

Basics voor de kredietexpert

Senave Alex – FV@Home

2019-2020



Designed by xb100 / Freepik

1.	Inleiding	3
1.1.	Situatieschets	3
a)	Opgave.....	3
b)	Veronderstellingen	3
1.2.	Banken.....	4
2.	De woning.....	5
2.1.	Huidige situatie.....	5
2.2.	Zicht op de toekomst.....	5
a)	Erfenis.....	5
b)	Verkoopwaarde	5
3.	De leningen.....	6
3.1.	De hypothecaire lening	6
a)	Algemeen.....	6
b)	Kosten.....	6
c)	Voorwaarden.....	7
3.2.	De bijkomende lening.....	9
a)	Groene lening	9
b)	Groene schijf in de hypotheek	9
3.3.	Verzekeringen – risico's.....	10
a)	Levensverzekering	10
b)	Brandverzekering	10
c)	Verzekering tegen loonverlies.....	10
3.4.	Fiscaliteit.....	11
a)	De hypothecaire lening	11
b)	De bijkomende lening.....	11
4.	Appreciatie van de banken.....	12
5.	Vergelijking en advies.....	13
5.1.	De hypothecaire lening	13
5.2.	De bijkomende lening.....	15
a)	Groene lening	15
b)	Groene schijf in de hypotheek	15
5.3.	Besluit.....	17

1. Inleiding

1.1. Situatieschets

a) Opgave

De opgave is als volgt:

Om een vergelijking mogelijk te maken wordt uitgegaan van een echtpaar die volgend project heeft:

- project:
 - aankoop woonhuis in Vlaanderen 300.000 euro
 - registratie- en notariskosten 24.500 euro
- TOTAAL 324.500 euro
- te ontfemen bedrag 250.000 euro
- de overige kosten worden betaald met eigen vermogen
- wie zijn de kredietnemers:
 - meneer Vermeulen, 38 jaar, kaderlid in een bedrijf, maandelijks netto-inkomen 2.500 euro
 - mevrouw Vermeulen, 35 jaar, lerares, maandelijks netto-inkomen 1.800 euro
 - gehuwd, geen kinderen

De kredietnemers wensen een krediet op 30 jaar en opteren normaal gezien voor een krediet met een vaste rentevoet. Uiteraard mogen jullie ook andere voorstellen doen mocht dit voordeliger uitkomen. Neem deze vergelijking dan ook op in je paper en sta stil bij het best- en worstcase scenario.

De kredietnemers wensen na te gaan of het bekomen tarief afhankelijk is van het aangaan van een schuldsaldo-verzekering, brandverzekering, openen zichtrekening, loon-domiciliëring, ... Neem deze informatie ook op in je werk.

Bovendien willen de kredietnemers graag wat meer uitleg over de fiscale aspecten van hun krediet. Bespreek dit topic dan ook uitgebreid in je werk.

De kredietnemers wensen ook na te gaan of zij een extra lening kunnen verkrijgen voor de plaatsing van dakisolatie voor een bedrag van 10.000 euro. Bespreek de mogelijkheden, de voorwaarden en de fiscale aspecten en geef hierover een duidelijk advies.

b) Veronderstellingen

- Daar er sprake is van een lening voor dakrenovatie betreft het hier dus een woning (niet een appartement) en we gaan uit van een oudere woning (van belang voor de BTW op de renovatiewerken).
- Wat betreft de registratiebelasting, een indicatie van deze -evenals van de bijkomende kosten- kan bekomen worden op de website van (rekenmodules, 2019). Gezien de waarde van de woning maakt het hierbij geen verschil uit of de woning al dan niet gelegen is in een kernstad, zoals bijvoorbeeld Brugge (registratiebelasting, 2019). Hiermee rekening houdend, blijkt uit de opgave (24.500€ ten opzichte van 300.000€) dat we te maken hebben met een 'enige gezinswoning'. De voorwaarden om hier

aan te voldoen, worden gegeven in (verminderd-tarief, z.j.).

https://belastingen.vlaanderen.be/VKR_verminderd-tarief-enige-gezinswoning

We bespreken hier niet de invloed van

- aanvullende rechtenvermindering bij aankoop enige gezinswoning
- aanvullend verlaagd tarief bij energetische renovatie van de gezinswoning
- aanvullend verlaagd tarief bij beschermde monumenten als gezinswoning
- meeneembaarheid

Voor meer informatie omtrent deze verwijzen we naar dezelfde referentie (verminderd-tarief, z.j.) of een notaris.

We gaan er van uit dat er voldaan is aan de voorwaarden voor ‘enige en eigen gezinswoning’. Dit zal later van belang zijn voor de bespreking betreffende de fiscaliteit. We gaan niet uit van een pandwissel.

We gaan er van uit dat de woning 50/50 wordt verdeeld over beide huwelijkspartners. Dit zou tevens van belang kunnen zijn voor onder andere het fiscaal aspect (inbreng in de personenbelasting). Daar zij echter gehuwd zijn, geldt: “Zij kunnen, binnen bepaalde grenzen, de lasten vrij verdelen voor zover zij samen eigenaar zijn van de woning en dit ongeacht ieders eigendomsaandeel.” (geïntegreerde woonbonus, z.j.).

Voor wat betreft de andere lopende schulden gaan we er van uit dat er geen andere leningen lopende zijn (dus onder andere geen autolening, persoonlijke lening, ...), noch dat er bijvoorbeeld onderhoudsgeld moet betaald worden. Kortom, de netto inkomens vermeld in de opgave vormen de eigenlijke te besteden inkomens, dus ook bijvoorbeeld geen te ontvangen huurgelden.

