



# wonen & genieten

in Zeeuws-Vlaanderen

## Verhuishandboek

Alles wat u moet weten over het kopen van een woning in Nederland

**REHAM**  
Vastgoed b.v.

Makelaars & Taxateurs

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

# Inhoudsopgave

---

03

aangenaam

05

over deze gids

06

online oriënteren

08

kennismaken

20

huis vinden

26

de overdracht

30

vergeet niet...

43

tot slot

Dit verhuishandboek is een uitgave van Reham Vastgoed BV te Zaamslag en is tot stand gekomen met medewerking van:  
> Rabobank Zeeuws-Vlaanderen ([www.rabobank.nl/lokale-bank/zeeuws-vlaanderen](http://www.rabobank.nl/lokale-bank/zeeuws-vlaanderen))  
> Schipper Groep (<http://www.schippergroep.nl>)  
> De Verzekeringsshop (<http://www.deverzekeringsshop.nl>)  
> Verhaegen & Peijnenburg Netwerknotarissen ([www.notarisverhaegen.nl](http://www.notarisverhaegen.nl))

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de uitgever worden gebruikt. Dit handboek is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gerealiseerd. Er kunnen aan deze uitgave geen rechten ontleend worden.

# Aangenaam

Sinds 1995 is Reham Vastgoed een vast begrip op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt. Dankzij ons enthousiast en deskundig team en jarenlange kennis en ervaring, zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren in Zeeuws-Vlaanderen.

Zoekt u een woning in Zeeuws-Vlaanderen om u te vestigen of als investering, dan bent u bij Reham Vastgoed aan het goede adres.

De afgelopen jaren hebben wij vele Belgische woningkopers mogen verwelkomen en daardoor is onze ervaring met en kennis van de Nederlandse en Belgische regelgeving op het gebied van grensoverschrijdend wonen en werken sterk ontwikkeld. Daarnaast kunnen wij een beroep doen op verschillende partners die specialist zijn op hun deelgebied, naar wie onze Belgische klanten graag doorverwijzen.



# Ruimte en rust...

U vindt het in Zeeuws-Vlaanderen





## *Over deze gids*

**Verhuizen is sowieso een impactvolle activiteit, laat staan verhuizen over landsgrenzen. U dient aan veel extra zaken te denken en er moet een hoop geregeld worden.**

Om u daarbij te helpen en te adviseren hebben wij dit handige en praktische handboek ontwikkeld, waarin de belangrijkste aandachtspunten overzichtelijk zijn weergegeven. De gids is ingedeeld met een stappenplan, waardoor elk aspect rondom een verhuizing naar Zeeuws-Vlaanderen aan bod komt.

Wij hopen u op deze manier van dienst te zijn bij de oriëntatie op een mogelijke verhuizing van België naar Nederland.



## STAP 1

# Online oriënteren



**U overweegt om naar Zeeuws-Vlaanderen te verhuizen en bent op zoek naar de woning van uw dromen. Dan is het handig om alvast eens online te kijken naar het woningaanbod in de regio.**

**Er zijn een aantal websites die een goed startpunt vormen voor uw zoektocht. De belangrijkste vermelden wij hieronder.**

## ***Reham.be***

Onze overzichtelijke website bevat meer dan 250 woningen en kavels in Zeeuws-Vlaanderen. Van iedere woning is een uitgebreid dossier beschikbaar waar u alle informatie vindt en foto's kunt bekijken. Op onze website heeft u tevens de mogelijkheid om een zoekprofiel aan te maken waarmee u op de hoogte wordt

gehouden van nieuw aanbod dat aansluit bij uw woonwensen.

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

## ***Grensarbeid***

Bij uw oriëntatie zullen al snel vragen naar boven komen over wonen en werken. Als gespecialiseerd informatie- en adviescentrum biedt het Nederlands-Belgisch Centrum een breed pakket van diensten aan op het terrein van grensoverschrijdend wonen, werken en ondernemen. Ook voor particulieren biedt het centrum grensoverschrijdend advies en begeleiding op maat en dit onder meer op het terrein van:

- selectie en werving
- relocatie
- fiscaliteit
- arbeidsrecht
- sociaalverzekeringsrecht

- pensioenen
- (zorg)verzekeringen

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

## *Grensinfo*

Als u de grens over gaat om te wonen of te werken in Nederland krijgt u te maken met regels en verplichtingen in dat land. Maar het is niet altijd duidelijk wat dit voor u persoonlijk betekent. Wat moet u regelen, wat zijn de gevolgen van emigratie of grensarbeid? Grensinfopunt geeft antwoord op deze en andere vragen. Informatie over zaken die u moet regelen en over gevolgen voor u en uw gezinsleden. Wat verandert er bijvoorbeeld voor uw belastingen, sociale zekerheid en ziektekostenverzekering? Grensinfopunt helpt u bij het vinden van antwoorden op deze vragen. Zij bieden ook uitleg over de regels voor paspoort, rijbewijs, verblijfsvergunning of diploma's.

Grensinfopunt is dé vraag-gestuurde wegwijzer van de Nederlandse overheid voor burgers die zich voor hun werk of om andere redenen verplaatsen tussen Nederland en België of Nederland en Duitsland. Op basis van uw antwoorden krijgt u de informatie die toegespitst is op uw persoonlijke situatie.

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

## *Belgische ambassade*

Op deze website vindt u informatie over verhuizing naar Nederland, aanvragen van uw identiteitsbewijs, stemrecht bij verkiezingen etc. en houdt u op de hoogte van consulaire aangelegenheden die specifiek voor Belgen in Nederland gelden, de actualiteit van het buitenlandse beleid en andere nuttige info of evenementen.

[diplomatie.belgium.be/en/netherlands](http://diplomatie.belgium.be/en/netherlands)

## STAP 1

Bezoek deze websites:

- > [reham.be](http://reham.be)
- > [grensarbeid.be](http://grensarbeid.be)
- > [grensinfo.be](http://grensinfo.be)
- > [diplomatie.belgium.be/en/netherlands](http://diplomatie.belgium.be/en/netherlands)

## STAP 2

# Persoonlijk kennismaken

## *De makelaar*

U heeft een indruk gekregen wat er allemaal komt kijken bij het verhuizen naar Nederland en hebt wellicht al een mooie woning op het oog. Het is tijd om gericht advies in te winnen.

Laat u persoonlijk informeren door middel van een kennismakingsgesprek bij achtereenvolgens de makelaar, de financieel adviseur en de fiscalist. Dit is vrijblijvend en wij helpen u graag op weg.





Een nieuw huis kopen is niet gemakkelijk, er komt heel wat bij kijken. Veel kopers laten zich al snel leiden door emoties en verliezen daarbij de zakelijke kant uit het oog. Reham Vastgoed laat zich leiden door eerlijke en objectieve overwegingen en vooral door uw belang. Wij zijn dagelijks actief op de Zeeuws-Vlaamse huizenmarkt en zijn perfect in staat uw aanstaande woning objectief en onafhankelijk te beoordelen.

Als gecertificeerd makelaar voldoen wij aan alle kwaliteitseisen die door de branche zijn opgesteld. Wij kunnen u van de meest actuele marktkennis en informatie voorzien. U hoeft zich bij ons dus geen zorgen te maken. Laat u informeren over hoe de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen in elkaar steekt en op welke wijze u een woning aankoopt. U krijgt in dit gesprek onder andere antwoord op uw vragen over de

registratiekosten, het sluiten van een compromis, het onderhandelen en waar u verder op moet letten.

Koen Hamelink en Fabian du Puy, samen de zaakvoerders van Reham

## STAP 2

Kennismaking met:

- > makelaar
- > financieel adviseur
- > fiscalist

Vastgoed, hebben jarenlange ervaring op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt en kennen de markt als geen ander. Uiteraard wonen ze zelf ook in het mooie Zeeuws-Vlaanderen met hun gezinnen.



