

Leningen en verzekeringen

Inhoud

ING (bank Jonas)	2
Argenta.....	3
Hypotheekwinkel	3
KBC (bank Lies).....	4
Crelan	5
Samenvatting	6

ING (bank Jonas)

Op woensdag 31 juli hebben wij een gesprek gehad met ING Beerse. Uit dit gesprek wilde wij halen welk bedrag voor ons mogelijk was om te gaan lenen. Daar hebben ze toen gezegd dat wij een €370.000 zouden kunnen lenen tegen 3,06% jaarrentevoet en maandelijks €1.764 moeten afbetalen. Hierdoor hadden wij een goed idee van wat mogelijk is voor ons en konden wij verder zoeken in de juiste richting.

Op vrijdag 20 september, na het bod op onze woning, zijn wij dan terug naar ING Beerse gegaan voor een meer definitieve en concrete berekening van wat ons het allemaal maandelijks zou kosten moesten wij een lening afsluiten bij ING. De aankoopprijs van de woning is €428.000, dus met 3% registratierechten (€12.840) + andere kosten (€10.000) komt dit op +/- €450.000 uit. Met een eigen inbreng van €100.000 moesten we dus nog €350.000 gaan lenen.

Door dat er meer dan anderhalve maand tussen de verschillende simulaties zat is de rentevoet naar beneden gegaan van 3,06% naar 2,77%. Hierdoor zouden wij nu maandelijks veel minder moeten gaan terugbetalen.

Ontleend bedrag	Jaarrentevoet	Looptijd	Maandsom	Afbetaald
€350.000,00	2,77%	25 jaar	€1.612,08	€483.624,00
€350.000,00	2,77%	22 jaar	€1.766,01	€466.226,64

Bij ons 2^{de} gesprek hebben wij ook een simulatie laten maken voor de schuldsaldoverzekering en brandverzekering.

Schuldsaldoverzekering

Looptijd	Maandelijks (totaal)	Jaarlijks (totaal)	Eenmalig
25 jaar	€21,61 (€5.449,56)	€250,17 (€5.272,68)	€3.699,84 p.p.
22 jaar	€21,55 (€4.422,48)	€249,61 (€4.271,42)	€3.126,20 p.p.

Brandverzekering

Kost per maand: €52,06

- Gebouw: €31,94
- Inboedel (€75.000): €6,56
- Diefstal (€37.500): €5,68
- Familiale: €5
- Rechtsbijstand: €2.88

Argenta

Op maandag 16 september zijn we naar Argenta Vosselaar geweest om daar te kijken wat mogelijk was. Met een eerste berekening kwamen we al direct uit op 3,46%. We hadden kort daarvoor geen afspraak meer gehad dus toen waren we wel een beetje ongerust dat de rentevoeten serieus omhoog waren gegaan. Na even te controleren met verschillende simulatie tools hebben we dan gezien dat dit gelukkig niet het geval is.

Op dinsdag 24 september, 1 week later, hebben we een afspraak gemaakt bij Argenta Rijkvorsel (bank ouders Lies). We dachten dat we misschien extra korting gingen krijgen omdat de ouders van Lies hier klant zijn, maar ondanks de 0,09% korting dat we hebben gekregen, kwamen we nog steeds op 3,42% uit.

Bij Argenta hebben we dan ook geen schuldsaldoverzekering/brandverzekering aangevraagd aangezien deze samen met de lening nooit niet goedkoper gingen uitkomen dan andere banken. Dit kwam voor ons wel als een verrassing aangezien wij ervan uitgingen dat Argenta eigenlijk veruit de beste bank ging zijn.

Ontleend bedrag	Jaarrentevoet	Looptijd	Maandsom	Afbetaald
€351.128,00	3,46%	25 jaar	€1.740,24	€522.072,00
€350.000,00	3,42%	25 jaar	€1.727,42	€518.226,00

Hypotheekwinkel

Op dinsdag 17 september hebben wij via teams contact gehad met 'Hypotheekwinkel Turnhout'. Hier zijn toen 2 verschillende calculaties uitgekomen. De eerste was met een bedrag lenen van €355.000 (€100.000 eigen inbreng) en kwamen we op 3,06% uit. Toen vertelde de man dat sommige banken korting geven als je minder als 80% van het aankoopbedrag (eigenlijk schatting) van de woning gaat lenen. In ons geval is dat: $€428.000 * 0.8 = €342.400$ en dat zou bij sommige banken toch veel verschillen van percentage. In ons geval was dit bij de hypotheekwinkel zelf 0,29% minder zodat we op 2,85% uitkwamen.

