Maak uw vastgoedproject echt waar

Het hypothecair krediet



BNP PARIBAS FORTIS
CREDIT BROKERS

Deze prospectus is van toepassing voor alle hypothecaire kredietaanvragen

met onroerend doel ingediend via de kredietbemiddelaar BNP Paribas Fortis Credit Brokers

Deze prospectus wordt verstrekt door BNP Paribas Fortis nv, Warandeberg 3, 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0403.199.702.

Informatie over de hypothecaire kredieten met roerende bestemming vindt u in de brochure 'maak uw vastgoed project echt waar' op de website

www.bnpparibasfortis.be

Het hypothecair krediet

Boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 van het Wetboek Economisch Recht (WER)
Prospectus n° B008 is van kracht vanaf 01/11/2026

Inhoudstafel

Inleiding 4

Het hypothecair krediet 6

Vrijheid en flexibiliteit 8

In de praktijk 10

Het soepel woonkrediet 18

Speciale formules 26

De kosten 28

Het kapitaal 29

Gebruiksaanwijzing 30

Uw gezin en uw woning beschermen 33

Fiscale voordelen van een hypothecair krediet 36

Steun en premies 38

Aankoop en nieuwbouw 40

Advies & begeleiding 43

Vereiste documenten voor het indienen van een hypothecaire kredietaanvraag 46



Beslissen met kennis van zaken

U wilt een woning kopen en eigenaar worden? Een huis of een appartement (ver) bouwen? Dit is ongetwijfeld een belangrijke beslissing in uw leven. Er komt heel wat bij kijken en het gaat meestal om aanzienlijke bedragen en uitgaven. Het is dan ook belangrijk dat u goed geïnformeerd en voorbereid aan de slag gaat.

BNP Paribas Fortis helpt u graag op weg bij de realisatie van uw project. Met deze brochure geven wij een eerste aanzet en een antwoord op de meest gestelde vragen. U vindt informatie over de mogelijkheden van het hypothecair krediet en de verzekeringen die erbij passen.

Wij maken u wegwijs in de toekenningsvoorwaarden en de kenmerken van het Soepel Woonkrediet dat BNP Paribas Fortis via BNP Paribas Fortis Credit Brokers aanbiedt. Want het is belangrijk dat u met kennis van zaken kiest en beslist. Hier vindt u wat u moet weten!

Voor alle bijkomende vragen kunt u altijd terecht bij uw makelaar.

Huren wordt steeds duurder. Veel mensen willen dan ook zo snel mogelijk werk maken van een eigen woning: een bestaand goed kopen of een nieuwbouwproject starten.

Aan het verwerven van een eigen woning gaat het nodige plannen en cijferen vooraf. Het is nu eenmaal een belangrijke investering die vele jaren lang het gezinsbudget bepaalt. Een zorgvuldig gekozen hypothecair krediet, aangevuld met de passende verzekeringen, stelt u in staat de aankoop van uw woning te financieren en kan u in de loop der jaren aanzienlijke besparingen opleveren.

Verandert uw financiële of familiale situatie tijdens de looptijd van uw hypothecaire krediet? Dankzij het ‘Soepel Woonkrediet’ hebt u tal van mogelijkheden om uw krediet met u mee te laten evolueren. Zo profiteert u bij tijdelijke financiële problemen enkele maanden van lagere terugbetalingslasten. Of u kunt uw kredietduur inkorten als bijvoorbeeld promoties en loonsverhogingen zorgen voor extra terugbetalingscapaciteit. In beide gevallen gelden specifieke voorwaarden.

Via onze extra voordelen voor uw energiezuinige of energiebesparende woonplannen (aankoop, niewbouw en verbouwing), financiert u die investeringen tegen bijzonder interessante voorwaarden.

Dit is een bewuste keuze: we zijn ervan overtuigd dat de energiebesparende reflex steeds raakt bij de kandidaat-(ver)bouwers en dat we ons allen steeds meer bewust worden van de milieuproblematiek. Een tendens die we toejuichen en aanmoedigen.

Ondanks het terugschroeven van de overheidsmaatregelen blijft het interessant om te investeren in een energiezuinige woning. Uw energiefactuur zal dalen, dus stel uw energiebesparende werken niet langer uit!

Denk er beslist aan om ook uw woning en uw gezin te beschermen

Het hypothecair krediet

De aankoop van een huis of appartement

De aankoop, nieuwbouw of verbouwing van een huis of appartement[1] gaat doorgaans gepaard met hoge bedragen. Weinig mensen kunnen zo'n belangrijke investering volledig met eigen middelen betalen.

Wat is een woonkrediet?

Het woonkrediet van BNP Paribas Fortis is een hypothecair krediet[2] met een onroerend doel, aangegaan op lange termijn, binnen een kaderovereenkomst en in principe gewaarborgd door een hypotheek op een onroerend goed in België. Het woonkrediet wordt altijd in euro toegekend.

In de regel vereist de bank bij wijze van garantie een hypothecaire inschrijving in eerste rang voor het totale bedrag van het krediet. Het gaat hier om een hypotheek voor alle sommen (als die door de kredietnemers zelf gesteld wordt). De hypotheek dekt dus ook andere, toekomstige schuldvorderingen in.

