



Een woning kopen

In 7 stappen



stadswinkel
.brussels 

advies over duurzaam wonen

Een woning kopen is geen improvisatie !

Ziehier een instrument dat u de chronologie van de verschillende stappen, een synthetische uiteenzetting ervan en enkele slimme adviezen aanreikt.

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 zal u daarbij helpen en al naar gelang uw opzoekingen en verzameling van informatie (financiële mogelijkheden, kennis van de markt...) zal deze evolueren.

LIJST VAN BEHOEFTE EN WENSEN:

- 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 en solidaire woonvormen, kangoeroewoningen 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 m² :

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

● klaarheid / orientatie

● 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 ontlenen.

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

Advies

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.



BUDGET

● 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 €
- TOTAAL €

* De verschillende kosten verbonden aan de aankoop omvatten

1. De fiscale rechten (= belasting die de notaris stort voor de registratie van de verkoop en de hypothecaire inschrijving)
2. De diverse kosten van de aktes (= kosten voor de administratieve research nodig voor de uitvoering van de akte, die variëren naar gelang de bijzonderheden van elke verkoop).

Op de site notaris.be vindt u een berekeningsmodule voor het bedrag van de aktekosten.



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.

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 immobiliënkantoor of een notaris. Meestal wordt de verkoop in twee fasen afgesloten: de voorlopige verkoopovereenkomst en daarna de authentieke akte.

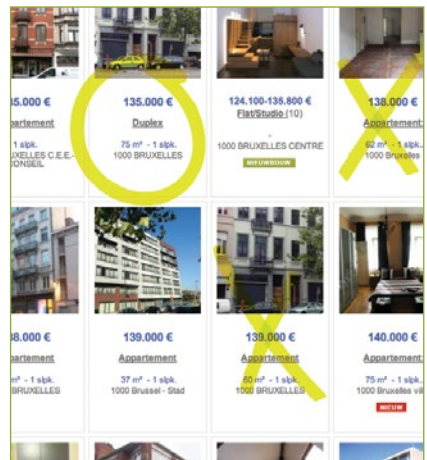
De openbare verkoop is een verkoop bij opbod, geregeld door een notaris. Als u openbaar koopt moet u er zich van verzekeren over liquiditeiten te beschikken voor de aankoop omdat u het geld binnen de 15 dagen die op de verkoop volgen, dient te storten.

Waar zoeken ?

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

Ter info: De internetsite van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) 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. brussels (GOMB) en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



Advies bij het bezoek van woningen

- Bezoek verschillende woningen om u een idee te vormen van de markt.
- Gebruik bij een bezoek de Check-list "Bezoek van een woning" van de Stadswinkel om u te helpen.
- Wandel in de wijk, bekijk het goed van buitenaf en op het web (street view of googlemaps), 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 ...

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 de Stadswinkel.
- Indien u geen huis maar een appartement koopt, informeer u over de financiële en gerechtelijke situatie, en de werken op korte en middellange termijn die gepland zijn door de mede-eigendom.
- Controleer de stedenbouwkundige situatie bij de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, u zou een stedenbouwkundige inbreuk kunnen erven of niet de toelating hebben om de verbouwingen uit te voeren die u wenst!

STAP 6

De verkoopovereenkomst

Opgelet, 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 die de verkoper u voorlegt en laat het onderzoeken door uw notaris!

Advies

- Bent u niet zeker om een lening te verkrijgen, voorzie 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 immobiënkantoor. 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.

STAP 7

De notariële akte

De authentieke akte is het officieel document, opgemaakt door uw notaris waardoor men de verkoop "tegenstelbaar" is aan de administraties, de banken, de hypotheekkantoren... 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. De gebruikelijke termijn bedraagt 4 maanden tussen de verkoopovereenkomst en de authentieke akte. Dit termijn overschrijden heeft gevolgen op fiscaal vlak.

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.

Advies

- Vraag aan uw notaris of u aan de voorwaarden voldoet om te mogen genieten van een vermindering van de registratielasten.
- 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.

Voor meer info... neem contact op met de Stadswinkel

Kosteloos infoloket

Sint-Gorikshallen, Sint-Gorikspein 1 te 1000 Brussel
Van dinsdag tot vrijdag van 10 u tot 17 u
Zaterdag van 14 u tot 17 u

Infolijn 02/219 40 60

Van dinsdag tot vrijdag van 10 u tot 12 u en van 14 u tot 16 u

Uw vragen per e-mail

info@curbain.be



www.curbain.be



Publicaties



Facebook



Register van de
beroepen van het
patrimonium

Redactie: Sophie Holemans

Bronnen: <http://www.notaris.be> - <http://huisvesting.irisnet.be/>

Fotoverantwoording: Stadswinkel - Jérôme Bertrand

Met de steun van



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



stadswinkel
.brussels 

advies over duurzaam wonen