



- > ERA Open Huizen Dag
- > Hoe biedt u op een huis?
- > Koop een huis met uw groepsverzekering
- > Welke lening is haalbaar?
- > In 4 stappen naar uw droominterieur
- > Is het vandaag het ideale moment om een woning te kopen?

Kom eens een huis passen op zaterdag
6 oktober

Want op 6 oktober is het weer ERA Open Huizen Dag.



Nationaal succes

Ook nu weer zal het netwerk van Belgische ERA makelaars de deuren van **meer dan 1000 woningen** openzetten.

Op één dag kunt u ook bij u in de buurt tientallen woningen bezoeken.
Zonder afspraak - Zonder enige verplichting

Snel zijn is de boodschap

Tijdens de vorige Open Huizen Dagen werd maar liefst 25% van de huizen verkocht.
Hetzij de dag zelf, hetzij één van de volgende dagen.

Omdat de huizen **zonder enige verplichting** worden opengesteld voor het grote publiek, komen er veel kandidaat kopers over de vloer en is er dus ook een grotere kans dat er meer geïnteresseerde kopers zijn.

Als u dus een huis bezoekt en u wordt op slag verliefd, dan is snel zijn de boodschap, want ook andere bezoekers voelen het positieve verhaal dat dit huis te vertellen heeft.

Een totaaloverzicht van alle deelnemende woningen vindt u op:
www.era.be/nl/aanbod/open-huizen-dag-kaart.aspx

Een bod uitbrengen op een huis is een delicate oefening

Een bod uitbrengen op een huis is een erg delicate oefening. Als het bod eenmaal aanvaard is, is er geen weg meer terug. Hoe gaat u te werk als u bidt op een huis of appartement?



Of dacht u dat een bod vrijblijvend was?

‘Nog te vaak wordt gedacht dat een bod vrijblijvend is. Dat bieders er zomaar op kunnen terugkomen’, zegt Dajo Hermans, woordvoerder van de makelaarsfederatie BIV. ‘Niets is minder waar. Aanvaardt de verkoper het bod, dan is de koop gesloten want er is een akkoord over de prijs en het goed. Tenzij beide partijen akkoord gaan om de overeenkomst te verbreken kan geen van beide partijen nog terug. Dat is ook niet het geval als er geen voorschot betaald is’, beklemtoont de woordvoerder. We weerleggen enkele hardnekkige misverstanden en beantwoorden prangende vragen.

Ik bied de vraagprijs. De koop is dan automatisch gesloten.

Fout. De vraagprijs bieden kan perfect, maar het biedt geen garantie dat u de nieuwe eigenaar wordt van het huis dat te koop staat. Een vraagprijs is geen aanbod, maar louter een uitnodiging tot onderhandelen.

Als de verkoper meerdere biedingen ontvangt, moet hij verkopen aan de eerst biedende.

Fout. De verkoper beslist in alle vrijheid aan wie hij verkoopt op voorwaarde dat hij nog niet heeft toegezegd aan een vroegere bidder.

Ontvangt de verkoper meerdere biedingen, dan moet hij verkopen aan de hoogstbiedende.

Fout. Het is niet omdat u meer biedt, dat u "wint". ‘De verkoper beslist. In theorie heeft de verkoper de vrijheid om de voorkeur te geven aan een lager bod.’ Al zal in de praktijk meestal de hoogstbiedende "winnen".

Ik heb een bod uitgebracht. Maar na een nachtje slapen heb ik me bedacht. Kan ik het bod intrekken?

Dat kan alleen zolang de verkoper het bod nog niet aanvaard heeft. Er bestaat geen wettelijke bedenktijd. Zodra de koper aanvaard heeft, is er geen weg terug.

De verkoper heeft mijn bod aanvaard, maar nu duikt een andere kandidaat-koper op die bereid is meer te bieden. Kan dat?

Neen. Zodra een bod aanvaard werd, is er sprake van een verkoop. Een bod achteraf,

zelfs een hoger bod, kan niet meer aanvaard worden. Tenzij u als eerste bieder zich ook zou bedenken en bereid zou zijn af te zien van uw bod.

De verkoper heeft meerdere biedingen ontvangen. Mag hij daar gebruik van maken om de prijs op te drijven?