**Fabian du Puy / Koen Hamelink**  
Zaakvoerders van Reham Vastgoed



## *De financieel adviseur*

**U bent op zoek naar uw droomhuis en kijkt ook over de grens. Dan is het fijn om te weten in welke prijsklasse u kunt zoeken en wat uw financieringsmogelijkheden zijn. In België weet u wellicht bij wie u daarvoor terecht kunt, maar hoe zit dat in Nederland?**

We merken regelmatig dat men het soms moeilijk vindt om een afspraak te maken met een financieel adviseur in Nederland. Want wie is er betrouwbaar, welke kosten worden er gerekend en waar legt u zich aan vast?

We informeren u hier graag over.

### *Aanbieders*

Zoals ook in België zijn er in Nederland meerdere aanbieders van hypotheekproducten. Eén van de grootste aanbieders is de Rabobank Zeeuws-Vlaanderen. Zij hebben gespecialiseerde financieel adviseurs in dienst die bekend zijn met de bijzonderheden rondom het verhuizen van België naar Nederland. Uiteraard kunt u ook terecht bij andere Nederlandse banken of financiële instellingen, maar zorg dat u om een ervaringsdeskundige adviseur vraagt.

### *Kosten vergelijken*

In Nederland is het voor financiële instellingen verplicht om transparant te zijn over kosten. Zo moeten hypotheekaanbieders hun kosten voor advies duidelijk in beeld brengen en mogen ze niet meer, zoals vroeger, de kosten verwerken in tarieven of afsluitprovisie. Dit betekent dat financiële instellingen dus kosten in rekening brengen voor het advies en dit voorafgaand aan het gesprek aan u kenbaar zullen maken. Bij velen is het eerste gesprek gratis.

### *Het oriëntatiegesprek*

Tijdens het oriëntatiegesprek loopt de financieel adviseur stap voor stap met u door wat u zou kunnen lenen en welke maandlasten daarbij horen. Er wordt gekeken naar:

- uw woonwensen;
- uw inkomen;
- de waarde van uw huidige woning;
- de inbreng van eigen geld;
- uw eventuele huidige hypotheek en andere financiële zaken.

### Inzicht en overzicht in één gesprek

Met alleen de kennis over uw financieringsmogelijkheden en de bijbehorende maandlasten bent u er nog niet. Er moeten uiteindelijk ook keuzes gemaakt worden tussen vaste of variabele rente, een korte of lange rentevaste periode en hypotheekvormen: annuïtair of lineair. Ook in deze keuzes wordt u, zelfs al tijdens het oriëntatiegesprek, door de financieel adviseur begeleid. Zo hebt u inzicht in uw mogelijkheden, overzicht in wat er geregeld moet worden en kunt u met plezier op zoek naar uw droomwoning in Zeeuws-Vlaanderen.

### Persoonlijke gegevens

Een goede financieel adviseur zal u vragen om een aantal dagen voor het adviesgesprek uw inkomensgegevens aan te leveren. Maar daar mag het niet bij blijven. Voor een goed advies is ook informatie over verzekeringen, eventueel andere leningen, verplichtingen, vermogensbestanddelen en pensioen nodig. Daar moet de adviseur dus ook naar vragen.

### Nu en in de toekomst

Is er ook rekening gehouden met de betaalbaarheid in de toekomst? Want ook bij veranderingen, zoals gezinsuitbreiding of minder gaan werken maar ook onvoorziene zaken als arbeidsongeschiktheid, werkloosheid en overlijden, moet de lening bij u passen. In een goed financieel advies worden deze zaken meegenomen en waar nodig voorzieningen getroffen. U bespreekt samen met uw adviseur of u bereid bent de woning in een dergelijk geval te verkopen of dat u zich hier liever tegen verzekert.

### Uw wensen

Goed advies past bij uw wensen. Voelt u zich prettig bij de hoogte van de lening en de bijbehorende maandlasten? Maakt u zich geen zorgen over de betaalbaarheid in de toekomst en heeft u het gevoel dat u overal goed over geïnformeerd bent? Heeft u op basis van het advies uw eigen keuzes kunnen maken? Pas als u hier een gerust gevoel bij heeft, kunt u spreken over goed advies.

### Klaar voor de zoektocht!

Zodra u weet wat uw financieringsmogelijkheden zijn, is het makkelijker om gericht op zoek te gaan naar uw droomwoning.

## Hoeveel kunt u lenen?

Voordat u contact zoekt met een adviseur, is het soms prettig om thuis al eens te kijken naar uw financieringsmogelijkheden. Een handige tool hiervoor is het Rabo Hypotheekdossier op [www.rabobank.nl/hypotheekdossier](http://www.rabobank.nl/hypotheekdossier). Door enkele gegevens in te vullen, waaronder uw inkomen, krijgt u een indicatie van de mogelijkheden.

U weet waar u naar kunt zoeken en tot welk bedrag u kunt bieden. Wel zo makkelijk.



## De fiscalist

**U heeft inzicht verworven in uw financiële situatie en uw mogelijkheden. U kunt nu op jacht naar uw droomhuis. Daarnaast kunnen er dan vragen rijzen rondom de fiscaliteit. Hoe zit het met de heffing van belasting op uw inkomen en uw vermogen? Of hoe zit het in dat geval met de in Nederland geldende hypotheekrenteaftrek? En waar ben ik sociaal verzekerd?**

### Inkomstenbelasting / personenbelasting

Na de verhuizing wordt u inwoner van Nederland. Waar u over uw inkomen belastingplichtig bent hangt af van het soort inkomen dat u heeft. De hoofdregel voor belastingheffing is dat het woonland (Nederland) gerechtigd is over het gehele inkomen belasting te heffen. België en Nederland hebben echter afgesproken in een belastingverdrag dat wanneer u in België blijft werken, u in België belastingplichtig bent. Nederland heft dan geen belasting over uw arbeidsinkomen. Wanneer u in Nederland werkt bent u in Nederland belastingplichtig. Onderstaand globaal de verdeling van het heffingsrecht over een aantal inkomenscategorieën.

### Inkomen uit dienstbetrekking/ loontrekkenden

In het geval dat u in België werkt bent u over het loon in dit land bedrijfsvoorheffing en personenbelasting verschuldigd. Nederland kan geen inkomstenbelasting heffen over uw looninkomsten.

### Zaakvoerder

Als zaakvoerder van een in België gevestigde vennootschap (rechtspersoon), bent u in België personenbelasting verschuldigd.

### Ondernemer

Wanneer u ondernemer bent op persoonlijke titel (dus niet met tussenkomst van een BVBA / NV) dan bent u in beginsel belasting verschuldigd in Nederland. Dit is alleen anders wanneer uw onderneming een fysieke vestiging heeft in België.

### Pensioenen / overige uitkeringen

Uitkeringen zijn meestal in het woonland (Nederland) belast.

### Vermogen

Inkomen uit vermogen (rentes en dividenden) zijn doorgaans in Nederland belast. Er geldt een uitzondering voor inkomsten gerelateerd aan onroerende zaken (zoals bijvoorbeeld een verhuurde

woning of een vakantiewoning). Deze inkomsten zijn belast in het land waar de onroerende zaak gelegen is.

In welk land u belasting moet betalen is erg afhankelijk van de feitelijke omstandigheden. Wanneer u twijfelt legt u uw situatie dan voor.

### Belastingaangifte

Omdat u na uw verhuizing in Nederland woont moet u in veel gevallen in Nederland een aangifte inkomstenbelasting doen. In deze aangifte wordt al het inkomen opgenomen dat u wereldwijd verdient. Vervolgens wordt het inkomen dat niet aan Nederland is toegerekend, vrijgesteld.

Als u na uw verhuizing inkomen heeft dat niet in Nederland maar in België belast is moet u ook in België een aangifte blijven doen. U wordt dan in België belast als een niet-inwoner.