Een week later (op dinsdag 24 september) hebben wij dan een 2^{de} gesprek ingepland om te kijken of de verschillende percentages ondertussen al gedaald waren. Ze waren ondertussen al gedaald, maar veel minder hard in vergelijking tot andere banken. Hier kwamen we op een percentage van 2,96%.

Omdat de hypotheekwinkel eigenlijk dient als tussenpersoon tussen ons en verschillende banken waren wij sowieso niet van plan om met hen in zee te gaan (tenzij percentage veel lager lag). Wij zijn geen grote fan van de hypotheekwinkel omdat zij de lening en verzekeringen bij andere banken doen en zo zouden wij geen aanspreekpunt hebben, moest er iets fout lopen. Wij hebben hier dan ook niet geluisterd achter een mogelijke schuldsaldoverzekering.

Ontleend bedrag	Jaarrentevoet	Looptijd	Maandsom	Afbetaald
€355.000,00	3,06%	25 jaar	€1.686,00	€505.800,00
€342.400,00	2,85%	25 jaar	€1.590,00	€477.000,00
€350.000,00	2,96%	25 jaar	€1.645,78	€493.734,00

KBC (bank Lies)

Via de simulatietool in de app van KBC hadden wij een percentage gekregen van 2,89%. Op dat moment was dat veruit het laagste percentage dat we al gekregen hadden, dus hebben we op 25 september een afspraak gemaakt. Op deze afspraak zijn we op een percentage van 2,91% gekomen. Maar ondertussen hadden wij van ING al een percentage gekregen van 2,77% en heeft KBC dus naar de hoofdzetel gevraagd of ze hier onder kunnen gaan. Hieruit is gekomen dat ze niet lager kunnen gaan dan het percentage dat we hebben gekregen tijdens onze eerste simulatie (2,89%).

Ontleend bedrag	Jaarrentevoet	Looptijd	Maandsom	Afbetaald
€350.000,00	2,91%	25 jaar	€1.636,46	€490.938,01

In afwachting van een antwoord van het hoofdkantoor hebben wij wel een schuldsaldoverzekering/brandverzekering laten simuleren.

Schuldsaldoverzekering

Looptijd	Maandelijks (totaal)	Jaarlijks (totaal)	Eenmalig
25 jaar	€18,40	n.v.t.	€3.542,71 p.p.

Brandverzekering

Kost per maand: €54,88

- Gebouw + Losstaand: €36,75
- Inboedel: €17.58
- Diefstal: €0,00
- Familiale: n.v.t.
- Rechtsbijstand: n.v.t.

Crelan

Na ons gesprek bij KBC hadden we alle grote banken + hypotheekwinkel gehad en gingen we er van uit dat we dan wel de laagste rente gevonden hadden. We hadden bijna beslist dat we onze lening gingen doen bij ING voor een 2.77%. Een dag na onze afspraak bij KBC stuurde de papa van Lies een foto door van dat hij naar Crelan was geweest en dat wij daar best ook eens kunnen gaan horen want dat ze met een snelle berekening op 2.69% zaten. Voor ons was dit razend interessant dus hebben wij zo snel mogelijk een afspraak gemaakt. Een week later op woensdag 2 oktober zaten we rond de middag samen om onze hypotheek te berekenen.

De eerste berekening was voor een lening van €350.000 en kwam uit op een percentage van 2,66%. We zouden dan maandelijks €1.592,86 afbetalen.

Als we minder dan 80% van het aankoopbedrag gingen lenen, zouden we nog 0,10% korting krijgen. We zouden dan €342.400 gaan lenen tegen 2,56% en zouden dan €1.541,54 maandelijks afbetalen.

Dit is een veel lager bedrag dan dat we tot dan telkens hadden gekregen, dus hebben we hier getest of het mogelijk was om die €342.400 te gaan lenen op 20jaar. Ondanks de 0,06% korting krijgen (rente van 2,5%) zouden we €1.806,78 per maand moeten betalen en dat is nogal aan de hoge kant.

Ontleend bedrag	Jaarrentevoet	Looptijd	Maandsom	Afbetaald
€342.400,00	2,50%	20 jaar	€1.806,78	€433.627,20
€342.400,00	2,56%	25 jaar	€1.541,54	€462.462,00
€350.000,00	2,66%	25 jaar	€1.592,86	€477.858,00

Tijdens het wachten op bevestiging of de percentages die we in Oostmalle kregen ook effectief gegeven konden worden, hebben we alvast de schuldsaldoverzekering en brandverzekering bekeken.

