tussen € 5.207,14 en € 5.570,09



Wees er u van bewust dat u over geld dient te beschikken op het juiste ogenblik. Bij het ondertekenen van de voorlopige koopakte moet u een voorschot van +/- 10% van de aankoopwaarde kunnen betalen. Op het moment dat u de authentieke akte ondertekent, moet u over het saldo beschikken en het bedrag van de kosten verbonden aan de aankoop (tot 18% van de aankoopprijs). Het zoeken naar een lening gebeurt dus gelijktijdig met het zoeken naar een woning.

## STAP 3

### Kies een notaris

Het is raadzaam een notaris te consulteren vanaf het begin van uw stappen. Hij zal u goede raad geven wanneer u een koopbod doet en bij het ondertekenen van het 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](http://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](http://www.citydev.brussels) en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op [www.fonds.brussels](http://www.fonds.brussels).



## Advies bij het bezoek van woningen

- Bezoek verschillende woningen om u een idee te vormen van de markt.
- Wandel in de wijk, bekijk het goed van buitenaf en op het web (Google Street View, Google Maps, Bing Maps), dit geeft u aanwijzingen over de ligging, de buurt, de nabijheid van grote verkeersassen, het openbaar vervoer, het groen, enz.
- Bezoek in de mate van het mogelijke het gebouw meerdere keren (avond/overdag, WE/week).
- Aarzel niet u te laten vergezellen door een persoon met een externe of deskundige kijk.
- Houd geen rekening met de inrichting, de decoratie, de meubels... Kijk vooruit!
- Informeer naar de kosten in collectieve gebouwen en grote gebouwen, want ze kunnen zeer hoog oplopen. Het is van essentieel belang om er rekening mee te houden bij het opstellen van uw budget, omdat ze uw toekomstige afbetalingen aanzienlijk kunnen verhogen.



Observeer of verricht onderzoek naar buurtlawaai (geluiden van de straat, de burens, de ventilator of andere). Dit kan zeer storend zijn, en is vaak moeilijk aan te pakken.

Voor meer informatie kunt u onze brochure "**De geluidsisolatie van een Brussels huis verdeeld in appartementen**" raadplegen.

## STAP 5

### U heeft een woning gevonden die geschikt is

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.
- Als u een appartement in een gebouw koopt, informeer bij de verkoper of bij het vastgoedkantoor over de statuten van het gebouw, de financiële en gerechtelijke situatie, en de werken op korte en middellange termijn die gepland zijn door de mede-eigendom. Vraag ook inzage in de notulen van de AV van de afgelopen drie jaar, en in de periodieke afrekeningen van de lasten van de afgelopen twee jaar.
- 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!

## 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 opzoeken, verificaties, registraties en transcripten doen om de akte te kunnen opstellen. Er bestaat geen wettelijke termijn tussen de ondertekening van de overeenkomst en de datum van de authentieke akte. Gewoonlijk bedraagt deze maximum 4 maanden om te voorkomen dat een fiscale termijn wordt overschreden die bepaalt dat de koopovereenkomst binnen de 4 maanden moet worden geregistreerd (na deze termijn moeten de partijen zelf de overeenkomst registreren en de rechten 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 aan de voorwaarden voldoet om te mogen genieten van een vermindering van de registratiekosten of zoek op **[www.fiscaliteit.brussels](http://www.fiscaliteit.brussels)**.
- Op het ogenblik van de ondertekening van de aankoopakte, en behalve indien de overeenkomst iets anders voorziet, moet men de betaling uitvoeren van de aankoopprijs van het goed en de verschillende kosten verbonden aan de akte. Informeer u bij uw notaris over de betalingsmodaliteiten!
- Dat impliceert dat uw hypothecaire lening wordt toegekend. Meestal gebeurt het ondertekenen van de akte van de hypothecaire lening vlak voor de ondertekening van de authentieke aankoopakte.