### De Nederlandse aangifte inkomstenbelasting

Wanneer u een financiering heeft afgesloten voor uw eigen woning in Nederland is de rente die u betaalt op deze financiering een aftrekpost in

## Alles over belastingen met betrekking tot:

- > inkomen
- > pensioen
- > vermogen

de Nederlandse aangifte. Deze aftrekpost verlaagt uw belastbare inkomen. Voor het bezit van de woning moet overigens wel een eigenwoningforfait worden opgegeven. Het forfait verhoogt het



inkomen en is afhankelijk van de waarde van de woning.

#### *Compensatieregeling*

Als u in België werkt is uw arbeidsinkomen in de meeste gevallen belast in België. Het Belgische inkomen is echter vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing. Het voordeel dat u zou hebben door een aftrekpost, zoals de renteaftrek eigen woning, zou u daardoor niet te gelde kunnen maken. De compensatieregeling kan dit nadeel wegnemen. De compensatie wordt uitbetaald door de Nederlandse belastingdienst.

Om te bepalen of recht bestaat op compensatie, wordt eerst berekend wat iemand die in België werkt aan belastingheffing zou betalen wanneer die persoon volledig in Nederland had gewerkt. Dit wordt vergeleken met wat daadwerkelijk aan belasting in België is betaald. Wanneer de Belgische heffing hoger is dan wat

men zou betalen in Nederland, bestaat recht op compensatie. Het bedrag aan compensatie is gelijk aan het verschil tussen de werkelijke heffing in België en wat men zou betalen wanneer men volledig in Nederland belastingplichtig was geweest.

#### *Omrekening van het loon*

Voor de berekening wat iemand aan belasting zou betalen wanneer deze persoon in Nederland had gewerkt moet het Belgische loon omgerekend worden naar Nederlandse maatstaven. Bepaalde looncomponenten in België worden op een andere manier gewaardeerd in Nederland.



Een belangrijk verschil is de waardering van het privégebruik van de firmawagen. De Nederlandse bijtelling is vrijwel altijd vele malen hoger dan het Belgische voordeel alle aard. Het naar Nederlandse maatstaven omgerekende Belgische loon is door deze en andere verschillen vaak hoger. Bij de berekening van het recht op

compensatie kan dit invloed hebben. De compensatie is altijd een teruggave. Het is niet zo dat u in Nederland nog bij moet betalen wanneer de belastingheffing in Nederland hoger zou zijn dan de daadwerkelijke Belgische heffing. Naast de firmawagen kunnen de volgende situaties ook een negatief effect hebben op het recht op compensatie:

- Gehuwden of samenwonenden waarvan één van de partners geen of een laag inkomen heeft;
- Het hebben van personen (kinderen) ten laste;
- Grote vergoedingen van de werkgever (kosten eigen aan de werkgever) die op basis van Nederlandse maatstaven bovenmatig zijn en belast zouden zijn.

#### *Compensatie alleen via aangifte / voorlopige teruggave*

Om in aanmerking te komen voor de compensatieregeling moet u hierom verzoeken in de Nederlandse aangifte inkomstenbelasting. Als u geen aangifte inkomstenbelasting doet krijgt u geen compensatie, ook al zou u hier op basis van uw situatie wel recht op hebben. De uitbetaling van uw recht op compensatie vindt in principe alleen plaats na het indienen van de aangifte. Het is eventueel mogelijk om de compensatie gedurende het belastingjaar te ontvangen als een voorschot. Dit voorschot wordt aan u uitbetaald





via een zogenaamde voorlopige teruggave. Een voorlopige teruggave vraagt u aan door het indienen van een schatting van uw inkomen en een schatting van de Belgische belasting over het betreffende jaar. Wanneer achteraf blijkt dat deze schatting niet correct is geweest moet u een deel terug betalen of krijgt u nog een extra bedrag terug.

*Vermogen:*

*vermogensrendementsheffing (box III)*

Na uw verhuizing is uw vermogen (rente / dividend) in Nederland onderhevig aan belastingheffing. In Nederland is de belastingheffing over vermogen significant anders dan in België. In België betaalde u op de door u ontvangen rente en dividenden een roerende voorheffing. In Nederland is de werkelijk door u ontvangen rente en dividend niet van belang. Jaarlijks wordt op 1 januari van het jaar de omvang van uw vermogen bepaald. Op basis van deze omvang van het vermogen wordt

een fictief rendement berekend. Over het fictieve rendement wordt vervolgens een belasting geheven van 30%. Tot het vermogen wordt gerekend: banktegoeden, effecten, aandelenbelangen van minder dan 5% in een onderneming, vorderingen, onroerende zaken (niet zijnde de eigen woning) en schulden etc. Niet tot het vermogen behoren overige bezittingen die niet ter belegging worden gehouden (bijvoorbeeld een auto voor dagelijks gebruik) en uw inboedel. Per persoon is ongeveer € 25.000 van het vermogen vrijgesteld.

In 2017 gaat het fictief rendementspercentage naar alle waarschijnlijkheid wijzigen. Het percentage wordt dan waarschijnlijk afhankelijk van de hoogte van het totale vermogen.

### Werken in België

Zoals gezegd moet u in België na uw verhuizing een aangifte als niet-inwoner indienen in het geval u in België werkt. In deze aangifte moet alleen het Belgische inkomen opgenomen worden en

periode dat u in Nederland woonde maar in België werkte. De aangiftebiljetten vanaf dat u in Nederland woont worden vaak niet automatisch uitgereikt en kunt u het beste zelf aanvragen. Het Belgische biljet over de periode dat u in Nederland



## mr. Edwin Moens

Zaakvoerder Schipper Accountants Terneuzen

eventuele onroerende zaken die u in bezit heeft in België.

In het jaar van migratie moet u in België twee aangiftes doen. Eén voor de periode dat u in België woonde en één voor de

woont moet u aanvragen met een speciaal formulier. Dit formulier is te vinden op de onderstaande website:

[http://financien.belgium.be/nl/particulieren/belastingaangifte/aangifte\\_niet-inwoners/](http://financien.belgium.be/nl/particulieren/belastingaangifte/aangifte_niet-inwoners/)



- 1** Breskens: stoer vissersdorp  
4.783 inwoners / Modern dorpsplein, haven en strand
- 2** Sluis: gezellig vestingstadje  
2.309 inwoners / Uitgebreide horeca en retail
- 3** Aardenburg: roemrijke historie  
2.423 inwoners / Door natuur omgeven grensdorp
- 4** Oostburg: dorp met centrumfunctie  
4.843 inwoners / Autoluw centrum, weekmarkten
- 5** IJzendijke: 'Petit Paris'  
2.182 inwoners / Sfeervol wonen in Zeeuws-Vlaanderen
- 6** Sas van Gent: grensdorp nabij Zelzate  
3.935 inwoners / Industrieel Museum, carnaval
- 7** Terneuzen: robuuste havenstad  
24.985 inwoners / Grootste kern Zeeuws-Vlaanderen
- 8** Zaamslag: bruisend en veelzijdig ondernemersdorp  
2.822 inwoners / Gezellig dorpsplein met veel winkels



250

Woningen  
beschikbaar

11

Kilometer  
stranden





3

Gemeenten

30

% goedkoper  
wonen

- 9** Axel: gezellige weekmarkt  
7.823 inwoners / Culturele rijkdom
- 10** Kloosterzande: gesticht door monniken  
3.279 inwoners / Mooi dorp nabij Westerschelde
- 11** Hulst: 'de meest Vlaamse stad'  
10.726 inwoners / Bourgondische vestingstad
- 12** Heikant: jong grensdorpje  
1.138 inwoners / Prachtig polderlandschap
- 13** Koewacht: gedeeld grensdorp  
4.233 inwoners / Rustiek en sociaal
- 14** Sint Jansteen: grensdorp met veel verenigingen  
4.233 inwoners / Omgeven door wandelbossen
- 15** Sluiskil: knus dorp langs het kanaal  
2.358 inwoners / Centraal gelegen, overal dichtbij
- 16** Westdorpe: warmste plaats van Nederland  
1.987 inwoners / Nabij groot natuurgebied
- 17** Philippine: mosselstad nr 1  
2.127 inwoners / Actief sociaal leven

## STAP 3

# Huis zoeken en vinden



Nu u weet welke financiële mogelijkheden er zijn en met welke fiscale aspecten u rekening dient te houden, kunt u verder gericht gaan zoeken naar de woning die bij u en uw wensen past. Wij raden u aan om eens door Zeeuws-Vlaanderen te rijden en een bezoek te brengen aan een aantal charmante dorpen en de wat grotere plaatsen.