In uitzonderlijke gevallen kan een hypotheek in tweede rang, een hypothecair mandaat of zelfs een hypotheekbelofte voldoende zijn.

Er zijn ook nog andere roerende zekerheden denkbaar, zoals een pand op een rekening, op financiële instrumenten of op een levensverzekering. Daarnaast wordt in de regel ook, tot zekerheid van het woonkrediet, een overdracht van loon en/of onderhands een pand op schuldvorderingen bedongen.

Als het krediet niet gewaarborgd is door een hypotheek, hypothecaire volmacht of hypotheekbelofte, dan kan het krediet niet voor de financiering van renovatiewerken dienen. In dit geval is het wel mogelijk een lening op afbetaling (consumentenkrediet) af te sluiten.

Elke aanvraag wordt individueel beoordeeld.

De terugbetaling van het woonkrediet mag geen al te zware last zijn voor het gezinsbudget.

Wie kan een woonkrediet aanvragen?

In principe kan iedere natuurlijke persoon (loontrekkende, zelfstandige, vrije beroeper, ...) die in België gedomicilieerd is, zijn inkomsten in euro ontvangt en die handelt in een privéhoedanigheid, een woonkrediet aanvragen.

Uw totale kredietverplichtingen bedragen in principe niet meer dan een derde van uw netto-inkomen

Voor bedrijven en fysieke personen die in het kader van hun beroepsactiviteiten lenen, beschikt BNP Paribas Fortis over andere kredietformules die perfect beantwoorden aan hun behoeften.

Voor welk doel kunt u een woonkrediet krijgen?

Het woonkrediet is uitsluitend bestemd voor het verwerven of het behouden van een onroerend goed. Het gaat hier om de aankoop van een bouwgrond, een nieuwbouw, de aankoop en/of verbouwing van een woning of de aankoop van een bijkomende woning. Een woonkrediet kan ook aangewend worden voor de financiering van successie- of schenkingsrechten die u verschuldigd bent op onroerende goederen.

Een woonkrediet kan ook aangewend worden voor de financiering van successie- en schenkingsrechten die u verschuldigd bent op onroerende goederen.

Hoeveel zult u kunnen lenen?

Bij het bepalen van het bedrag dat u kunt lenen, spelen volgende elementen een rol:

Uw inkomsten

De terugbetaling van het woonkre diet (kapitaal, interesten, verzekerings premies, ...) mag geen al te zware last zijn voor het gezinsbudget.

Vandaar de regel dat uw totale kredietverplichtingen (hypothecaire kredieten, financieringen, enz.) in principe niet meer mogen bedragen dan een derde van uw netto-inkomen.

De verkoopwaarde van het in waarborg aangeboden goed

De verkoopwaarde is het bedrag dat de waarborg zou opbrengen als hij op vrijwillige basis en uit de hand zou worden verkocht. Die waarde wordt in de regel bepaald aan de hand van het verkoopcompromis.

BNP Paribas Fortis hanteert als algemene regel dat een woonkrediet tot 80% van de verkoopwaarde van het te hypothekeren goed kan gaan. In bepaalde gevallen kan zelfs tot 125% geleend worden - de zogenoemde hoge quota - maar nooit meer dan het bedrag dat u effectief nodig hebt.

Eventueel zal een door BNP Paribas Fortis erkende schatter de markt waarde bepalen.

[1] Vanaf 1.1.2023 zijn de kopers van residentieel vastgoed in Vlaanderen met een EPC-label E en F verplicht het goed energetisch te renoveren tot minimum een label D binnen de vijf jaar na overdracht. Bij niet-naleving zijn hieraan sancties verbonden.
Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen vanaf 2023 | Vlaanderen.be
Voor de ondersteunende maatregelen zie verder onder "Steun en Premies".

[2] Woonkrediet: Kredietvorm: Hypothecaire krediet met onroerende bestemming. De bepalingen inzake hypothecair krediet uit hoofdstuk 2 van titel 4 van boek VII Wetboek Economisch Recht zijn van toepassing.

Het bedrag dat u nodig hebt

Het totaalbedrag dat u voor uw plannen nodig hebt, bestaat uit de eigenlijke koop- of bouwsom en de eenmalige bijkomende kosten. Tot die laatste groep horen btw, registratie-rechten en erelonen voor de architect en de notaris. Die bijkomende kosten kunnen oplopen tot zo'n 16% bij een aankoop uit de hand en tot ruim 22% bij een openbare verkoop. Bij een nieuwbouw moet u rekenen op 21% btw. Daarbij komen ook nog de erelonen voor de architect.

In de meeste gevallen zult u niet deze volledige som lenen. Van het totaalbedrag trekt u dus uw spaargelden en eventuele premies of subsidies af. Zo kent u het bedrag dat u effectief zult moeten lenen.

Wat is het minimumbedrag van een hypothecaire krediet?

Uw hypothecair krediet wordt aangeboden in de vorm van een kaderovereenkomst van onbepaalde duur die kunnen worden opgenomen in één of meerdere kredieten van bepaalde duur (woonkredieten). Het minimumbe drag van een woonkrediet bedraagt €7.500. Bij een extra woonkrediet, dat gepaard gaat met een verhoging van de kaderovereenkomst, bedraagt het minimumbedrag ook €7.500.