1.2. Banken

Volgende banken werden gecontacteerd:

- BANK1 Tienen
- BANK2 Brugge
- BANK3 Tienen

Er werd informatie bekomen van BANK1 en BANK2. Deze twee werden dan ook verder uitgewerkt/berekend.

Van BANK3 werd wel enige algemene informatie bekomen, maar geen bruikbare rentevoeten etc, noch is het mogelijk om deze informatie te bekomen via de online tool. De verkregen feedback van deze bank is terug te vinden in de BANK3-bijlage. Omwille van deze reden heb ik geopteerd om de weinige informatie die ik toch heb kunnen verkrijgen, niet op te nemen in deze taak, daar de focus ligt op het vergelijken van de hypotheekvoorstellen en dit met deze informatie niet mogelijk is voor BANK3.

2. De woning

2.1. Huidige situatie

De waardebepaling van de woning kan nodig zijn, op verzoek van de bank, als de woning gebruikt wordt als waarborg voor de lening. Tevens wordt de kostprijs van de brandverzekering bepaald door de waarde van de woning, als geen gebruik wordt gemaakt van het evaluatiesysteem.

We vermelden hier kort enkele items die van belang zijn bij deze waardebepaling:

- Mobiscore (mobiscore, z.j.)
- EPC-waarde
- Asbest in dakbedekking
- Toestand elektrische installatie
 - Moet conform zijn binnen de 12 of 18 maanden (elektriciteit, z.j.).
 - Voor oudere woning (meer dan 10 jaar oud) bedraagt de BTW op deze werken 6% (als die woning hoofdzakelijk (dus meer dan 50%) aangewend wordt als privéwoning).
- Grootte van het perceel
- Ouderdom en toestand/comfort van de woning
- Overstromingsgevoeligheid (overstroming, 2019)
- ...

2.2. Zicht op de toekomst

a) Erfenis

Dit onderdeel maakt deel uit van een andere studie.

Een overzicht kan reeds gevonden worden op volgende website (erven-schenken, 2019).

b) Verkoopwaarde

In geval van verkoop moeten dezelfde punten aangehaald worden als hierboven vermeld. Hierbij komt nog: "Tegen 2050 willen we dat elke woning even energiezuinig is als een nieuwbouw die vandaag wordt gebouwd" (energie, z.j.).

3. De leningen

3.1. De hypothecaire lening

a) Algemeen

- We bekijken volgende scenario's:
 - Vaste rentevoet
 - Jaarlijks variabele rentevoet, met inbegrip van een worst case scenario. Bemerk echter dat de gebruikte rentevoet maximaal kan verdubbelen (verdubbelen, z.j.).
 - Semi-variabele rentevoet zoals bijvoorbeeld een 10/5/5 lening, waarbij er dan ook meestal een CAP wordt voorgesteld. Hierbij kan de rentevoet na elke periode van (in dit geval) 10(5) jaar worden herzien, met een maximum daling/stijging overeenstemmend met de vermelde CAP. Opnieuw geldt hier dat de rentevoet maximaal kan verdubbelen.
- We beperken ons hier tot leningen met vaste maandelijkse aflossingen (mensualiteiten), in tegenstelling tot de vaste kapitaalsaflossingen.

b) Kosten

- Wat betreft de kosten verwijzen we naar volgende rekenmodules op volgende referentie: (rekenmodules, z.j.).

We gaan er hier van uit dat de kosten verbonden aan de volledige hypothecaire lening omvat zijn in de daarvoor voorziene som van 24.500€.

Daar een hypothecair mandaat (of 'hypothecaire volmacht') lagere kosten met zich meebrengt (geen hypotheekrechten, slechts 50€ registratierecht, één vierde ereloon van de notaris) (mandaat, 2019), is het zeker aan te raden om dit aan te vragen bij de bank. Bemerk echter dat het verkrijgen van een hypothecair mandaat moet gezien worden als een gunst vanwege de bank, daar deze in dit geval een groter risico loopt. Ze kan echter het mandaat wel omzetten in een hypotheek, wat kosten met zich meebrengt (mandaat omzetting, z.j.).

BANK1 stelt standaard een 50/50 verdeling voor tussen de gewone hypotheek en het hypothecair mandaat.

Bij BANK2 hangt de toekenning van het hypothecair mandaat sterk af van het dossier. Voor het hier beschouwde dossier van het koppel Vermeulen zou BANK2 bereid zijn om een 50/50 verdeling toe te staan. In het algemeen geval stelt BANK2 wel voorop dat er minimaal 100.000€ in de eigenlijke hypotheek moet zitten.
- Naast de kosten verbonden aan het afsluiten van de lening, houdt men best ook rekening met de kosten verbonden aan een mogelijks vervroegde terugbetaling. Men spreekt hier over een 'wederbeleggingsvergoeding'. Deze bedraagt (wettelijk) maximaal drie maanden intrest op het terugbetaalde gedeelte (wederbelegging, 2019). Meestal is er ook nog een forfaitaire dossierkost.
- Beide banken geven de mogelijkheid om (een deel van) het reeds afbetaalde kapitaal terug op te vragen. Ook hier kunnen kosten aan verbonden zijn.

c) Voorwaarden

- Veel banken stellen voorwaarden voor het bekomen van een voordeligere rentevoet. Deze kunnen zijn:

- Loondomiciliëring
- Levensverzekering
- Brandverzekering
- Zichtrekening
- Pensioensparen
- ...