Zo kunt u de sfeer proeven en merkt u al snel waar u zich thuis zult voelen. Laat u ook adviseren over (geplande) ontwikkelingen in de diverse kernen die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor uw woonplezier (denk aan onderwijs, zorg, planologisch, etc.).

### Bezichtigen

Wilt u woningen gaan bezichtigen dan neemt u zelf contact op met de betreffende verkoopmakelaar. U gaat dan samen de woning bekijken en u stelt uw vragen aan de makelaar. Uiteraard kunt u zoveel woningen bezichtigen als u wenst en zijn tweede of derde bezichtigingen ook geen punt. Bent u enthousiast over de woning dan kunt u overgaan tot onderhandelen en aankoop.

### Onderzoek woning

Als aankoopmakelaar kunnen wij helpen bij het juist beoordelen van de staat van de gewenste woning. We doen onderzoek naar het juiste gebruik (bestemming), rechten, plichten en milieutechnische zaken betreffende de woning.

### Onderhandeling

Als aankoopmakelaar zorgen we voor het behalen van de beste aankoopprijs. Omdat wij de markt goed kennen en emoties geen rol laten spelen bij de onderhandelingen, kunnen we scherp

voor u aankopen. Uiteraard verloopt dit proces in nauwe samenwerking met u.

### Koopovereenkomst (verkoopcompromis)

Zodra er overeenstemming is over de aankoopprijs zorgen we voor het juist opstellen van het compromis in uw belang en zorgen we voor het afstemmen en bewaken van alle afspraken en termijnen. In de koopovereenkomst worden alle details vastgelegd die te maken hebben met de woning. Er staan onder andere de afgesproken koopprijs, de betalingsafspraken, de datum van overdracht en de eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden in. Alle zaken die de verkoper achterlaat in de woning of juist meeneemt, zoals de gordijnen, staan op een aparte lijst vermeld. Soms moeten hiervoor aparte prijsafspraken worden gemaakt.

Het aankopen van een woning is een spannende aangelegenheid. Dankzij onze begeleiding en ervaring weet u zeker dat u de juiste keuzes maakt.

### Aankoopmakelaar

Op het moment dat u niet bij ons een woning gaat kopen, dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar en op die manier gebruik maken van onze expertise.

## STAP 3

Reham Vastgoed:

> 250 woningen

> taxaties

> aankoopbegeleiding

STAP 4

# Financiën regelen



# Hypotheek afsluiten

**Het is tijd om opnieuw een afspraak te maken met de hypotheekadviseur, om daadwerkelijk uw financiering af te sluiten. Hoe werkt dat in Nederland?**

U bent wellicht bekend met het afsluiten van een lening in België. Maar hoe gaat dat in Nederland? We vertellen u graag over de keuzes die u heeft.

Als u een woning in Nederland koopt, dient u de eventuele financiering ook bij een Nederlandse bank af te sluiten. Enkele verschillen met België zijn dat u tot 102% van de waarde van de woning kunt lenen, de overdrachtsbelasting (registratierecht) fors lager ligt (deze is in Nederland 2% van de koopsom) en u tot 75% minder kwijt bent aan notariskosten. Dit komt uw mogelijkheden ten goede. Daarnaast heeft u, bij het aangaan van een hypotheek in Nederland, diverse keuzes.

## Keuze looptijd

De standaard looptijd voor hypotheek in Nederland is 30 jaar, maar u kunt ook voor een kortere looptijd kiezen als u wilt. Ook als u tijdens de looptijd uw pensioendatum bereikt, kan de hypotheek doorlopen. Bij het afsluiten van de hypotheek wordt natuurlijk wel bekeken of u de maandlasten na uw pensioen ook nog kunt dragen.

## Keuze rentevast-periode

In België bent u gewend aan een vaste rente of een lening die bijvoorbeeld (vijf)jaarlijks herzien wordt. In Nederland kiest u bij het afsluiten van uw lening een rentevast-periode. U kunt een rente kiezen die variabel is of vast, variërend van 1 jaar tot 30 jaar vast. Na die periode wordt opnieuw, in overleg met u, gekeken voor welke periode u de rente dan vast wilt zetten. Aan de dan geldende rente loopt de lening vervolgens ongewijzigd door.

## Keuze lening-soort

U kunt uit een aantal lening-soorten kiezen. De twee meest gebruikelijke zetten we onderstaand even voor u op een rijtje:

## STAP 4

Hypotheek keuze:

- > looptijd
- > rentevast-periode
- > lening-soort
- > risico afdekken

- **Annuïteitenhypotheek.** Dit is een lening met gelijkblijvende maandelijkse afbetalingen. Gedurende de looptijd van de rentevast-periode blijft het bruto maandbedrag hetzelfde. Het netto maandbedrag stijgt echter, afhankelijk



of u recht heeft op de Nederlandse hypotheekrenteaftrek\*. Daarmee krijgt u een deel van uw betaalde rente terug via de belastingaangifte. Bij de annuïteitenhypotheek betaalt u in het begin weinig aflossing en veel rente. Na verloop van tijd veranderen deze verhoudingen, waardoor u naar verhouding minder rente betaalt en dus ook minder terugkrijgt via de belastingaangifte.

- Lineaire hypotheek. Dit is een lening met dalende maandelijkse betalingen. U betaalt, gedurende de looptijd van uw rentevast-periode, een gelijk bedrag aan aflossing. De rente daalt naar aanleiding van deze aflossingen. Dit resulteert in steeds lagere maandlasten. De totale maandlasten zijn lager dan bij een vergelijkbare annuïteitenhypotheek.

#### Keuze risico afdekken

Wanneer u een lening aangaat, is het ook van belang om na te denken over de risico's, zoals de betaalbaarheid van de maandlasten bij overlijden. Daarnaast

is het natuurlijk van belang om uzelf te verzekeren tegen (materiële) schades in, aan en om het huis. Een goede financieel adviseur begeleidt u in deze keuzes.

*\* Hypotheekrenteaftrek eigen woning  
Wanneer u een financiering heeft afgesloten voor uw eigen woning in Nederland is de rente die u betaalt op deze financiering een aftrekpost in de Nederlandse belastingaangifte. Deze aftrekpost verlaagt uw belastbare inkomen. Als u in België werkt is uw arbeidsinkomen in de meeste gevallen belast in België. Toch kunt u in veel gevallen profiteren van de Nederlandse hypotheekrenteaftrek via de zogenaamde compensatieregeling. Uw hypotheekadviseur vertelt u er meer over.*

## Onderwijs

In de meeste dorpen in Zeeuws-Vlaanderen zijn basisscholen gevestigd. Er zijn vier middelbare scholen, die verschillende niveaus van onderwijs aanbieden.

- > Reynaertcollege - Hulst  
(Lwoo, VMBO, HAVO, VWO)  
[www.reynaert.nl](http://www.reynaert.nl)
- > Zwincollege - Oostburg  
(Lwoo, VMBO, HAVO, VWO)  
[www.zwincollege.nl](http://www.zwincollege.nl)
- > SG De Rede - Terneuzen  
(Lwoo, VMBO, HAVO, VWO)  
[www.derede.nl](http://www.derede.nl)
- > Zeldenrust-Steelantcollege - Terneuzen  
(VMBO, HAVO, VWO)  
[www.zsc.nl](http://www.zsc.nl)

---

# Zeeuws- Vlaanderen, het beste van twee landen

“Ik was mijn woningzoektocht begonnen in België. Maar dat was geen evidentie. De prijzen in België liggen te hoog voor mijn budget. In Nederland daarentegen vond ik een instapklare woning van 375 m2, 3 slaapkamers, tuin en garage voor € 156.500 euro. De keuze was snel gemaakt. Maar toch heb ik niet impulsief gehandeld. Ik heb me eerst goed geïnformeerd. Bij mijn werkgever, de belastingen, de verzekeringen en de hospitalisatieverzekering...