Een concreet cijfervoorbeeld?
Op **www.creditbrokers.bnpparibasfortis.com** vindt u een aantal handige simulatietools. Zo krijgt u een goede raming van de bedragen die voor uw woonproject van toepassing zijn.



Vrijheid en flexibiliteit

Kiezen voor vrijheid en flexibiliteit

Het uitgebreide gamma kredieten van BNP Paribas Fortis garandeert u een hele reeks voordelen:

Totaalservice

We zijn uw partner in elke fase van de realisatie van uw woonproject. Dit gaat van de keuze van het krediet dat voor u het meest geschikt is, tot de totstandkoming van dat krediet en de optimale bescherming van uw eigendom. Reken bovendien op de jarenlange ervaring van onze specialisten om u te informeren inzake de fiscale aspecten.

Een volledig gamma op maat

Uw woonkrediet moet beantwoorden aan uw wensen en uw mogelijkheden. BNP Paribas Fortis biedt dan ook via BNP Paribas Fortis Credit Brokers verschillende formules aan. In elk van die woontkredietformules is de grootst mogelijke soepelheid ingebouwd.

Het comfort van de heropneembare kaderovereenkomst

Onze Soepel Woonkredieten en overbruggingskredieten worden, naargelang het geval, toegestaan in de vorm van kredieten voor bepaalde duur binnen een heropneembare kaderovereenkomst[3] van onbepaalde duur.

Zo kunt u in een latere fase, eventueel zonder hypotheekkosten, opnieuw lenen wat u al terugbetaald hebt. Uiteraard alleen maar voor onroerende doeleinden en na een positieve kredietbeslissing vanwege de bank. Zowel de kredietnemers als BNP Paribas Fortis NV kunnen aan de kaderovereenkomst geheel of gedeeltelijk een einde maken of opschorten, onder de daarin bepaalde voorwaarden en met inachtneming van een termijn van 30 dagen.

Een transparante simulatie

De financiering van een eigen woning is een belangrijke zaak. U oordeelt in alle rust aan de hand van een duidelijke simulatie. Daarom bezor gen we u een overzicht van onder meer de maandelijkse afbetaling, de referte-index, de kosten en de verzekeringspremies.

Gepersonaliseerde precontractuele informatie

Vergelijk de op de markt beschikba re krediet producten, beoordeel de gevolgen ervan en neem met kennis van zaken een beslissing. Daartoe bezorgen wij u kosteloos ten laat ste samen met het kredietaanbod, gepersonaliseerde informatie op een duurzame drager aan de hand van het 'Europese standaardinformatie (ESIS)'-formulier.

Uw woonkrediet moet beantwoorden aan uw wensen en uw mogelijkheden

3 Overbruggingskredieten zijn niet opnieuw opneembaar en hebben een bepaalde looptijd. De overige voorwaarden in deze prospectus zijn evenwel van kracht.

In de praktijk:

een ruime keuze renteformules

Welke renteformule?

Bij BNP Paribas Fortis hebt u een ruime keuze aan renteformules: van kredieten met vaste rentevoet tot kredieten met variabele rentevoet. In de regel zal de rentevoet lager zijn naarmate hij variabeler is en dus vaker aangepast kan worden. Een rentevoet waarmee dat elk jaar kan, reageert op elke rentedaling en dus ook op een stijging …

Een aantal mensen geeft dan ook de voorkeur aan de zekerheid en de veiligheid van een vaste rentevoet. Voor die geruststelling betalen ze graag een bescheiden meerprijs. Tussen die twee extremen ligt een heel gamma aan formules met een vlot beheersbare variabiliteit.

Voorbeeld

U leent €150.000 op 20 jaar met gelijke mensualiteiten tegen een jaarlijkse vaste debetrente van 5,20% (0,423% op maandbasis).

U betaalt 20 jaar lang elke maand €996,24 (240 betalingen).

JKP*: 6,64%

Totale kostprijs van het krediet: €17.901,85

Verschuldigd totaalbedrag: €256.999,94

Kredietformules met vaste rentevoet

Kiest u voor een vaste rentevoet, dan legt u nu al definitief vast hoeveel u afbetaalt tijdens de hele looptijd van het krediet. De basisrentevoet zal niet stijgen, noch dalen. Bij BNP Paribas Fortis hebt u de keuze uit formules tot 30 jaar vast. Daardoor weet u helemaal zeker dat de mensualiteit die u op het einde van de looptijd betaalt, identiek is aan de allereerste. Formules met vaste rentevoeten zijn ideaal in tijden van eerder lage marktrente.

Kredietformules met variabele rentevoet

Bij deze formule wordt de debetrente voor een eerste periode van 1, 5, 10 of 15 jaar vastgelegd. Na die eerste periode wordt ze opnieuw vastgelegd voor een nieuwe periode van telkens 1 of 5 jaar. Dat gebeurt volgens de contractueel afgesproken bepalingen. De stijging of daling kan nooit meer bedragen dan een bepaald percentage boven de oorspronkelijke rentevoet. De rente kan maximaal verdubbelen tegenover de oorspronkelijke rentevoet. De debetrente mag in elk geval nooit lager zijn dan 0%.

Jaarlijkse variabele rentevoet

De initiële rentevoet van die formule is in de regel de goedkoopste.