De zichtrekening is normaal gratis, maar toch zijn er hier een aantal kosten aan verbonden. Deze kosten variëren over de tijd, en er mag van uitgegaan worden dat dit ook in de toekomst zo zal zijn. Volgend artikel geeft een recent overzicht (rekening, 2019).

Bij BANK2 beklemtoonde men het grote belang van het behouden van de SSV, brandverzekering, en loondomiciliëring bij de bank, als men de voordelige rentevoet wil behouden. Er wordt een automatische check op uitgevoerd en enige toegeeflijkheid hieromtrent is niet mogelijk. De voordelige rentevoet wordt onherroepelijk herzien indien men niet binnen de drie maanden hier weer mee in orde is.

- Van groot belang bij het onderhandelen van de hypotheek, is de quotiteit.
 - Bij BANK1 bedraagt die maximaal 90%. Merk op dat deze grens nu ook wettelijk zal vastgelegd worden, met uitzonderingen mogelijk (quotiteit, 2019).
 - Bij BANK2 ligt deze grens op 100%. Er is echter een schakelpunt bij exact 90%.

Het te ontfangen bedrag is 250.000€. De woning zelf kost 300.000€, de extra kosten bedragen 24.500€. Voor het bepalen van de leningquotiteit gaat men echter uit van de waarde van de woning zoals vermeld op de compromis (mits geen 'uitzonderlijk pand', zoals bijvoorbeeld een historisch waardevol gebouw). Dus, de quotiteit bedraagt hier: $25/30 = 83\%$, met andere woorden ruim voldoende.

- De kosten versus quotiteit worden als volgt in rekening gebracht bij de beide banken:
 - BANK1: voor een lening van 250.000€ met een aankoop prijs van 300.000€ wordt berekend dat er hier een totale kost (aankoopakte, leningskosten, dossierkosten) van 31.865,73€ zal zijn. Wanneer er dus 250.000 euro geleend wordt, betekent dit dat er een eigen inbreng zal moeten zijn van $(31.865,73 - 250.000) = 81.865,73\text{€}$. Gezien deze veel meer is dan wat vooropgesteld is in de opgave, brengen we dit terug tot het minimum, wat 62.051€ bedraagt (dit bedrag komt van: 90% van $300.000 = 270.000$, wat het maximaal te ontfangen bedrag is; dus is de minimale eigen inbreng $= 332.050,47 - 270.000$). Bemerk dat in dit geval de totale kostprijs iets hoger ligt (332.050,47 ten opzichte van 331.865,73: zie bijlagen). Dus: 62.051€ zelf bij te dragen, en 270.000€ te lenen.

- BANK2: hier wordt gewerkt met een maximumgrens van 100%. Dus: 50.000€ zelf bij te dragen en 250.000€ te lenen. Het resterende tekort moet ook zelf nog bijgepast worden.
- Tevens houdt men bij de bank rekening met de maximale leencapaciteit, soms voorgesteld via de “L/I verhouding”.
 - Bij BANK1 stelt men voorop (interview) dat er minimaal 1100€ beschikbaar moet zijn als ‘leefgeld’. Voor het koppel Vermeulen betekent dit dat er $4300 - 1100 = 3200€$ beschikbaar is voor krediet. Hiervan mag ongeveer $\frac{1}{3}$ gebruikt worden voor het afbetalen van het krediet, of met andere woorden: de maximale maandlast mag ongeveer 1100€ bedragen.
Bovenstaande bedragen kunnen volgens de website van BANK1 echter naar boven herzien worden (maximum, z.j.).
 - Bij BANK2 werkt men als volgt. Een eerste getal wordt bekomen door $\frac{1}{3}$ van het netto inkomen te nemen, zijnde ongeveer 1433€. Dit getal is echter indicatief, en geen strenge regel. De volgende twee zijn dit wel. De lasten mogen maximaal 50% van het netto inkomen bedragen, of dus hier 2150€. Tevens houdt men rekening met de armoedegrens: een gezin moet kunnen beschikken over minimaal 1200€ (voor een alleenstaande bedraagt dit 1000€). Er resteert dus $4300 - 1200 = 3100€$. Van deze twee laatste getallen (2150€ en 3100€) wordt gekeken naar het kleinste. Met andere woorden voor het koppel Vermeulen is het van belang dat ze maximaal 2150€ betalen.
- Wat betreft de vervroegde terugbetaling zijn er wettelijk volgende voorwaarden van toepassing (wederbelegging, 2019):
 - De kredietnemer heeft altijd het recht om de lening volledig vervroegd terug te betalen.
 - Ook een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling moet mogelijk zijn, minstens één maal per jaar, maar er kunnen wel voorwaarden opgelegd worden. Daarenboven moet de ontlener op elk ogenblik minstens 10% van het oorspronkelijke kapitaal kunnen terugbetalen, indien gewenst.
- Bij de voorstellen van BANK1 lezen we “Bij een variabele kredietformule kunt u dankzij de variabele looptijd bij elke renteherziening de looptijd kosteloos verlengen of verkorten. De oorspronkelijke duur van het woningkrediet kan nooit met meer dan één vijfde worden verlengd of verkort.” Analoog hebben we tevens bij BANK2 de mogelijkheid voor een dergelijke accordeonlening. Zo is bijvoorbeeld voor een lening van 25 jaar, een extra looptijd mogelijk van +50 maanden. We komen hier later op terug, in hoofdstuk 5.1.
- Wanneer men (een deel van) het reeds afbetaalde kapitaal terug wil opvragen, kan de betrokken bank hiervoor voorwaarden opleggen. Bij een wederopname moet echter geen notariële akte worden opgesteld (wederopname, 2019). De rentevoet van de heropname wordt natuurlijk (meestal) heronderhandeld (wederopname2, z.j.). Tevens zullen er dossierkosten zijn hiervoor. Bemerkt echter dat een wederopname beschouwd wordt als een nieuwe lening, en dus (na 2019) niet in aanmerking zal komen voor de fiscale voordelen van de Vlaamse woonbonus (wederopname3, 2019), dit in tegenstelling tot een herfinanciering.