Ik ben ook op zoek gegaan naar de juiste personen die me konden helpen in het hele proces. Uiteindelijk was het belastingvoordeel doorslaggevend. Het regelen van de papierwinkel is vlot verlopen en nu woon ik in Koewacht, een rustige grensgemeente. Op slechts 20 minuten van mijn werk, een half uurtje van Gent en op slechts een half uurtje van Antwerpen.”



## Tim Van Hyfte

**36 jaar, woont in Koewacht**

*“De prijzen in België liggen te hoog voor mijn budget. In Nederland daarentegen vond in een instapklare woning op slechts 20 minuten van mijn werk en een half uurtje van Gent en Antwerpen gelegen”*

STAP 5

# De overdracht



# Bij de notaris

Ook na de aankoop van uw woning geniet u steeds volledige ondersteuning van ons professionele team. Wij zorgen voor een koopovereenkomst en leggen die woord voor woord duidelijk aan u uit, zodat u exact weet waar u uw handtekening onder zet. In deze fase is de keuze van een Nederlandse notaris ook aan de orde. Zij gaan immers voor u de aankoop afwikkelen en zorgen dat u juridisch eigenaar wordt.

Een notaris adviseert u bijvoorbeeld ook over vraagstukken als:

- huwelijkse voorwaarden of voorwaarden voor wettelijke samenwoning opmaken of wijzigen ervan
- een testament opmaken of wijzigen en de opmaak van een eventuele akte van hypotheek

## De overdracht

Als het koopcontract is getekend, de bedenktijd voorbij is en de ontbindende voorwaarden niet nodig bleken is het huis nog niet uw eigendom. De woning moet namelijk nog officieel worden overgedragen.

Bij de overdracht tekent u de leveringsakte en de hypotheekakte. De leveringsakte wordt ook getekend door de verkoper en de notaris. En de hypotheekakte door uw bank en de notaris. Vaak wordt een medewerker van de notaris gemachtigd om te tekenen namens de bank.

## Inschrijving in Kadaster

Daarna zorgt de notaris ervoor dat een afschrift van de leveringsakte wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Ook uw hypotheekakte wordt geregistreerd in de openbare registers.

## Wat zijn de 'kosten koper'?

De kosten koper bestaan uit de kosten voor het Kadaster, 2% overdrachtsbelasting en de kosten voor de notaris. Deze kosten staan onderstaand beschreven.

## STAP 5

Voorbeeldberekening:

Aankoopprijs:	150.000,-
Overdrachtsbelasting:	3.000,-
Notariskosten:	2.000,-
Totaal:	155.000,-

## Kosten Kadaster

Het Kadaster berekent kosten voor het inschrijven van de leveringsakte en de hypotheekakte en de onderzoeken van de notaris. De betaling gaat via de notaris, omdat hij de inschrijving regelt.

### Overdrachtsbelasting (registratierechten)

Als u een bestaande woning koopt, moet u overdrachtsbelasting betalen. Bij woonhuizen betreft dit 2% van de koopsom. De notaris regelt de aangifte en maakt het bedrag over aan de Belastingdienst. U hoeft dat dus niet zelf te doen. Koopt u een nieuwbouwwoning, dan betaalt u geen overdrachtsbelasting. In plaats daarvan betaalt u btw. Ook de btw wordt door de notaris overgemaakt naar de verkoper.

### Notariskosten

Daarnaast betaalt u de notaris voor zijn werkzaamheden. Sommige werkzaamheden zijn standaard, andere niet. Er zijn geen vaste tarieven, daarom kan het verstandig zijn om van tevoren te vragen naar de kosten. Moet de notaris veel problemen oplossen, dan kunnen de kosten hoger uitvallen dan hij eerst had aangegeven. Zeker als hij pas op het laatste moment aan de slag kan.

Wie de kosten voor de notaris betaalt, spreekt u af in het koopcontract. Meestal

moet u als koper alle notariskosten betalen die horen bij de overdracht van de woning ('kosten koper'). Maar soms betaalt de verkoper (een deel van) deze kosten ('vrij op naam').

### Wat als ik de afspraken over de koop van de woning niet kan nakomen?

Als u de koopsom niet kunt overmaken of niet komt opdagen op de datum dat de woning wordt overgedragen, bent u nog niet van de koop af. U bent namelijk verplicht de afspraken in het koopcontract na te komen. Daarom staat meestal in het koopcontract dat u de verkoper een boete moet betalen als u de afspraken niet nakomt. Die boete is bijna altijd 10 procent van de koopsom. Als koper moet u daarom vaak een waarborgsom betalen of een bankgarantie afgeven. Ook die is bijna altijd 10 procent van de koopsom. Komt u uw afspraken niet na, dan wordt de boete vaak verrekend met uw waarborgsom. Als u geen waarborgsom heeft betaald of een bankgarantie heeft afgegeven, kunt u gedwongen worden







alsnog te betalen. Daarnaast blijft de koop geldig. Dus zelfs als u de boete heeft betaald, bent u er nog niet vanaf.

#### Het werk van de notaris

De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar uw belangen én die van de koper. Hij doet ook allerlei onderzoeken, bijvoorbeeld naar uw achtergrond en die van de koper, het huis, de hypotheeksituatie en mogelijke bijzonderheden in de gemeente. Als er iets niet in orde is en problemen kan opleveren, trapt hij direct op de rem. En meestal zorgt hij er voor dat de problemen meteen worden opgelost.

#### Bewaken financiële proces

De notaris bewaakt ook de financiële kant van de overdracht. Hij zorgt er bijvoorbeeld voor dat de bank en de verkoper worden betaald. Daarbij wordt natuurlijk gelijk overgestoken. De woning is dus pas geleverd als zeker is dat de koopsom is betaald.

#### Maatwerk

De notaris stelt ook de akte voor u op. Dat is altijd maatwerk, want iedere situatie is anders. Maar bepaalde stukken tekst zijn wel hetzelfde of lijken in ieder geval erg op elkaar. Dat moet ook wel. Het is belangrijk dat in de akten omschrijvingen en begrippen staan die wettelijk geldig zijn. Het is makkelijker om dat te controleren als alles zoveel mogelijk hetzelfde is.

In Zeeuws-Vlaanderen zijn er verschillende notariskantoren, die allen op de hoogte zijn van het wonen in Nederland in combinatie met de Belgische nationaliteit.

#### Notariskantoren in Zeeuws-Vlaanderen

- Verhaegen en Peijnenburg Netwerk Notarissen - IJzendijke
- Axent Notarissen - Terneuzen
- Notaris Van Goethem - Hulst
- Notaris Stolker - Hulst
- Heemstra & Roest Notariaat - Oostburg

STAP 6

Vergeet ook niet...



# Verzekeringen

## Verzekeringen in Nederland

Verhuizen naar Nederland heeft ook gevolgen voor uw verzekeringspakket. Ondanks dat België en Nederland beiden tot de EU behoren is het doorgaans niet mogelijk om in België verzekeringen te regelen voor risico's die zich in het buitenland (zoals Nederland) bevinden. Ook andersom niet. Dat betekent dat u zich bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij dient te verzekeren. Sommige verzekeringen hebben een andere naam in Nederland. Wij helpen u graag op weg.