De rentevoet blijft telkens een jaar geldig en wordt dan opnieuw bekeken volgens de referte-index die op dat ogenblik geldt. In het tweede jaar blijft de stijging echter beperkt tot maximaal 1% (berekening op maandbasis) boven de oorspronkelijke rentevoet. Het derde jaar kan de rentevoet maximaal 2% (berekening op maandbasis) stijgen boven de oorspronkelijke rentevoet.

*** Wat is het JKP?**

Het jaarlijks kostenpercentage houdt niet alleen rekening met de interest maar ook met alle kosten in verband met uw krediet. Met het JKP in het voorbeeld kunt u gemakkelijker kredieten met elkaar vergelijken. Wij hebben het totale verschuldigde bedrag van €256.999,94 en overeenstemmende JKP als volgt berekend:

- De jaarlijkse rentevoet 5,20% (maandelijks 0,423%);
- De interesten: €87.414,24 (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag);
- De vaste dossierkosten: €350
- De notariskosten, incl. de registratierechten voor €1.575 en het hypotheekrecht en de retributie voor de inschrijving van de hypotheek voor €742,50, en de diverse aktekosten voor €1.623,39, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag;
- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van €328,24 voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen;
- Het totale bedrag van de premies van de schuldsaldoverzekering bedraagt €7.046,16. Bij de berekening van deze kost baseren we ons op volgende veronderstellingen: persoon van 34 jaar, niet-roker met een normale BMI, die het krediet onderschrijft samen met zijn/haar partner. De premies van het koppel zijn beperkt tot 2/3 van de looptijd van het krediet en dekken gezamenlijk 100% van het ontleende bedrag.

Opmerking: de voormelde verzekeringen kunnen worden afgesloten bij een verzekeraar naar keuze. In bovenstaand voorbeeld hebben we gerekend met de premies bij AG Insurance nv. BNP Paribas Fortis nv, verzekeringstussenpersoon, is ingeschreven onder het nummer BE 0403.199.702 bij de FSMA, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verzekeringsagent.

Goed om te weten

Tarieven hypothecair krediet

De tarieven van het hypothecair krediet zijn ter beschikking bij uw makelaar en op de website www.creditbrokers.bnpparibasfortis.com. Het bevat een opsomming van al onze verschillende formules. De naam van de formule bevat altijd de volgende onderdelen, telkens gescheiden door een schuine streep (/):

- eerste periodiciteit van verandering van de rentevoet;
- daaropvolgende periodiciteit van verandering van de rentevoet;
- maximale stijging;
- maximale daling;
- gekoppelde referte-index.

De omschrijving 10/5/+2/-5/Index E leest u dus als volgt: een krediet met een eerste periodiciteit van de verandering van de rentevoet van 10 jaar, met een volgende periodiciteit van de verandering van de rentevoet van 5 jaar, een maximale stijging van 2% en een maximale daling van 5% op jaarbasis tegenover de initiële rentevoet. De rentevoetherziening hangt af van de evolutie van de referte-index E (zoals vermeld in de tarieven van het hypothecair krediet).



Het is enkel na 3 jaar, in functie van de referte-index, dat de maximale verhoging van toepassing is. De wetgever wil de kredietnemer op die wijze beschermen tegen te forse stijgingen tijdens de eerste jaren van het krediet. Bij BNP Paribas Fortis kan de rentevoet nooit meer dan verdubbelen of meer dan 3% (berekening op maandbasis) uitstijgen boven de oorspronkelijke rentevoet (zie voorbeeld hieronder). Dalingen worden meteen helemaal doorgerekend tot maximaal 3%. De bekomen rentevoet kan niet onder 0% zakken.

De "accordeonformule": jaarlijks variabele rente en vaste mensualiteiten

Met deze formule weet u zeker dat u dezelfde mensualiteit blijft betalen tijdens de hele looptijd van het krediet.

Als de rentevoet wijzigt, wordt enkel de looptijd aangepast.

Het voordeel is duidelijk. Ongeacht de stijgende rente blijft u uw mensualiteit behouden en de looptijd van het krediet wordt verlengd. Daalt de rente, dan betaalt u uw Soepel Woonkrediet sneller af.

Deze formule combineert de voordelen van de formules met variabele rente (een lager tarief) met de voordelen van de formules met vaste rente (de gelijkblijvende maandelijkse last).

Mogelijkheid 1: de rente stijgt

Blijkt bij een jaarlijkse herziening dat de rente stijgt, dan blijft de mensualiteit ongewijzigd maar wordt de looptijd van de terugbetaling verlengd tot een maximum van 3 of 5 jaar, naargelang de gekozen formule. Koos u voor een aanvankelijke looptijd van 20 jaar, dan kan de looptijd nooit langer worden dan 25 jaar.

Koos u voor een looptijd van aanvankelijk 15 jaar, dan kan de krediet nooit langer lopen dan 18 jaar.

Indien de maximale looptijd door een sterke stijging van de rentevoet zou worden overschreden, wordt een verlaagde rentevoet toegepast om de kredietduur binnen de voorziene maximale looptijd te houden. Vervolgens wordt jaarlijks nagegaan of de evolutie van de rentevoeten dit toelaat. Zodra dat het geval is, wordt opnieuw de contractueel overeengekomen rentevoet toegepast, zodat de maximale terugsbetalingstermijn (hier 18 jaar) wordt gerespecteerd..