3.2. De bijkomende lening

a) Groene lening

- Het betreft hier een lening die gebruikt zal worden voor energiebesparende ingrepen (dakisolatie). Er kan dus gebruik gemaakt worden van 'groene lening'. Deze wordt aan een goedkopere rentevoet verkregen (ten opzichte van een klassieke lening of zelfs ten opzichte van een gewone renovatielening).
- Daar er vanaf 2020 verplicht dakisolatie moet zijn (dakisolatie, z.j.) en de lening voor dakisolatie ook effectief aangevraagd werd door de kopers, gaan we er van uit dat deze lening onmiddellijk nodig is. Indien niet, zou misschien kunnen geopteerd worden voor een latere heropname van (een deel van) het reeds afbetaalde kapitaal.
- Voor BANK1 en BANK2 moeten ten eerste de uit te voeren werken voor minstens 50% energiebesparend zijn (zie bijvoorbeeld (groen, z.j.). We gaan er van uit dat aan deze voorwaarde hier voldaan is.
- Ten tweede moet het opgenomen zijn in een beperkte lijst. Het plaatsen van dakisolatie is opgenomen in deze lijst, zowel voor BANK2 als voor BANK1.
- De maximale uitleningstermijn wordt bepaald door de wet op de consumentenkredieten. Voor een bedrag van 10.000€ is deze vastgelegd op 48 maanden (consumenten, z.j.).
- Bemerk wel dat je hiervoor een factuur of investeringsbewijs zal moeten kunnen voorleggen. We raden dan ook aan om bij de bank na te vragen of dit moet gebeuren voor of na de werken en of het werk zelf mag uitgevoerd worden.
- Bemerk tevens dat er de mogelijkheid bestaat tot het verkrijgen van subsidies (fluvius, 2019).

b) Groene schijf in de hypotheek

BANK1 stelde voor om de lening van 10.000€ bij de hypotheek te nemen. Hierbij wordt niet de volledige waarde van de verbouwing genomen als waardevermeerdering voor de woning, maar slechts een bepaald percentage P. Het eigenlijke getal is vertrouwelijk, maar we weten dat de quotiteit maximaal 90% is (zal zijn - wettelijk), waardoor we voor het huidige project het volgende hebben, met x = de kost van de renovatie:

$$\frac{250.000+x}{300.000+Px} \leq 0,9 \text{ of dus: } x \leq \frac{200.000}{10-9P}$$

Is de fractie die in aanmerking wordt genomen $P=0,6$ dan is het maximale bedrag dat we mogen spenderen aan de verbouwing 43.478€ om nog onder de quotiteit van 0,9 te zitten. Voor een fractie van $P=0,7$ loopt dit al op tot 54.054€. Er is met andere woorden nog meer dan ruimte genoeg om de renovatielening bij de hypotheek te nemen.

Ook bij BANK2 wordt aangeraden om de extra lening op te nemen als onderdeel van de hypotheek.

3.3. Verzekeringen – risico's

Hier overlopen we nog enkele aandachtspunten.

a) Levensverzekering

- Een levensverzekering is niet wettelijk verplicht, maar vormt toch een vereiste voor de banken. Bemerk dat volgens de huidige wetgeving de bank niet kan verplichten om deze verzekering bij haar of een door haar aangeduide verzekeraar te nemen, maar ze kan in dergelijk geval wel een vermindering geven op de overeengekomen rentevoet (schuldsaldo, 2019).
- Naast de kosten die deze verzekering met zich meebrengt, is het van belang om na te gaan of de bank de mogelijkheid biedt om voor deze bijvoorbeeld een 0/100 verhouding te nemen. Indien dit financieel haalbaar is, kan een dergelijke insteek interessant zijn. Dit in geval er voldoende andere financiële bescherming is voor de ene partner (zoals bijvoorbeeld begunstigde van de groepsverzekering bij overlijden van de andere partner).

b) Brandverzekering

- Deze (niet bij wet verplichte) verzekering vormt eveneens een voorwaarde, waarbij naargelang de keuze van verzekeraar een gunst tarief kan worden bekomen voor wat betreft de overeengekomen rentevoet van de hypothecaire lening.
- Voor het bepalen van de grootte van de brandverzekering gaan we er van uit dat de waarde van de woning werd bepaald door een expert (met als bekomen waarde: 300.000€). We maken dus geen gebruik van het evaluatierooster.
- Bemerk dat de brandverzekering uit twee delen bestaat: enerzijds de woning zelf, en anderzijds de 'inboedel'.

c) Verzekering tegen loonverlies

- We combineren hier de bespreking van loonverlies ten gevolge van werkloosheid en ten gevolge van ziekte. Een dergelijke verzekering(en) kan interessant zijn wanneer de maandelijkse kosten van de lening groot zijn ten opzichte van het gezamenlijke inkomen.
- Wanneer beide partners werknemer zijn, is er vanuit de Sociale Zekerheid reeds een buffer ingebouwd. Rekening houdend met de maandlasten, het afzonderlijke loon van elk, en daar er geen kinderen zijn, moet deze buffer voldoende zijn om loonverlies van één van beiden tijdelijk op te vangen.
- Wanneer één of beide zelfstandig zijn, wordt echter een dergelijke verzekering aangeraden (zelfstandig kaderlid / zelfstandige lerares).
- Bemerk dat de Vlaamse overheid een gratis "Verzekering Gewaarborgd Wonen" aanbiedt, die zeker aan te raden is. Voor meer informatie omtrent deze: zie (verzekering, z.j.).