Het kan dat de verkoper hiervan profiteert om de prijs op te drijven. Maar hij moet opletten dat hij geen openbare verkoop organiseert. Dat is voorbehouden aan de notaris.

9 tips

1. Ga eerst na welk bedrag u kunt lenen.
2. Zet uw bod op papier.
3. Beperk uw bod in de tijd door te vermelden "bod geldig tot xx/xx/xx".
4. Denk na voor u iets tekent, lees wat er staat. Als u iets niet begrijpt, aarzel dan niet om een toelichting te vragen. Voor de meeste kopers al deze juridische poespas geen dagelijkse kost.
5. Laat opschortende voorwaarden opnemen in het bod, zoals het verkrijgen van een woonkrediet als u er niet zeker van bent dat u een lening zal krijgen.
6. Neem de punten die voor u essentieel zijn, al op in het bod.
7. Betaalt u een voorschot, laat dat dan storten op een geblokkeerde rekening bij uw notaris of een vastgoedmakelaar.
8. Weet dat een bod niet vrijblijvend is. Eens het bod aanvaard is, is de koop gesloten.
9. Breng pas een bod uit als u 100 procent zeker bent. Twijfelt u? Neem dan een optie.
10. Ga als bieder nooit in op voorstellen om een deel van de prijs in het zwart te betalen. U riskeert dan straffen en fiscale boetes. En als de verkoop niet doorgaat, verliest u uw geld.

Bron : Netto.tijd.be

Heeft u een groepsverzekering? Dan kunt u een deel daarvan gebruiken om een huis te kopen.

Het is perfect mogelijk om met uw groepsverzekering vastgoed te kopen of te verbouwen, nog vóór het kapitaal wordt uitgekeerd.



Want een onroerend goed kan via de tweede pensioenpijler worden gefinancierd.

In principe is het niet mogelijk om voor uw 60ste verjaardag het kapitaal van uw groepsverzekering op te vragen. In principe, want er is één grote uitzondering op die regel: een vastgoedbelegging. Het is de enige uitzondering die de wetgever toestaat. Het principe is eenvoudig. Tijdens uw carrière bouwt u een aanvullend pensioenkapitaal op, de zogenaamde tweede pijler. Doordat u regelmatig premies stort, groeit het kapitaal aan. Dat heet de 'reserve'. U kunt die reserve gedeeltelijk aanspreken om te beleggen in vastgoed, ook al bent u nog niet met pensioen. In bepaalde gevallen kan dat een interessant alternatief zijn voor een klassieke hypothecaire lening met vaste afbetalingen. Het kapitaal dat u vroegtijdig opneemt, kan trouwens ook als aanvulling worden gebruikt op de klassieke banklening.

Voor wie?

Een onroerend goed kan via de tweede pensioenpijler worden gefinancierd:

1. via een groepsverzekering voor werknemers; 2. via een pensioenfonds, een vrij aanvullend pensioen voor zelfstandigen (VAPZ) of een individuele pensioentoezegging (IPT) voor een bedrijfsleider.

Ga wel eerst na of het reglement van de groepsverzekering de mogelijkheid voorziet om een voorschot op te nemen voor een vastgoedproject. Controleer ook of dat contract een overlijdensdekking voorziet die minstens gelijk is aan het bedrag dat wordt voorgeschoten.

Het voorschot wordt toegestaan om een onroerend goed te bouwen, te verwerven of om een woning die u al bezit te renoveren of te verbouwen. Het kan gaan om uw persoonlijke woning, een commercieel pand, een tweede verblijf of een stuk grond.

Voorschot op de polis

Wie de reserve van zijn aanvullend pensioen vroegtijdig wil opnemen, doet dat doorgaans door een voorschot op zijn polis te nemen. Wilt u een onroerend goed financieren, dan kunt u maximaal 60 procent van de al opgebouwde reserve opnemen (soms ook 75 procent, maar dat is zeldzaam).