## Meer links

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

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

[www.fonds.brussels](http://www.fonds.brussels)

De internetsite van CITYDEV:

[www.citydev.brussels](http://www.citydev.brussels)

De internetsite van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars:

[www.biv.be](http://www.biv.be)

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

[www.huisvesting.brussels](http://www.huisvesting.brussels)

[www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels)

[www.stedenbouw.brussels](http://www.stedenbouw.brussels)

[www.erfgoed.brussels](http://www.erfgoed.brussels)



Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelt premies en incentives ter beschikking om de renovatie van gebouwen aan te moedigen. Deze financiële steunmaatregelen veranderen regelmatig. Raadpleeg onze “**Samenvatting van premies**” op [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) of contacteer onze permanentiedienst voor actuele informatie!



**Homegrade** publiceert regelmatig nieuwe **thematische brochures** over de meest voorkomende Brusselse erfgoedelementen (*gevels, glas-in-loodramen, sgraffiti, balkons, vloerbekledingen, daklijsten, historische vensters, deuren, liften...*), en de huisvesting: renovatie (*isolatie, akoestiek, veiligheid & uitrusting, ramen, verwarmingsketels, ventilatie, verwarming, regenwatertank, hernieuwbare energie, circulaire economie...*), mede-eigendom, gemeenschap, aankoop, verhuur...

U vindt alle brochures op [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) of in de permanentiedienst. En neem gerust contact op met onze adviseurs als u vragen heeft!



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](http://www.beroepenvanheterfgoed.brussels).

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

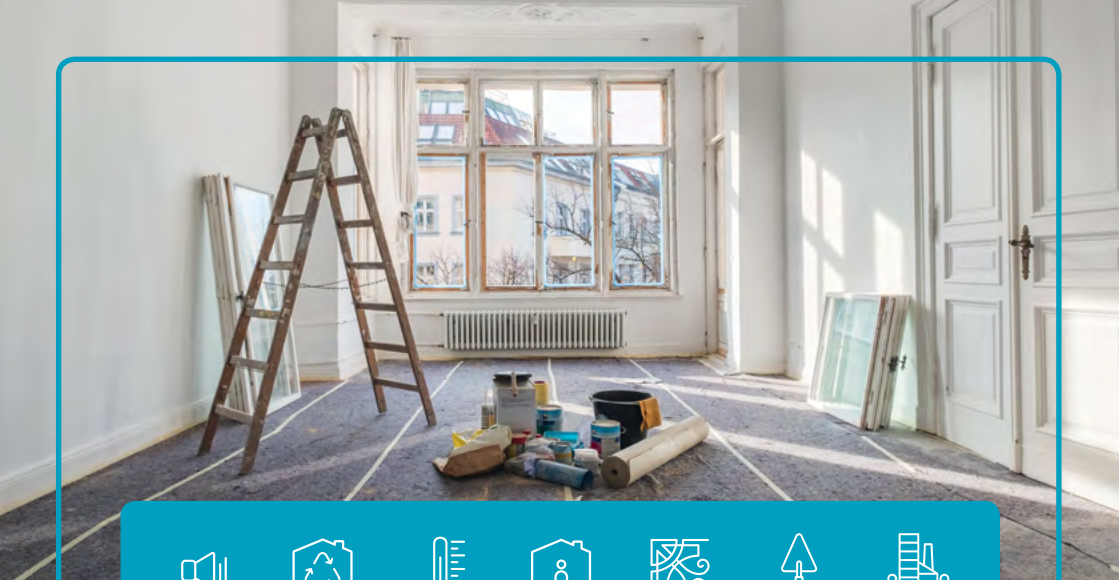
Referenties en foto's van de werven helpen u de specialist voor uw project te kiezen.

**Redactie:** Sophie Holemans, Homegrade

**Uitgever:** Homegrade

**Datum en plaats van publicatie:** Brussel, 2019





AKOESTIEK



DUURZAME  
GEBOUWEN



ENERGIE



HUISVESTING



ERFGOED



RENOVATIE



STEDENBOUW




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

Uw vragen per e-mail:

 **info@homegrade.brussels**



**Publicaties**

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)



**Facebook**

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



**Beroepen van het architecturaal  
patrimonium**

[www.beroepenvanheterfgoed.brussels](http://www.beroepenvanheterfgoed.brussels)

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