3.4. Fiscaliteit

a) De hypothecaire lening

- We gaan er van uit dat de akte wordt verleden vóór eind 2019. Als voldaan wordt aan bepaalde vereisten (geïntegreerde woonbonus, z.j.), komt de aanschaf van deze woning in aanmerking voor de huidige Vlaamse woonbonus. Is dit niet het geval, dan kan men geen aanspraak maken op de bijhorende fiscale voordelen. In dergelijk geval is er enkel als voordeel dat de koopbelasting verlaagd wordt van 7% naar 6% (verlaging, 2019) (of zelfs 5% als er sprake is van een ingrijpende energetische renovatie (renovatie, z.j.) en (renovatie2, z.j.)).
Ter info, men moet niet nog voor het einde van dit jaar (2019) de woning betrekken (verhuis, 2019).
- De woonbonus is een belastingvermindering die wordt verkregen gedurende de looptijd van de lening. Een overzicht van de fiscale voordelen voor de hypothecaire lening (die enkel van toepassing zijn voor de gewone hypothecaire lening, niet voor het mandaat) wordt gegeven in referentie (fiscaal, z.j.).
Concreet houdt dit voor Dhr. en Mevr. Vermeulen het volgende in. Per belastingplichtige is er een basisbedrag van 1520€ (het betreft hier de intresten, kapitaalsaflossingen en de betaalde premies voor de schuldsaldoverzekering (fiscaal2, 2019)). De eerste tien jaar van de lening komt hier 760€ bij ('eerste en enige woning'). Dit bedrag van 2280€ mag voor 40% fiscaal ingebracht worden, onafhankelijk van het inkomen. Het voordeel bedraagt dus 912€ de eerste tien jaar, en nadien 608€ jaarlijks. Als de lening een looptijd heeft van 30 jaar (geen vervroegde terugbetaling), komt dit dus neer op: $912 \times 10 + 608 \times 20 = 21.280\text{€}$. Als koppel betekent dit dus: 42.560€ voor 30 jaar. Voor een looptijd van 25 jaar bekomen we $2 \times 18.240 = 36.480\text{€}$.
- We herhalen hier de volgende opmerkingen (geïntegreerde woonbonus, z.j.):
 - Een wederopname wordt beschouwd als een nieuwe lening en komt na 2019 niet in aanmerking voor de fiscale voordelen van de Vlaamse woonbonus.
 - Een hypothecair mandaat komt tevens niet in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.
 - We gaan niet uit van een pandwissel.
- Voor uitgaven die dienen voor het vervroegd terugbetalen van de hypothecaire lening: deze komen niet in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus als deze vervroegde terugbetaling binnen de eerste tien jaar gebeurt (belasting, 2019).
- Nog een laatste opmerking: looptijdwijzigingen die gedaan worden na 01/01/2020 worden geneutraliseerd. Met andere woorden: betalingen die gebeuren buiten de looptijd zoals vastgesteld op 31/12/2019, komen niet meer in aanmerking voor de belastingverminderingen (looptijd, z.j.).

b) De bijkomende lening

- Het belastingvoordeel voor dakisolatie is niet meer in voege (vanaf aanslagjaar 2019): zie (dakisolatie2, 2019). Om te kunnen genieten van enig fiscaal voordeel, is het dus aangewezen om de lening niet als een 'groene lening' op te nemen, maar als onderdeel van de hypothecaire lening.

4. Appreciatie van de banken

Wat betreft BANK1 en BANK2, alle (of toch bijna alle) informatie in verband met de hypothecaire leningen is vlot online terug te vinden. Na opvragen van deze informatie via simulaties of online pdf, is er enkel nog een vervolg gesprek nodig om de bijkomende informatie te verkrijgen (zoals L/I verhouding, toegestane quotiteit,...), of om verder over het voorstel te onderhandelen.

De bekomen informatie was relevant, maar we raden toch aan om op voorhand een dergelijk gesprek voor te bereiden.

De online hypotheek informatie bij BANK3 is moeilijker terug te vinden. Een verkennend gesprek met de bank is hiervoor wel noodzakelijk. Na het interview werden de gestelde vragen doorgestuurd, om antwoord te bekomen van de betreffende dienst. Echter, de rentevoeten werden niet verkregen, wel de algemene informatie. Ook de online tool gaf wat dit betreft geen verduidelijking.

Gezien de grote tijdsdruk die er nu is omwille van de afschaf van de Vlaamse woonbonus, moet toch vermeld worden dat de banken bereid waren om tijd vrij te maken voor deze studie. Toch zeker wat betreft BANK1 en BANK2. BANK3 daarentegen was 'spaarzaam' met de informatie, en stelde dat deze zeer afhankelijk is van de klant.

Ten slotte kan worden vermeld dat -naar mijn aanvoelen- er een grotere soepelheid bij BANK2 is: er is een grote onderhandelingsmogelijkheid, afhankelijk van het eigenlijke dossier. Dit was een 'ideaal dossier'. Bij moeilijkere dossiers kan het zeker de moeite zijn om te spreken met BANK2 daar ik de indruk had dat men deze wel een 'push' kan geven.