Opgelet: het gaat hier niet om een afkoop. Een afkoop maakt een einde aan de polis en wordt fiscaal zwaar beboet als het om een VAPZ of IPT gaat. Bovendien is het verboden om een groepsverzekering voor de leeftijd van 60 jaar af te kopen. Maar als u een voorschot opneemt, wordt uw aanvullend pensioen nog verder opgebouwd. Uw tweede pijler blijft dus bestaan. Net daarom vinden heel wat vijftigplussers het voorschot op de polis een interessante formule. Zij hebben al tientallen jaren bijgedragen en moeten nog maximaal 15 jaar afbetalen.

De meest klassieke vorm is het "voorschot met intrestbetaling". U betaalt dan jaarlijks intresten op het opgenomen voorschot. De intrestvoet wordt vastgesteld op het moment dat u het voorschot opneemt en blijft ongewijzigd. Omdat u zelf intresten betaalt, blijft u het volledige rendement van uw polis genieten. En dat op uw volledige reserve, dus voorschot inbegrepen. De terugbetaling van het voorgeschoten kapitaal gebeurt in één keer, namelijk wanneer u met pensioen gaat. Wanneer de verzekeraar uw pensioenkapitaal uitbetaalt, trekt hij het bedrag van het voorschot daarvan af.

[Klik hier en u kunt een simulatie bekijken.](#)

Bron "tijd.netto.be"

Welke lening is haalbaar?

Hoe weet je welk bedrag je mag uittrekken voor de afbetaling van een hypothecaire lening? Natuurlijk kan je bank je hierin bijstaan, maar er zijn een aantal regels die je al een idee kunnen geven over het bedrag.



33 %-regel

Belangrijk criterium is de 33 %-regel. Men gaat ervan uit dat de totale maandelijkse leningslast niet groter dan één derde (33 %) van het gezinsinkomen mag zijn. Een voorbeeldje: persoon x verdient netto 1.500 euro per maand, zijn echtgenote 900 euro, en ze trekken 300 euro kindergeld. Het gezinsinkomen bedraagt dus 2.700 euro. Volgens de 33 %-regel mag dat gezin dus 900 euro besteden aan maandelijkse afbetalingen. Als het gezin ook nog een lening voor een auto heeft lopen voor een bedrag van 200 euro blijft er 700 euro over. Voor hogere inkomenscategorieën mag je dat minimale percentage enigszins optrekken.

Vaste uitgaven

Een andere regel zegt dat er na de leningen nog voldoende geld beschikbaar moet zijn voor het levensonderhoud. Deze regel mag je zeker niet blindelings volgen. Iedereen heeft immers een andere levensstandaard. Maak daarom aan de hand van de rekeninguittreksels van de voorbije maanden een raming van je maandelijkse vaste kosten en kijk dan wat je nog kan spenderen aan een lening.

Quotiteit

Een aspect dat de financiële instelling zeker in het oog houdt bij het afsluiten van de lening, is de quotiteit. Dat is de verhouding tussen het geleend bedrag en de totale waarde van het onroerend goed. Als je een woning koopt van 150.000 euro en je leent daarvoor 75.000 euro, heb je een quotiteit van 50 %, hetgeen zeker niet hoog is. Wanneer die quotiteit meer dan 80 % bedraagt, rekenen sommige banken een toeslag aan van 0,25 % op de rentevoet. Voor de bank betekent het immers een verhoogd risico en ook als bouwer of koper moet je je hiervan bewust zijn.

Wees niet té optimistisch

Bij de berekening van het beschikbare budget, moet je natuurlijk ook vooruit kijken. Wees voorzichtig met al te optimistische vooruitzichten. Ga er niet te zeer van uit dat je binnen een aantal jaren een hoger loon zal krijgen. Vergeet ook niet dat het leven duurerd wordt, zeker wanneer je kinderen hebt. De uitgaven voor een kleuter zijn niet te vergelijken met de uitgaven voor een kotstudent.

Bron : Livios

In 4 stappen naar uw droominterieur

Een functionele indeling, de juiste meubels, passende decoratie: een uitgekiend interieurontwerp komt niet zomaar aanwaaien. Filip Deslee neemt u in zijn nieuwe boek *Mijn 10 geboden voor elk interieur* op sleeptouw en gidst u in 4 stappen en 3 hoofdstukken naar het interieur van uw dromen. Hier alvast een tipje van de sluier:



Hoofdstuk 1: Algemene architectuur

Dit hoofdstuk is de absolute basis van je woninginrichting. Hieronder versta ik alles wat vast zit: de keuken, vloeren, de algemene schilderwerken, verlichting ... Allemaal elementen die zo 'n 12 à 15 jaar vastliggen. Wat meteen impliceert dat deze basis heel doordacht aangepakt moet worden. Want een keuken wordt toch niet om de 3 jaar vervangen, wel?