## Welke verzekeringen zijn verplicht?

Voor een aantal verzekeringen geldt dat het erg verstandig is om ze af te sluiten, maar de meeste verzekeringen zijn echter niet verplicht. Welke verzekeringen zijn dat wel:

## De basiszorgverzekering

De basiszorgverzekering is in Nederland wettelijk verplicht voor iedereen die in Nederland woont of werkt. De zorgverzekering bestaat uit de basisverzekering en de aanvullende verzekering. De aanvullende verzekering is niet verplicht om af te sluiten. Zorgverzekeraars mogen niemand weigeren die een basiszorgverzekering wil afsluiten. Iemand die in België blijft werken zal daar vaak (ook) nog verzekerd blijven bij de Mutualiteit, al dan niet in combinatie met een hospitalisatieverzekering., zie hiervoor de website van CZ.

## De Wettelijke aansprakelijkheid verzekering voor motorrijtuigen

In Nederland zijn eigenaren van motorrijtuigen verplicht om een WA-verzekering voor hun motorrijtuig te hebben. De verplichte WA-verzekering dekt schade die u met uw motorrijtuig toebrengt aan een ander. In België noemt men dit de

BA verzekering (Burgerlijke Aansprakelijkheid).

## Verplicht bij hypotheek: opstalverzekering

De opstalverzekering wordt door hypotheekverstrekkers vrijwel

## STAP 6

### Verplichte verzekeringen

- > basiszorgverzekering
- > WA-verzekering
- > Opstalverzekering

altijd verplicht gesteld wanneer je een hypotheek wilt afsluiten. De opstalverzekering verzekert uw woning en uw woning is het onderpand van uw hypotheek. Best logisch dus dat deze verzekering



verplicht wordt gesteld, maar u bent wel vrij om zelf te bepalen bij welke verzekeringsmaatschappij deze wordt afgesloten.

Een andere naam voor de opstalverzekering is ook wel de woonhuisverzekering. Men had het vroeger ook wel over de “brandverzekering”, maar de dekking van de opstalverzekering gaat veel verder dan alleen brand, zoals stormschade, inbraak, vandalisme, glasbreuk, enzovoorts. De verzekerde som van de woning (en de premie) wordt gebaseerd op de herbouwwaarde van de woning (wat het kost om de woning volledig nieuw te herbouwen op dezelfde manier).

**Soms verplicht bij een hypotheek: de overlijdensrisicoverzekering**

In België noemt men dit de schuldsaldoverzekering. Deze verzekering keert een vooraf afgesproken bedrag uit bij overlijden van de verzekerde(n), of (een deel van) het nog niet

afgeloste bedrag. Er moeten medische waarborgen worden geleverd voor het afsluiten van zo'n verzekering.

**Welke verzekeringen zijn niet verplicht maar wel aan te bevelen?**

**Inboedelverzekering**

Naast de verzekering van de woning wordt meestal ook de inboedel in de woning verzekerd. De verzekering gaat uit van nieuwwaarde, tenzij iets voor meer dan 60% is afgeschreven; in dat geval keert men de dagwaarde uit. Voor het bepalen van de nieuwwaarde van de inboedel gebruikt men meestal handige inboedewaardemeters.

**Aansprakelijkheidsverzekering voor Particulieren (afgekort de AVP)**

In België noemt men dit de familiale verzekering. Deze verzekering biedt dekking wanneer men als particulier materiële schade of letselschade toebrengt aan derden. Het verzekerde bedrag is vaak € 2.500.000 en de premie is gebaseerd op gezinssamenstelling.

### Autoverzekering

We zagen al dat de WA verzekering (BA in België) verplicht is. Deze vergoedt dus de schade aan derden. Daarnaast kan er voor gekozen worden om de auto zelf ook te verzekeren. In Nederland noemt men dat de Casco verzekering. De auto is dan WA + Casco verzekerd, ook wel “all risk” genoemd. In België spreekt men dan over omnium. De premies voor autoverzekering zijn in Nederland meestal een stuk goedkoper dan in België. Men kiest er daarom vaak voor om de auto wat langer “all risk” te verzekeren, omdat het premieverschil relatief klein is en de nieuwwaarde van de auto in Nederland een stuk hoger is door de extra belasting op auto's.

Een tussenvorm is ook mogelijk. In België heet dit de mini-omnium, in Nederland hebben het over WA + Extra, Beperkt Casco of Mini Casco. Allemaal andere namen voor dezelfde dekking, namelijk brand, diefstal,

ruitbreuk, hagelschade of aanrijding met dieren, maar geen dekking voor schade aan de auto door bijvoorbeeld een eenzijdig ongeval of aanrijding.

Zoals ook in België gebruikelijk is wordt de premie voor de autoverzekering gebaseerd op het aantal jaren dat men schadevrij rijdt. Hoe langer schadevrij, hoe meer korting er op de premie gegeven wordt. De in België gereden schadevrije jaren kunnen door middel van een Attest worden aangetoond en worden in Nederland overgenomen. De bonus/malusgraad telt echter precies andersom, in Nederland betekent de hoogste trede de meeste korting. Het aantal schadevrije jaren wordt in Nederland door alle verzekeringsmaatschappijen centraal bijgehouden in Roy-Data.

### Rechtsbijstandsverzekering

De wetgeving in Nederland is anders dan in België. Zeker als eigenaar van een eigen woning adviseren wij een

rechtsbijstandsverzekering te sluiten, want de kosten van een advocaat en gerechtelijke procedures kunnen hoog oplopen. Zo'n verzekering biedt juridische hulp en betaalt procedures in alles wat met het verkeer te maken heeft (aanrijdingen, letselschade, aankoop/onderhoud van uw wagen); alles rondom de woning (aankoop, verbouwing, conflicten met burens, overheid, provincie, waterschap, consumentenzaken zoals aankopen, reizen enz. Ook alles wat met werk en inkomen in Nederland te maken heeft valt meestal onder de dekking van een complete rechtsbijstandsverzekering.

In België sluit men rechtsbijstand vaak als extra module bij een losse verzekering, bij de autoverzekering, bij de woonhuisverzekering enz. In Nederland is het gebruikelijk om dit als 1 losse verzekering af te sluiten zodat er geen hiaten of overlappingsen in de rechtsbijstandsverzekering ontstaan.



### Algemene verschillen

In Nederland kan men verzekeringen afsluiten via een bank, soms rechtstreeks bij een verzekeringsmaatschappij of via een onafhankelijke verzekeringskantoor. Een onafhankelijk verzekeringskantoor kan zaken doen met verschillende verzekeringsmaatschappijen en daardoor de meest passende verzekering voor u zoeken door te vergelijken op polisvoorwaarden, premie en dossierafhandeling. In Nederland spreekt men over een verzekeringsadviseur, in België over een verzekeringsmakelaar. Deze regelt alle verzekeringen, wijzigingen en helpt bij het afwikkelen van schades.

Meestal worden in Nederland de diverse schadeverzekeringen ondergebracht bij één verzekeraar, in een totaalpakket. Dit biedt niet alleen een goed overzicht, maar levert meestal ook pakketkorting op. De premie wordt doorgaans per

maand betaald, door middel van een automatische incasso (domiciliëring).

In België is er vaak een franchise in geval van schade. Met uitzondering van stormschade aan de woning is dat in Nederland niet gebruikelijk en wordt een schade meestal volledig vergoed, zonder franchise of eigen risico. Ook het afhandelen van schades gaat meestal vlotter dan in België gebruikelijk.



**Jurgen Buysrogge**

Zaakvoerder van De Verzekeringsshop

# Gemeente

Bij uw vertrek uit België dient u zich uit te schrijven bij de gemeente waar u woont. Vraag de gemeente om een bewijs van uitschrijving. Dat bewijs heeft u nodig als u zich in Nederland gaat inschrijven.

Als u in Nederland komt wonen dan moet u zich als ingezetene inschrijven bij de gemeente waar u gaat wonen. U moet dit doen binnen 5 dagen na uw verhuizing naar Nederland. Dat geldt ook voor uw partner en/of kinderen als die met u meekomen. Op de website van de gemeente waar u gaat wonen leest u meer over de inschrijvingsprocedure en welke documenten u nodig heeft.