5. Vergelijking en advies

5.1. De hypothecaire lening

Op basis van wat online te vinden is en de interviews met de banken, heb ik een vergelijkende tabel opgemaakt (zie bijlage 1). Bemerkt hierbij dat het bij BANK1 niet mogelijk is om een lening af te sluiten op 30 jaar.

Hieruit halen we volgende belangrijke conclusies:

- De totale kostprijs van een lening op 30 jaar is veel groter dan deze op 25 jaar.
- De maandelijkse aflossingen van een lening op 25 jaar zijn vergelijkbaar met deze op 30 jaar.
- De leningen met vaste rentevoet zijn in het huidige renteklimaat voordeliger dan deze met variabele rentevoet. Uitzondering hiervoor is de jaarlijks variabele rentevoet van BANK2. Echter, we moeten dan wel rekening houden met de impact van het 'worst case' scenario, dat de totale kostprijs van dit krediet bijna kan doen verdubbelen. Gezien de huidige economische toestand wordt verwacht dat de rentevoeten nog wel enige tijd laag kunnen blijven, maar de impact van een renteverhoging is groot (té groot?).

We besluiten dus hieruit dat we zullen opteren voor een vaste rentevoet op 25 jaar in de plaats van 30 jaar. Dit is ook de reden waarom we het scenario voor de accordeonlening niet verder hebben uitgewerkt.

Daar we een verschillende minimale eigen inbreng / kredietbedrag hebben voor BANK1 ten opzichte van BANK2, stel ik voor om als vergelijkingspunt de totale kostprijs van het krediet te nemen. Deze definiëren we als "totale kost = totale kredietlast – kredietbedrag + kosten". De kosten worden gevormd door de schuldsaldoverzekering (SSV) en de brandverzekering.

Dit alles resulteert in volgende tabel:

		BANK1			BANK2		
		25jaar			25jaar		
kredietbedrag		269 999 €			250 000 €		
minimale eigen inbreng		62 051 €			50 000 €		
vast		rente-voet	per maand	totale kost	rente-voet	per maand	totale kost
	maximaal voordeeltarief	1,85%	1 123 €	98 761 €	2,72%	1 172 €	111 759 €
	voordeeltarief zonder SSV, met brand en rekening (1)	2,00%	1 142 €	80 974 €	--	--	--
	gewoon tarief (zonder SSV, rekening, brand) (2)	2,20%	1 168 €	80 384 €	4,20%	1 385 €	150 916 €
	SSV (voor (1) en (2))	23 571 €			10 373 €		

(1) = 342 627 – 269 999 + 8 346 (2) = 350 383 – 269 999

Bij BANK2 is het niet mogelijk om een voordeeltarief te bekommen zonder SSV maar met brandverzekering en rekening.

Hieruit kunnen we dus het volgende besluiten/aanraden:

1. hypothecaire lening bij BANK1 (vaste rentevoet, op 25j)
2. met brandverzekering en rekening bij BANK1 (kostprijs brandverzekering wordt bijna volledig gedragen door verminderde rentevoet op de lening)
3. schuldsaldoverzekering bij BANK2

Deze constructie heeft een geschatte kostprijs van ongeveer 91 346 €

5.2. De bijkomende lening

a) Groene lening

Voor deze werd gekozen voor de maximale looptijd van 48 maanden. Wanneer we een kortere looptijd kiezen, wordt dezelfde rentevoet voorgesteld, maar zullen de maandlasten natuurlijk groter zijn.

Volgende tabel geeft de bekomen resultaten weer:

BANK1, BANK2: online aanvragen 30/10/2019 - 31/10/2019		BANK1	BANK2
		48 maanden	48 maanden
BIJKOMENDE LENBANK3 (groene) 10.000 euro	dossierkosten	0	0
	rentevoet=jkp	1,80%	1,59%
	maandelijks	216,02 €	215,11 €
	totaal	10 368,78 €	10 325,28 €
BIJKOMENDE LENBANK3 (renovatie) 10.000 euro	dossierkosten	0	0
	rentevoet=jkp	2,95%	2,55%
	maandelijks	220,96 €	219,23 €
	totaal	10 605,63 €	10 523,04 €

We zouden dus het volgende kunnen besluiten:

1. Er kan gekozen worden voor de maximale termijn van 48 maanden.
2. De groene lening is het voordeligste bij BANK2.

Deze groene lening heeft een geschatte kostprijs van ongeveer 325 €.

Zoals reeds eerder vermeld, zijn er een aantal voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van een groene lening. Dit moet in het oog gehouden worden.

b) Groene schijf in de hypotheek

Een probleem bij het opnemen van een groene lening, is dat er door de hogere maandlasten bijna geen ruimte meer over is voor latere bijkomende leningen (binnen de 48 maanden), zoals bijvoorbeeld een autolening of een noodlening. In dit opzicht is het dus beter om de 10.000€ op te nemen als onderdeel van de gewone hypotheek.

In dit geval geeft de BANK1 simulatie ons (zie bijlage):

352 357,43 (totale kredietlast) – 276 749,89 (kredietbedrag)

+ 8 553 (brandverzekering) = 84 160,54

+ 10 372,80 (schuldsaldoverzekering) = 94 533,34€

Bemerk dat in dit geval de toegepaste rentevoet niet langer 2,00% bedraagt, maar wel 2,03%. Ook is de rentevoet op deze extra schijf groter dan wat ze is voor een groene lening. Het krediet wordt dus duurder.