Representatief voorbeeld met variabele rentevoet

Formule met jaarlijkse herziening.

We nemen een krediet met gelijke mensualiteiten van €150.000 op 20 jaar met een rentevoet van 5,14% (0,419% op maandbasis). De oorspronkelijke maandelijkse aflossing bedraagt €992,26 (240 betalingen).

JKP*: 6,59%

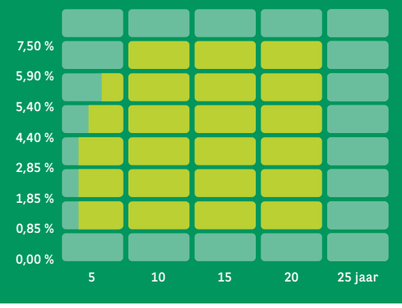
Totale kostprijs van het krediet: €17.901,85

Totaal te betalen bedrag: €256.043,11

Na 1 jaar brengt een stijging tot maximaal 6,14% (0,498%) de maan delijkse aflossing op €1.072,57.

Een stijging na 2 jaar tot maximaal 7,14% (0,576%) geeft een maandelijkse aflossing van €1.155,04.

Pas na 3 jaar kan de maximale stijging volgens de referentie-index doorgerekend worden, wat de maandelijkse aflossing op €1.240,51 brengt voor een rentevoet van 8,14% (0,654%).



*** Wat is het JKP?**

Het jaarlijks kostenpercentage houdt niet alleen rekening met de interest maar ook met alle kosten in verband met uw krediet. Met het JKP kunt u gemakkelijker kredieten met elkaar vergelijken. Wij hebben het totale verschuldigde bedrag van €256.043,11 en overeenstemmende JKP in dit voorbeeld als volgt berekend, vanuit de veronderstelling dat in het geval van een variabele rentevoet de debetrente constant blijft:

- De jaarlijkse rentevoet 5,14% (maandelijks 0,419%) met jaarlijkse herziening van de rentevoet;
- De interesten: €86.490,11 (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag);
- De vaste dossierkosten: €350;
- De notariskosten, de registratierechten voor €1.575 en het hypotheekrecht en de retributie voor de inschrijving van de hypotheek voor €742,50, en de diverse aktekosten voor €1.623,39, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag;
- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van €328,24 voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen;
- Het totale bedrag van de premies van de schuldsaldoverzekering bedraagt €7.406,16. Bij de berekening van deze kost baseren we ons op volgende veronderstellingen: persoon van 34 jaar, niet-roker met een normale BMI, die het krediet onderschrijft samen met zijn/haar partner. De premies van het koppel zijn beperkt tot 2/3 van de looptijd van het krediet en dekken gezamenlijk 100% van het ontleende bedrag.

Opmerking: de voormelde verzekeringen kunnen worden afgesloten bij een verzekeraar naar keuze. In bovenstaand voorbeeld hebben we gerekend met de premies bij AG Insurance nv. BNP Paribas Fortis nv, verzekeringstussenpersoon is ingeschreven onder het verzekeringstussenpersoon, is ingeschreven onder het nummer BE 0403.199.702 bij de FSMA, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verzekeringsagent.

Mogelijkheid 2: de rente daalt
Blijkt bij een jaarlijkse herziening dat de rente gedaald is, dan blijft u dezelfde mensualiteit betalen. De looptijd wordt in dat geval evenredig ingekort.

Variabiliteit van de rentevoet

De principes van de variabiliteit van de rentevoet zijn geregeld door het Wetboek Economisch Recht (WER), boek VII, titel 4, hoofdstuk 2.

Belangrijkste regels bij variabele rentevoeten

- Naargelang de door u gekozen formule blijft de rentevoet van uw hypothecair krediet tijdens een eerste periode van 1, 5, 10 of 15 jaar onveranderd.
- Na deze periode wordt de rentevoet jaarlijks of 5-jaarlijks herzien op de verjaardag van de begindatum van dit hypothecair krediet.
- De rentevoet varieert, zowel naar boven als naar beneden, volgens het verschil tussen de referte-index op het ogenblik van de herziening en de oorspronkelijke referte-index die vermeld is op de tarieven van het hypothecair krediet. Deze referte-indexen zijn wettelijk vastgelegd en zijn gekoppeld aan de formule die u hebt gekozen.
- De oorspronkelijke referte-index die in aanmerking wordt genomen, komt voor op het tarievenblad dat geldig is op het ogenblik van uw kredietaanvraag. De nieuwe index, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en op de website van het Federaal Agentschap van de Schuld – www.debtagency.be, is de index in de kalendermaand vóór de datum van herziening van de rentevoet. De nieuwe maandelijkse rentevoet wordt afgerond op het dichtstbijzijnde duizendste van een procent.
- De bedoelde referte-indexen voor de veranderlijke periodieke rentevoeten inzake hypothecaire kredieten worden maandelijks in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd na berekening door het Federaal Agentschap van de Schuld die de beheerder is. Deze wettelijke referte-index is een 'Benchmark' in de zin van de Benchmarkverordening 2016/1010 van 8 juni 2016. Het is mogelijk dat deze referte-index wordt gewijzigd. In dit geval en om te voldoen aan de bepalingen van de Benchmarkverordening 2016/1010 van 8 juni 2016 verbindt de kredietgever zich ertoe om contact op te nemen met de kredietnemers om hen te informeren over alternatieve benchmark-indexen en over de impact van een dergelijke wijziging op hun kredietovereenkomst.
- De mogelijke verandering van de rentevoet blijft beperkt (de daling of stijging van de rentevoet kan niet meer zijn dan de oorspronkelijke rentevoet). Dat is zo voor de eventuele stijgingen én voor de eventuele dalingen. In de praktijk fluctueert de rentevoet dus altijd tussen een maximale en een minimale rentevoet. De debetrente mag in elk geval nooit lager zijn dan 0%.
- Iedere aanpassing van de rentevoet zal aan de kredietnemers worden meegedeeld ten laatste op de dag dat de nieuwe rentevoet ingaat. Bij deze mededeling wordt ook een nieuwe aflossingstabel gevoegd.