Kijk voor de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen op:

[www.terneuzen.nl](http://www.terneuzen.nl)

[www.gemeentesluis.nl](http://www.gemeentesluis.nl)

[www.gemeentehulst.nl](http://www.gemeentehulst.nl)



## U krijgt een burgerservicenummer

Bij inschrijving krijgt u van uw gemeente uw burgerservicenummer (BSN). Dat is een uniek nummer voor iedereen die iets te maken heeft met de Nederlandse overheid. Met het BSN wil de Nederlandse overheid de service aan u verbeteren, fraude bestrijden en uw privacy beter beschermen. U heeft uw

BSN bijvoorbeeld nodig als u een DigiD wilt aanvragen. Een DigiD is een code waarmee u online uw overheidszaken kunt regelen. Ons advies is om zo spoedig mogelijk uw DigiD aan te vragen na de aankoop. Dit in verband met aanvraag financiering, verzekering en abonnementen voor telefoon, internet en televisie!

# Sociale zekerheid

**Ieder land in Europa heeft een eigen stelsel van sociale zekerheid. Hoewel er grote verschillen zijn tussen de verschillende stelsels bieden alle stelsels een aanspraak op gezondheidszorg en een uitkering bij werkloosheid, ziekte of arbeidsongeschiktheid.**

Op Europees niveau is geregeld in welk land iemand sociaal verzekerd is. Iemand kan maar in één land sociaal verzekerd zijn. In het land waar u sociaal verzekerd bent betaalt u de sociale bijdragen. Uitgangspunt is dat u sociaal verzekerd bent in uw woonland. Dit is anders wanneer u werkt in een ander land: dan bent u sociaal verzekerd in uw werkland. Zoals bij iedere regel bestaan er veel uitzonderingen. Laat u dus goed informeren.

## *Werkenden:*

Wanneer u in België werkt bent u in België sociaal verzekerd. U moet aangesloten zijn bij een mutualiteit. Wanneer u bij ziekte voor uw verhuizing recht had op een ziekenkasuitkering blijft u dit recht behouden. Bent u loontrekkende en wordt u werkloos, dan heeft u in Nederland recht op een werkloosheidsuitkering.

## *Niet-werkenden:*

Als niet werkende persoon bent u in principe verzekerd in Nederland. Hierop zijn enkele uitzonderingen.

Wanneer u bijvoorbeeld een uitkering ontvangt (pensioen / ziekenkasuitkering etc.) en deze uitkering is uw enige inkomen dan kunt u verzekerd blijven in België. In Nederland moet u een vrijstelling vragen voor het afdragen van sociale bijdragen. De uitkering moet een minimale hoogte hebben voordat recht bestaat op de vrijstelling.

## *Welk land betaalt kinderbijslag?*

U kunt gezinsbijslag uit België krijgen. Dat is kinderbijslag van het kinderbijslagfonds waarbij uw werkgever is aangesloten. Maar uw partner kan ook gezinsbijslag krijgen, bijvoorbeeld uit Nederland. Zoals kinderbijslag van de Sociale Verzekeringsbank (SVB). Of kindgebonden budget en Kinderopvangtoeslag van de Belastingdienst/Toeslagen. U en uw partner krijgen dan niet allebei het volledige bedrag. Eén land betaalt bij voorrang gezinsbijslag; het andere land betaalt niets, tenzij het bedrag in dat land hoger is. Dan betaalt dat land het verschil als aanvullende gezinsbijslag.

## *Moet u Wlz-premie in Nederland betalen?*

Omdat u in Nederland woont, bent u verplicht verzekerd voor de Wet langdurige zorg (Wlz, voorheen AWBZ). Door een aanslag van de Belastingdienst betaalt u hiervoor een procentuele premie over uw uitkering of pensioen uit België. U kunt van de Sociale

Verzekeringsbank (SVB) een ontheffing voor de verzekeringsplicht Wlz krijgen. U hoeft deze premies dan niet meer te betalen. Maar u kunt in Nederland wel gebruik maken van Wlz-zorg. U kunt de verklaring 'niet Wlz verzekerd' aanvragen door het aanvraagformulier te downloaden. SVB kan u het aanvraagformulier ook toesturen. Bel daarvoor met kantoor Verzekeringen, telefoon (020) 656 54 39.

### Moet u AOW- en Anw-premie in Nederland betalen?

Omdat u in Nederland woont, bent u verplicht verzekerd voor de Algemene nabestaandenwet (Anw). Heeft u de AOW-leeftijd nog niet bereikt? Dan bent u ook verplicht verzekerd voor de Algemene Ouderdomswet (AOW). Door een aanslag van de Belastingdienst betaalt u hiervoor premies over uw

uitkering of pensioen uit België. Als uw uitkering of pensioen uit België hoger is dan € 1.067,22 bruto per maand, kunt u van de Sociale Verzekeringsbank een ontheffing voor de verzekeringsplicht AOW en Anw krijgen. U hoeft deze premies dan niet meer te betalen. Maar u bent dan niet meer verzekerd voor de AOW en Anw. Als u de aanvraag om ontheffing doet





binnen één jaar na de datum van verhuizing naar Nederland of het toekennen van uw uitkering of pensioen, dan gaat de ontheffing in vanaf deze datum. Zo niet, dan gaat de ontheffing in vanaf de datum van uw aanvraag.

#### Nederlandse zorgverzekeraar

Iedereen die in Nederland woont moet aangesloten zijn bij een Nederlandse zorgverzekeraar, ook wanneer u niet in Nederland sociaal verzekerd bent.

#### *Sociaal verzekerd in Nederland*

Als u in Nederland sociaal verzekerd bent heeft u de keuze uit een groot aantal zorgverzekeraars. U moet minimaal een basisverzekering afsluiten. Een groot deel van de Nederlandse zorg wordt vergoed vanuit deze basisverzekering. Voor zorg die niet onder de basisverzekering valt kunt u zich aanvullend (bij)verzekeren.

#### *Sociaal verzekerd in België*

Wanneer u niet in Nederland sociaal verzekerd bent moet u een



Nederlandse zorgverzekering afsluiten bij Nederlandse zorgverzekeraar CZ ([www.cz.nl](http://www.cz.nl)). U krijgt een zogenaamde verdragspolis. Met deze verzekering bent u in Nederland verzekerd voor zorgkosten die onder de normale Nederlandse basisverzekering vallen. U bent voor deze verdragspolis geen premie verschuldigd. Omdat u sociaal verzekerd bent in België, betaalt u daar immers reeds sociale premies. Wel kunt u ervoor kiezen om u in Nederland aanvullend bij te verzekeren.

U kunt zowel in Nederland als België zorg gebruiken. Als u in België zorg gebruikt gaat dat volgens het Belgische systeem. Als u in Nederland zorg gebruikt gaat dat volgens het Nederlandse systeem. Wanneer u verwacht voornamelijk in België zorg te gaan gebruiken kunt u een eventuele hospitalisatieverzekering aanhouden. Voor zorg in Nederland heeft u geen hospitalisatieverzekering nodig.



# Auto

Iedereen die in Nederland woont is in principe verplicht zijn of haar auto in Nederland te registreren. Met andere woorden: de auto moet een Nederlandse kentekenplaat hebben. Daarnaast moet voor deze auto in Nederland motorrijtuigenbelasting (wegentax) betaald worden. Voor mensen die gebruik maken van een door een Belgische werkgever ter beschikking gestelde auto van de zaak (firmawagen) geldt meestal een uitzondering.

## Eigen auto

Bij de invoer van een auto naar Nederland is normaal gesproken een registratiebelasting verschuldigd (de belasting van personenauto's en motorrijwielen, BPM afgekort). Omdat het invoeren van de auto plaats vindt in het kader van een verhuizing bestaat er meestal recht op een vrijstelling. Dit is het geval wanneer de auto op het moment dat u zich definitief vestigt in

Nederland zes maanden op uw naam heeft gestaan. Het moment dat u zich definitief vestigt in Nederland is in principe het moment dat u zich inschrijft als inwoner bij de Nederlandse gemeente. Daarnaast moet u de auto nog 1 jaar na het moment dat u zich inschrijft als inwoner in bezit houden. Wanneer u de auto voor dit moment verkoopt bent u de registratiebelasting alsnog verschuldigd. De registratiebelasting die bij invoer eventueel verschuldigd is wordt lager naarmate de auto ouder is. Bij een auto ouder dan 10 jaar is in het geheel geen registratiebelasting verschuldigd.