We besluiten dus:

We brengen de kost voor de dakisolatie in bij de hypothecaire lening
--

Deze totale constructie heeft een geschatte kostprijs van ongeveer 94 533 € en een maandlast van ongeveer 1 175€ voor de hypotheek

We zien dus dat dit financieel minder interessant is dan het nemen van een groene lening ($91\,346\text{ €} + 325\text{ €} = 91\,672\text{ €}$). Daar komt nog bovenop dat de eigen inbreng ook groter zal moeten zijn ($65\,385\text{ €}$ ten opzichte van $62\,051\text{ €}$). Omwille van de veiligheid opteren we toch voor deze constructie.

5.3. Besluit

We herhalen dus de eerdere besluiten, om tot volgend eindbesluit/advies te komen:

1. We raden aan om de hypothecaire lening bij BANK1 te nemen, met een vaste rentevoet, op 25j.
2. De brandverzekering en lopende rekening worden tevens best genomen bij BANK1, om te kunnen genieten van de overeenkomstige verminderde rentevoet hierdoor.
3. Voor de schuldsaldoverzekering, deze wordt afgesloten bij BANK2.
4. De kost voor de dakisolatie wordt best bij de hypothecaire lening samen genomen.

Deze totale constructie heeft een geschatte kostprijs van ongeveer 94 533 € en een maandlast van ongeveer 1 175€ voor de hypotheek.

- (belasting, 2019). <https://www.vlaanderen.be/publicaties/wegwijs-in-de-vlaamse-persoonbelasting-voor-uw-vastgoed>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (consumenten, z.j.). <https://www.wikifin.be/nl/themas/lenen/consumentenkredieten/het-consumentenkrediet>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (dakisolatie, z.j.). <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/energie-besparen/vlaamse-dakisolatienorm-voor-woningen-en-huurwoningen>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (dakisolatie2, z.j.). <https://www.lexalert.be/nl/article/faq-belastingvermindering-voor-dakisolatie>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (elektriciteit, z.j.). <https://www.vlaanderen.be/keuring-van-uw-elektrische-installatie-arei>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (energie, z.j.). <https://www.energiesparen.be/energiedoelstellingen-tegen-2050>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (erven-schenken, 2019). <https://www.notaris.be/erven-schenken>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (fiscaal, z.j.). <https://www.vlaanderen.be/belastingvermindering-voor-de-enige-en-eigen-woning-woonbonus>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (fiscaal2, 2019). <http://www.defa.be/fiscaal.html>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (fluvijs, 2019). <https://www.fluvijs.be/nl/thema/premies/premie-dak-of-zoldervloerisolatie>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (geïntegreerde woonbonus, z.j.). <https://www.vlaanderen.be/geïntegreerde-woonbonus>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (groen, z.j.). <https://www.Bank1.be/particulieren/nl/product/lenen/wonen/groene-energielening.html>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (looptijd, z.j.). <https://fin.vlaanderen.be/de-looptijd-van-mijn-lening-wordt-langer-wat-is-de-impact>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (mandaat, 2019). <https://www.notaris.be/verkoop-kopen-huren-lenen/kopen-en-verkoop-1/financiering-2/de-hypothecaire-volmacht-2>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (mandaat omzetting, z.j.). <https://www.verzekeringen.be/hypothecair-mandaat>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (maximum, z.j.). <https://www.Bank1.be/particulieren/nl/product/lenen/wonen/hypothecaire-lening.html>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (mobiscor, z.j.). <https://mobiscor.omgeving.vlaanderen.be>. Geraadpleegd op 01/11/2019.
- (overstroming, 2019). <https://www.vlaanderen.be/informatieplicht-over-de-overstromingsgevoeligheid-van-vastgoed>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(quotiteit, 2019). <https://www.nbb.be/nl/artikels/nationale-bank-maant-financiele-sector-aan-om-voorzichtiger-om-te-springen-bij-toekenning>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(registratiebelasting, 2019). <https://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/kopen-en-verkopen-1/registratiebelasting-in-het-vlaams-gewest-1>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(rekening, 2019). <https://www.hln.be/de-krant/bankieren-wordt-weer-duurder~a754655c/>. Geraadpleegd op 12/11/2019.

(renovatie, z.j.). <https://fin.vlaanderen.be/verduidelijking-uitdoving-woonbonus>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(renovatie2, z.j.). <https://www.vlaanderen.be/vermindering-van-de-onroerende-voorheffing-voor-ingrijpende-energetische-renovatie>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(rekenmodules, 2019). <https://www.notaris.be/rekenmodules>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(schuldsaldo, 2019). <https://economie.fgov.be/nl/themas/financiele-diensten/verzekeringen/schuldsaldoverzekerings>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(verdubbelen, z.j.). <https://www.wikifin.be/nl/themas/lenen/hypothecaire-krediet/hoe-best-kiezen/vaste-variabel>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(verhuis, 2019). https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20191009_04654174. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(verlaging, 2019). <https://www.test-aankoop.be/geld/lenen/nieuws/woonbonus-vlaanderen-afgeschaft#>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(verminderd-tarief, z.j.). https://belastingen.vlaanderen.be/VKR_verminderd-tarief-enige-gezinswoning. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(verzekering, z.j.). <https://www.wonenvlaanderen.be/www.wonenvlaanderen.be/premies/de-gratis-verzekering-gewaarborgd-wonen>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(wederbelegging, 2019). <https://www.notaris.be/faq/verkopen-kopen-huren-lenen/wat-is-een-wederbeleggingsvergoeding>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(wederopname, 2019). <https://www.notaris.be/faq/verkopen-kopen-huren-lenen/hypothecaire-lening-en-kredietopening-wat-is-het-verschil>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(wederopname2, z.j.). <https://www.Bank1.be/particulieren/nl/wonen/wederopname-hypothecaire-lening.html>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

(wederopname3, 2019). <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/wat-u-moet-weten-over-de-afschaffing-van-de-woonbonus/10168267.html>. Geraadpleegd op 01/11/2019.