Gebruikelijke verminderingen en voorwaardelijke verminderingen van de rentevoet

De voorwaarden voor een vermindering of een verhoging op de rentevoet worden vermeld in de tarieven van het hypothecair krediet.

Welke looptijd?

De looptijd van het krediet kan tot 30 jaar gaan, afhankelijk van uw wensen en van het gekozen kredietype.

Welke wijze van terugbetaling?

Uw financiële mogelijkheden, uw wensen en het eventuele nagestreefde belastingvoordeel zijn bepalend voor de formule van terugbetaling die u kiest. Woonkredieten kunt u opdelen in twee grote groepen. Tot de eerste en meteen ook grootste groep horen de Soepel Woonkredieten met periodieke terugbetalingen van kapitaal en interesten.

In de tweede groep, met heel specifieke formules zoals het Bulletwoonkrediet en het Overbruggingskrediet, zijn er geen periodieke terugbetalingen. Het krediet wordt in één keer terugbetaald aan het einde van de looptijd. De interesten worden maandelijks terugbetaald. Hier gaan we verder met de eerste groep, de Soepel Woonkredieten met een periodieke terugbetaling van het kapitaal.

Terugbetaling met gelijke mensualiteiten

U betaalt elke eerste dag van de maand een vast bedrag terug. Daarin is een gedeelte kapitaalaflossing en een gedeelte interest vervat.

Tijdens de eerste jaren overheersen de interesten en betaalt u maar weinig kapitaal terug. Naarmate de terugbetalingen vorderen, wijzigt die verhouding: het gedeelte 'kapitaalsaflossing' wordt groter en het interestgedeelte neemt af.

Terugbetaling met gelijke kapitaalsaflossingen

In dit geval betaalt u elke eerste dag van de maand een vast gedeelte van het geleende kapitaal plus de interesten over het nog uitstaande kapitaal. Dit gedeelte interesten vermindert elke keer, omdat het nog uitstaand kapitaal vermindert. Daardoor wordt ook uw mensualiteit elke maand lager.

De looptijd van het krediet kan tot 30 jaar gaan, afhankelijk van uw wensen en van het gekozen kredietype.

Volledige of gedeeltelijke terugbetaling?

U hebt het recht om het saldo van het nog verschuldigde kapitaal op elk moment volledig of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen door minstens tien dagen vóór de terugbetaling aan de bank een aangetekend schrijven te richten met vermelding van uw voornemen. Na dat verzoek bezorgen wij u de afrekening, met daarin een vergoeding gelijk aan drie maanden interesten, net als de betalingsmodaliteiten die van toepassing zijn.

Voor Overbruggingskredieten is deze wederbeleggingsvergoeding niet van toepassing.

Niet-nakoming van de kredietovereenkomst

De niet-nakoming van de verplichtingen die uit de kredietovereenkomst voortvloeien, kan leiden tot:

- een registrering bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren;
- de betaling van kosten en verwijlinteresten;
- de beëindiging van de kaderovereenkomst en de opgenomen hypothecaire kredieten en de onmiddellijke opeisbaarheid van het schuldsaldo;
- en de gedwongen tenuitvoerlegging.

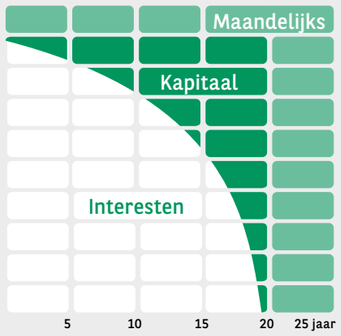
Voorbeelden

Woonkrediet met gelijke mensualiteiten, €150.000 op 20 jaar tegen 5,20% (0,423%)

De maandelijkse betaling bedraagt: €996,24 (240 betalingen).
JKP[1]: 6,64%
Totale kostprijs van het krediet: €17.901,85
Verschuldigd totaalbedrag: €256.999,94

Maand	Interesten	Aflossing	Maandelijkse aflossing
1	€632,97	€363,27	€996,24
2	€631,43	€364,81	€996,24
3	€629,89	€366,35	€996,24