Schuldsaldoverzekering

Crelan is voor ons veruit de beste als het komt op schuldsaldoverzekering. Waar andere banken een bedrag p.p. betalen, wordt er hier gekeken naar een gezamenlijke premie waardoor dit veel goedkoper uitkomt. Op 25 jaar was tot dat we naar Crelan geweest waren het beste wat een bank kon doen €3.699,84 per persoon. Dit zou in totaal €2.681,66 duurder zijn dan Crelan.

Looptijd	Koopsom	2 jaar	3 jaar	5 jaar	13 jaar	16 jaar
25 jaar	€4.718,02	€2.390,62	€1.615,21	€995,57	n.v.t.	€358,63
20 jaar	€3.362,20	€1.705,22	€1.154,81	€711,72	€306,70	n.v.t.

Brandverzekering

Bij Crelan zijn er 2 berekeningen gemaakt voor een brandverzekering. Beide zijn inclusief burgerlijke aansprakelijkheid i.v.m. het huis (dakpan van ons huis valt op auto van bureu), maar enkel de 2^{de} is inclusief familiale verzekering (eigen fiets valt tegen auto van bureu).

De eerste berekening van de brandverzekering kwam uit op €622,23€/jaar → €51,85/maand.

Naam	Gebouw	Bijgebouw	Inboedel €40.000	Diefstal €20.000	Familiale	Rechtsbijstand
Prijs/jaar	€491,16	€14,00	€57,56	€30,51	n.v.t.	€24,00
Prijs/maand	€40,93	€1,17	€4,80	€2,54	n.v.t.	€2,00

De tweede berekening kwam uit op €716,23/jaar → €59,69/maand

Naam	Gebouw	Bijgebouw	Inboedel €40.000	Diefstal €20.000	Familiale	Rechtsbijstand
Prijs/jaar	€491,16	€14,00	€57,56	€30,51	€68,00	€50,00
Prijs/maand	€40,93	€1,17	€4,80	€2,54	€5,67	€4,17

Samenvatting

Bank	Datum	Bedrag	Rentevoet	Looptijd	Maandsom	Totaal afbetaald	Schuldsaldo	Brand	Totaal/maand
ING	31 juli	€370.000,00	3,06%	25 jaar	€1.756,89	€527.067,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
ING	31 juli	€420.000,00	3,06%	25 jaar	€1.994,31	€598.293,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
ING	20 september	€350.000,00	2,77%	25 jaar	€1.612,08	€483.624,00	€21,61 Eenmalig: €3.699,84 p.p.	€52,06	€1.685,75 €1.664,14
ING	20 september	€350.000,00	2,77%	22 jaar	€1.766,01	€466.226,64	€21,61 Eenmalig: €3.699,84 p.p.	€52,06	€1.849,68 €1.828,07
ARGENTA	16 september	€351.128,00	3,46%	25 jaar	€1.740,24	€522.072,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
ARGENTA	24 september	€350.000,00	3,42%	25 jaar	€1.727,42	€518.226,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Hypotheekwinkel	17 september	€355.000,00	3,06%	25 jaar	€1.686,00	€505.800,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Hypotheekwinkel	17 september	€342.400,00	2,85%	25 jaar	€1.590,00	€477.000,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Hypotheekwinkel	24 september	€350.000,00	2,96%	25 jaar	€1.645,78	€493.734,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
KBC	25 september	€350.000,00	2,91%	25 jaar	€1.636,46	€490.938,01	€18,40 Eenmalig: €3.542,71 p.p.	€54,88	€1.709,74 €1.691,34
CRELAN: - - Familiale verzekering - + Burgerlijke aansprakelijkheid huis									
Crelan	2 oktober	€342.400,00	2,50%	20 jaar	€1.806,78	€433.627,20	Eenmalig: €3.362,20	€51,85	€1.858,63
Crelan	2 oktober	€342.400,00	2,56%	25 jaar	€1.541,54	€462.462,00	Eenmalig: €4.718,02	€51,85	€1.593,39
Crelan	2 oktober	€350.000,00	2,66%	25 jaar	€1.592,86	€477.858,00	Eenmalig: €4.718,02	€51,85	€1.644,71
CRELAN: - + Familiale verzekering - + Burgerlijke aansprakelijkheid huis									
Crelan	2 oktober	€342.400,00	2,50%	20 jaar	€1.806,78	€433.627,20	Eenmalig: €3.362,20	€59,69	€1.866,47
Crelan	2 oktober	€342.400,00	2,56%	25 jaar	€1.541,54	€462.462,00	Eenmalig: €4.718,02	€59,69	€1.601,23
Crelan	2 oktober	€350.000,00	2,66%	25 jaar	€1.592,86	€477.858,00	Eenmalig: €4.718,02	€59,69	€1.652,55