Bijlage 1 De vergelijkende tabel

				BANK1 (simulatie 30/10/2019) en (interview dd 29/10/2019)		BANK2 (simulatie 31/10/2019) en (online pdf 24/10/2019) en (interview dd 12/11/2019)	
				25jaar	30jaar	25jaar	30jaar
HYPOTHEEK	dossierkosten			500,00 €		500,00 €	500,00 €
	minimale eigen inbreng			62 051,00 €		50 000,00 €	50 000,00 €
	kredietbedrag			269 999,47 €		250 000,00 €	250 000,00 €
	vaste rentevoet	maximaal voordeel- tarief	rentevoet	1,85%		2,72% (simulatie)	3,93% (simulatie)
			maandelijks	1 122,82 €		1 143,82 €	1 172,30 €
			jkp	2,85%		3,46% (simulatie)	4,73% (simulatie)
			SSV	23 570,67 €		10 372,80 €	16 519,80 €
			brandverz	8 346,00 €		8 250,00 €	9 900,00 €
			tot kredietlast	336843,81		343136,00	422028,00
			totale kost	98 761,01 €		111 758,80 €	198 447,80 €
		gewoon tarief	rentevoet	2,20%		4,20% (pdf)	5,41% (pdf)
			maandelijks	1 167,95 €		1 336,39 €	1 385,21 €
			jkp	2,38%		4,46% (pdf)	5,66% (pdf)
			tot kredietlast	350 383,58 €		400 916,22 €	498 674,59 €
			totale kost	80 384,11 €		150 916,22 €	248 674,59 €
	jaarlijks variabele rentevoet	type		niet mogelijk volgens website	niet mogelijk volgens website en interview	1/1/1 (+3 %/-3%)	niet mogelijk volgens online pdf
		maximaal voordeel- tarief	rentevoet			1,95% (pdf)	
			maandelijks			1 051,47 €	
			worst case			1 286,43 €	
			jkp			2,81% (pdf)	
			SSV			10 200,00 €	
			brandverz			8 250,00 €	
			tot kredietlast			315442,29	
			totale kost			83 892,29 €	
			worst case			381718,82	
			totale kost			150 168,82 €	
		gewoon tarief	rentevoet			3,43% (pdf)	
			maandelijks			1 235,16 €	
			worst case			1 632,50 €	
			jkp			3,73% (pdf)	
			tot kredietlast			370 547,59 €	
			totale kost			120 547,59 €	
			worst case			480 194,44 €	
			totale kost			230 194,44 €	

	semi-variabele	type		3/3 (+2/-∞)		10/5/5 (+3%/-3%)	10/5/5 (+3%/-3%)
	maximaal voordeel-tarief	rentevoet	1,91%			2,36% (simulatie)	2,71% (simulatie)
		maandelijks	1 130,48 €			1 100,00 €	1 010,83 €
		worst case	1 363,11 €			1 292,30 €	1 275,08 €
		jkp	2,91%			3,1% (simulatie)	3,49% (simulatie)
		SSV	23 644,88 €			10 200,00 €	15 487,60 €
		brandverz	8 346,00 €			8 250,00 €	9 900,00 €
		tot kredietlast	339 140,05 €			330 000,00 €	363 898,80 €
		totale kost	101 131,46 €			98 450,00 €	139 286,40 €
		worst case	400 555,28 €			364717,19	427333,68
		totale kost	162 546,69 €			133 167,19 €	202 721,28 €
	gewoon tarief	rentevoet	2,26%			3,84% (pdf)	4.19% (pdf)
		maandelijks	1 175,79 €			1 288,60 €	1 209,68 €
		worst case	1 425,86 €			1 563,34 €	1 540,67 €
		jkp	2,44%			4,16% (pdf)	4,42% (pdf)
		tot kredietlast	352 735,47 €			386 579,97 €	435 484,80 €
		totale kost	82 736,00 €			136 579,97 €	185 484,80 €
		worst case	418 751,63 €			436 033,97 €	514 923,81 €
		totale kost	148 752,16 €			186 033,97 €	264 923,81 €

In *italic*: berekende waarden (via Excel en/of via website

<https://www.spaargids.be/sparen/simulatie-woonlening.html>).

- Vast25j-met alles
- Vast-25j-zonder SSV
- Vast-25j-zonder SSV-zonder brand-zonder rekening
- Variabel-25j-met alles
- Variabel-25j-zonder SSV
- Variabel-25j-zonder SSV-zonder brand-zonder rekening
- kortingen overzicht
- Groene-48maanden
- Renovatie-48maanden
- Kostenstructuur
- Vast-25j-310.000
- Vast-25j-310.000-eigen inbreng

Opmerking:

geen ESIS fiches bekomen (wel naar gevraagd), gegevens zijn 'op maat' en 'persoonlijk'

Bijlage 3: BANK2

- Vast25j
- Vast-30j
- Semi-variabel-10/5/5 - 25j
- Semi-variabel-10/5/5 - 30j
- Alle_tarieven
- Groene-48maanden
- Renovatie-48maanden

Bijlage 4: BANK3

- 'ingevuld' doc door BANK3
- Voorbeeld ESIS fiche zoals verkregen van BANK3 (relevantie...)