Terugbetaling met gelijke mensualiteiten

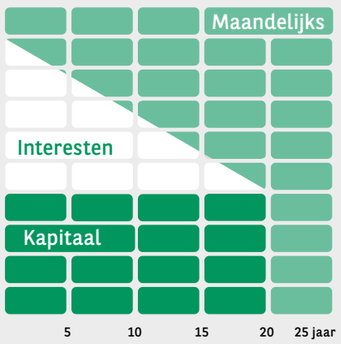


Woonkrediet met gelijke kapitaalaflossingen, €150.000 op 20 jaar tegen 5,20% (0,423%)

De oorspronkelijke maandelijkse aflossing bedraagt €1.256,86 (240 betalingen).
JKP[2]: 6,72%
Totale kostprijs van het krediet: €17.364,49
Totaal te betalen bedrag: €243.208,10

Maand	Interesten	Aflossing	Maandelijkse aflossing
1	€631,86	€625	€1.256,86
2	€629,21	€625	€1.254,21
3	€626,57	€625	€1.251,57

Terugbetaling met gelijke kapitaalaflossingen



*[1] Wat is het JKP?

Het jaarlijks kostenpercentage houdt niet alleen rekening met de interest maar ook met alle kosten in verband met uw krediet. Met het JKP kunt u gemakkelijker kredieten met elkaar vergelijken.

Voorbeeld van een terugbetaling met gelijke mensualiteiten: Wij hebben het totale verschuldigde bedrag van €256.999,94 en overeenstemmende JKP in het voorbeeld als volgt berekend, vanuit de veronderstelling dat in het geval van een variabele rentevoet de debetrente constant blijft:

- De jaarlijkse rentevoet 5,20% (maandelijks 0,423%)
- De interesten: €87.414,24 (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)
- De vaste dossierkosten: €350
- De notariskosten, incl. de rechten voor de registratie van het krediet voor €1.575 en de registratie van de hypotheek voor €742,50, en de diverse aktekosten voor €1.623,39, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag
- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van €328,84 voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen
- Het totale bedrag van de premies van de schuldsaldoverzekering bedraagt €7.633,34. Bij de berekening van deze kost baseren we ons op volgende veronderstellingen: persoon van 34 jaar, niet-roker met een normale BMI, die het krediet onderschrijft samen met zijn/haar partner. De premies van het koppel zijn beperkt tot 2/3 van de looptijd van het krediet en dekken gezamenlijk 100% van het ontleende bedrag.

*[2] Wat is het JKP?

Voorbeeld van een terugbetaling met gelijke kapitaalsaflossingen: Wij hebben het totale verschuldigde bedrag van €243.208,61 en overeenstemmende JKP in het voorbeeld als volgt berekend, vanuit de veronderstelling dat in het geval van een variabele rentevoet de debetrente constant blijft:

- De jaarlijkse rentevoet 5,20% (maandelijks 0,423%)
- De interesten: €75.843,61 (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)
- De vaste dossierkosten: €350
- De notariskosten, incl. de rechten voor de registratie van het krediet voor €1.575 en de registratie van de hypotheek voor €742,50, en de diverse aktekosten voor €1.623,39, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag
- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van €328,84 voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen
- Het totale bedrag van de premies van de schuldsaldoverzekering bedraagt €6.508,88. Bij de berekening van deze kost baseren we ons op volgende veronderstellingen: persoon van 34 jaar, niet-roker met een normale BMI, die het krediet onderschrijft samen met zijn/haar partner. De premies van het koppel zijn beperkt tot 2/3 van de looptijd van het krediet en dekken gezamenlijk 100% van het ontleende bedrag.

Opmerking: de voormelde verzekeringen kunnen worden afgesloten bij een verzekeraar naar keuze. In bovenstaand voorbeeld hebben we gerekend met de premies bij AG Insurance nv. BNP Paribas Fortis nv verzekeringstussenpersoon is ingeschreven onder het nummer BE 0403.199.702 bij de FSMA, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verzekeringsagent.

Het Soepel Woonkrediet

Een woonkrediet dat zich aanpast aan alle omstandigheden

Het Soepel Woonkrediet is de verzamelnaam voor een hele reeks mogelijkheden en kredietformules. U kiest uw formule en stemt uw woonkrediet af op uw wisselende levensomstandigheden en behoeften. Met heel wat ruimte om groene accenten te leggen.

Soepel bij de start van het krediet

De terugbetaling van het kapitaal tijdelijk opschorten

U hebt de mogelijkheid om bij het aangaan van uw krediet en voor een periode van maximaal 36 maanden, alleen maar de interesten te betalen op de bedragen die u opgenomen hebt. Kapitaal betaalt u dan nog niet terug. U bepaalt vrij de duur van deze kapitaalsvrijstelling. U start pas na deze periode met de eigenlijke terugbetaling van het kapitaal. De looptijd van uw krediet verandert niet.

Zo kunt u de terugbetalingslast bij het begin van uw krediet aanzienlijk verlichten. Dit is bijzonder interessant bij nieuwbouw of belangrijke verbouwingswerken van uw woning, omdat uw budget een aantal maanden lang zowel de huurlast voor uw huidige woonst als de kredietlast voor uw woning in opbouw zal moeten dragen.