Hou de basis neutraal.

Een gouden regel: hou de algemene architectuur zo neutraal mogelijk, bijvoorbeeld wit. Dat is een neutrale kleur, doch een kleur die zich aanpast aan de omgeving. Door de basis neutraal in te vullen, kunt u met de volgende hoofdstukken alle kanten uit.

Trends uit den boze

Pas op met een accentmuur of retrobehang. Een muur in turkoois of een andere trendgevoelige kleur? U zit daar wel minstens 10 jaar aan vast, hé! Na een jaar is die kleur misschien passé of vindt u ze toch niet mooi meer. Het gevaar bestaat ook dat de woning verder op die kleur afgestemd wordt. En dan begint het interieur natuurlijk te ontsporen.

Wit is niet koel

Met de hoofdstukken 2 en 3 wordt zelfs een spierwit interieur heel warm gemaakt.

Hoofdstuk 2 : het losse meubilair

Op de tweede plaats komt het losse meubilair. Dit hoofdstuk gaat zo 'n 7 à 12 jaar mee en is onderhevig aan stijl en trends. Dat is helemaal geen probleem als hoofdstuk 1 neutraal is, want dan passen eender welke meubels in het interieur.



Hoofdstuk 3 : de decoratie

Het laatste hoofdstuk is de decoratie, de hebbedingetjes: gaande van een vaas, een kussen in de zetel, de handdoeken, de vloermat, tot zelfs het tandenborstelpotje ... Hiermee kunt u niets fout doen en mag u helemaal uit de bocht gaan - het is achteraf toch makkelijk en budgetvriendelijk op te lossen, want het zijn maar details.

De details doen het.

Deze hebbedingetjes kunnen jaarlijks of zelfs per seizoen gewijzigd worden. Dat lijkt misschien veel, maar in de kerstperiode wordt toch ook een kerstboom en versiering geplaatst? Waarom zou u in de zomer dan geen fellere kleuren kiezen voor bijvoorbeeld handdoeken of tafellaken?.

Als hoofdstuk 1 goed zit, kunt u met deze kleine details makkelijk en snel de trends volgen. Door andere accenten te leggen, krijgt het interieur meteen een heel andere aanblik.

[Lees hier het volledige artikel.](#)

Vandaag is het ideale moment om een woning te kopen

De prijs van de woningen gaat er licht naar boven. De lage rente maakt echter veel goed voor potentiële kopers. Ook beleggers wagen hun kans.



De woning van de modale Belg behoudt zijn waarde in barre crisistijden.

Dat blijkt uit de pas gepubliceerde halfjaarcijfers van de federale overheidsdienst Economie.

In Vlaanderen kregen de prijzen op de woningmarkt een nieuwe impuls. De prijs van de kwaliteitswoningen (250.000 euro, derde kwartiel) en -appartementen (240.400 euro) nam toe met 3 procent in de eerste helft van 2012. De villa's deden het minder met een prijsstijging van 1 procent tot 400.000 euro. Gronden werden 7 procent (192 euro per vierkante meter, mediaan) duurder.

John Romain (Immothekeer) maakt de analyse: "Wie vandaag een woning koopt in het derde kwartiel - instapklare woningen waar geen werk aan is - moet voor een hypotheeklening met dertig jaar vaste rente 809 euro per maand afdragen, of 589 euro na de verwerking van het fiscale voordeel. Er is dus nog ruimte voor een stijging van de prijzen voor instapklare woningen, waar de prijsdruk nog kan toenemen. De rente van 3,8 procent, vast over 30 jaar, is zeer laag. Niemand weet wat de toekomst brengt, zodat jonge gezinnen hun aankoop beter niet uitstellen. **Eigenlijk is vandaag een ideaal moment om te kopen, zeker voor wie een job met toekomst heeft.**"

[Lees hier de rest van het artikel](#)

Als het tijd is voor een nieuw verhaal