Wanneer u in aanmerking komt voor de vrijstelling moet u deze aanvragen. U heeft na het moment van vestiging in Nederland in principe een jaar de tijd om de vrijstelling aan te vragen. Vanaf het moment dat u in Nederland woont valt u onder de Nederlandse wetgeving en moet uw auto een Nederlands kenteken hebben. Hoewel u dus een jaar de tijd heeft om de vrijstelling aan te vragen raden wij aan de invoer van uw

auto zo snel mogelijk na de verhuizing te regelen. Onderstaand een stappenplan voor de invoer van uw auto.

## Stappenplan invoer auto

1. Voorbereiden aanvraag vergunning vrijstelling BPM bij verhuizing (te vinden op internet door te zoeken op “verhuisboedelvrijstelling”);
2. Aanvraag vergunning vrijstelling BPM kopiëren en opsturen;
3. Kopie van de aanvraag vergunning vrijstelling BPM in de auto bewaren;
4. Na ongeveer 8 weken wordt vrijstellingsbeschikking BPM thuisgestuurd;
5. Afspraak maken met het keuringsstation van de RDW (in Roosendaal);
6. Op het keuringsstation aangifte BPM doen (nummer vrijstellingsbeschikking meenemen);
7. Na enige tijd wordt de vrijstelling afgegeven en kunnen de platen gemaakt worden.

Wij hopen dat we u aan de hand van dit handboek en middels het handige

# Schenken en erven in Nederland

**Erfbelasting is een van de meest gehate belastingen. De hoogte hiervan is afhankelijk van hoeveel u nalaat en aan wie.**

Schenking van in Nederland gelegen onroerende goederen door Belgische ingezetenen

In Nederland wordt er geen erfbelasting/successierecht of schenkbelasting geheven over de in Nederland gelegen onroerende goederen van buitenlands ingezetenen. Dit is wel het geval in het België. Het is dus interessant om deze Nederlandse onroerende goederen tijdens leven te schenken. Door te schenken zit de waardestijging bij de begiftigden en blijven de goederen

buiten de heffing van Belgische successierechten.

Is er dan helemaal geen belasting in Nederland te betalen?

Schenking van in Nederland gelegen landbouwgronden is helemaal onbelast, omdat hierop de landbouvwijziging van toepassing is (mits de grond nog minimaal tien jaar in de landbouwsfeer bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt).

Schenking van gebouwen is belast tegen 2 procent voor woningen (ook vakantiewoningen) en 6 procent voor bedrijfspanden. De waarde van het eventueel voorbehouden vruchtgebruik voor de schenkers mag dan nog worden afgetrokken. Zo komt u al snel op ongeveer de helft daarvan ofwel ongeveer 1 of 3 procent. Kortom: een schenking door Belgische ingezetenen van in Nederland gelegen onroerende goederen is:

- vrij van Nederlandse schenkbelasting;

- vrij van Belgische registratierechten;
- vrij van Belgische successierechten;
- vrij van Nederlandse overdrachtsbelasting (in geval van landbouwgrond) of laag belast.

Weggeven is leuk, maar met voorbehoud genot en opbrengsten nog leuker

De onroerende goederen schenken is leuk maar wellicht wilt u toch nog de opbrengsten en het genot behouden. Dit kan door een vruchtgebruik voor te behouden. U blijft dan de opbrengsten en het genot behouden. De begiftigden krijgen dan de naakte eigendom.

Ook schenking roerende zaken mogelijk

Ook schenking van roerende goederen (aandelen, effecten, deelbewijzen in een maatschap, beleggingen, banktegoeden, schilderijen et cetera) kunnen via een Nederlandse notaris vrij van Nederlandse schenkbelasting, vrij van Belgische registratierechten en vrij van Belgische successierechten (onder bepaalde voorwaarden).

Heeft u geen onroerend goed in Nederland dan kunt u toch profiteren via de Nederlandse notaris. Een dergelijke schenking via een Belgische notaris kost in de meeste gevallen in Vlaanderen 3 procent registratierecht. Schenking van in België of anderen landen gelegen onroerende goederen is niet mogelijk via een Nederlandse notaris. Wel mogelijk is de schenking van aandelen in een vennootschap waarbij de onroerende goederen tot het vermogen van de vennootschap behoren (want de aandelen zijn roerende goederen).

### Specialisten

Een van de specialisten op het terrein van grensoverschrijdende schenkingen is Verhaegen & Peijnenburg in IJzendijke. Zij hebben ruime ervaring en kennis op het gebied van dergelijke schenkingen.

U kunt bij ons op kantoor vrijblijvend een afspraak maken om over schenkingen en andere zaken te praten. Wij kunnen u dan uitgebreid adviseren over de mogelijkheden die er voor u zijn.

## mr. Gideon Peijnenburg

Zaakvoerder Verhaegen & Peijnenburg Netwerk  
Notarissen



## ***“In het Antwerpse liggen de prijzen veel te hoog”***

Wij vormen een nieuw samengesteld gezin. We hebben elk twee kinderen uit een vorige relatie die we in co-ouderschap opvoeden,” legt Pascal de Letter uit.

“Het appartement van Belinda in Antwerpen was veel te klein geworden. Zeker als de 4 kinderen tegelijk thuis waren, kregen we het soms echt benauwd! We zochten daarom in Antwerpen naar een ruimere woning, maar dat hebben we snel opgegeven. De prijzen lagen gewoon veel te hoog! Omdat ik zelf twintig jaar in Assenede heb gewoond, verlegden we onze zoektocht naar Zeeuws-Vlaanderen.”

De familie De Letter vond in Westdorpe voor 262.000 euro een woning met 5 slaapkamers, een ruime keuken, mooie woonkamer met eetkamer, badkamer, garage en zwembad in de tuin doet vermoeden.



## **Gijs van Acker & Astrid Cerpentier**

**43 en 41 jaar, wonen in Westdorpe**

*“We zochten in Antwerpen naar een ruimere woning voor ons samengestelde gezin, maar dat hebben we snel opgegeven. De prijzen lagen gewoon veel te hoog! We verlegden onze zoektocht naar Zeeuws-Vlaanderen en vonden een ruime woning met prachtig uitzicht”*

# Tot slot...

Wij hopen dat we u aan de hand van dit handboek en middels het handige stappenplan, een heel eind op weg hebben kunnen helpen omtrent het kopen van een woning in Zeeuws-Vlaanderen en alles wat er verder komt kijken bij het verhuizen van België naar Nederland. Wij zijn enorm trots op het feit dat wij de afgelopen jaren vele Belgische woningzoekers hebben mogen helpen bij het vinden van hun nieuwe woning in onze schitterende regio.

De stap om aan de andere zijde van de grens te gaan wonen is natuurlijk geen eenvoudige stap, dat beseffen wij als geen ander. Ons gehele Reham-team staat daarom graag voor u klaar om uw verdere vragen te beantwoorden en u natuurlijk te begeleiden tijdens de aankoop van uw nieuwe woning! Graag maken wij snel persoonlijk met u kennis!

Wij horen graag wat u van deze handleiding vindt en staan open voor uw reactie, welke u kunt sturen naar [info@reham.nl](mailto:info@reham.nl).



## Onze contactgegevens:

Reham Vastgoed BV  
Terneuzensestraat 10  
4543 BN Zaamslag - Nederland  
Tel. +31-115-432514  
[info@reham.nl](mailto:info@reham.nl)  
[facebook.com/Rehamvastgoed](https://facebook.com/Rehamvastgoed)