Ga resoluut voor energiebesparende investeringen

Waarom uw plannen voor energiezuinige werken uitstellen tot later? Neem ze al direct mee op en verhoog uw wooncomfort. Bovendien profiteert u dan van onze extra voordelen voor energiezuinig wonen.

Nieuwbouw

Als u energiezuiniger bouwt dan de huidige wettelijke norm kan u uw kapitaalsopname spreiden over 3 jaar zonder kostenvergoeding voor de bank (reserveringsprovisie). Dit is een besparing van enkele tientallen tot honderden euro's.

Vraag naar de voorwaarden bij uw makelaar en op de website **www.creditbrokers.bnpparibasfortis.com**.



Verbouwen

Wil u uw pas aangekochte woning onmiddellijk energiezuinig verbouwen? Het Soepel woonkrediet maakt het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de opname van het ontleende kapitaal over drie jaar te spreiden, zonder bijkomende kosten.

Minder betalen per maand of minder lang betalen? Aan u de keuze.

Een tegenslag kan iedereen treffen

Soepel tijdens de looptijd van het krediet

De modaliteiten van uw krediet past u te allen tijde aan (onder voorwaarden van aanvaarding van uw aanvraag). Uw persoonlijke situatie is hierbij altijd doorslaggevend. We bekijken alvast enkele mogelijke scenario's.

Gaat het tijdelijk financieel wat minder?

Een tegenslag kan iedereen treffen, zoals tijdelijke werkloosheid, een ongeval of een andere gebeurtenis die een negatieve impact heeft op uw financiële situatie.

Onder bepaalde omstandigheden betaalt u een bepaalde periode enkel de interesten van uw Soepel Woonkrediet. Tijdens deze periode bent u vrijgesteld van terugbetaling van kapitaal en dat gedurende maximaal 6 maanden. De duur van het woonkrediet wordt dan voor dezelfde periode verlengd als de duur van de opschorting. Tijdens de looptijd van het krediet kunt u tot tweemaal toe gebruik maken van deze mogelijkheid (onder voorbehoud van aanvaarding van uw aanvraag).

Die wijziging wordt al op de eerstvolgende vervaldag doorgevoerd mits u uw aanvraag daartoe deed, uiterlijk 15 dagen vóór die vervaldag. Voor latere aanvragen wordt de wijziging van kracht op de eerstvolgende vervaldag.

Welke omstandigheden komen in aanmerking?

- De kredietnemer kan niet over zijn woning beschikken als gevolg van een brand of overstroming.
- De kredietnemer is gedurende minstens 6 maanden werkloos als gevolg van een ontslag.
- De kredietnemer krijgt te maken met een economische of lichamelijke invaliditeit van minstens 67% als gevolg van ziekte of ongeval en dit gedurende minstens 6 maanden.
- De kredietnemer lijdt onder een ernstige ziekte tijdens een periode van minstens 6 maanden.
- Een medekredietnemer overlijdt.
- De gehuwde of wettelijk samenwonende kredietnemers besluiten tot een feitelijke scheiding.

Voorwaarden tot tijdelijke opschorting

- Op het ogenblik van de eerste aanvraag loopt de terugbetaling van het krediet (het kapitaal en de interesten) al gedurende minimaal 12 maanden.
- Er liggen minstens 12 maanden tussen het einde van de eerste kapitaalsopschorting en een tweede aanvraag tot opschorting. Er is bovendien geen achterstand in de terugbetaling geweest tijdens de voorbije 12 maanden.
- De kredietnemer is niet opgenomen in het negatieve luik van de Centrale van Kredieten aan Particulieren.

Minder betalen per maand of minder lang betalen

In de loop der jaren evolueert uw financiële situatie. Ook de manier waarop u aankijkt tegen uw krediet verandert.

Voor jonge kredietnemers zijn vooral zo laag mogelijke kredietlasten belangrijk. Daarom verkiezen ze een krediet met een langere looptijd. Als hun budget na enkele jaren wél gemakkelijk een hogere kredietlast kan dragen, dan kunnen ze de bank verzoeken de looptijd van het Soepel Woonkrediet te verkorten en op die manier ook de totale kosten van het krediet verminderen.

Het omgekeerde is uiteraard ook denkbaar: de maandelijkse kredietlast kan plotseling onovergkomelijk groot worden doordat bijvoorbeeld één van beide inkomens gedeeltelijk of helemaal wegvalt. Door de looptijd van het krediet enkele jaren te verlengen, zou het budget weer in evenwicht kunnen worden gebracht onder voorbehoud van aanvaarding door de bank van het verzoek tot verlenging of verkorting van de looptijd.

Let op: de verlenging of verkorting van de looptijd kan een impact hebben op eventuele fiscale voordelen.

Een "klassiek" voorbeeld

Stel dat u een Soepel Woonkrediet op 25 jaar hebt genomen. 10 jaar later wilt u de looptijd van uw krediet inkorten.

Op dat moment kunt u vragen voor een verkorting van de nog resterende terugbetalingsperiode (15 jaar) tot 6 jaar en 3 maanden. Die 6 jaar en 3 maanden is gelijk aan de vereiste 25% van 25 jaar. Bovendien is ook voldaan aan de regel dat de totale looptijd minimaal 10 jaar moet zijn: de totale looptijd na aanpassing zal uiteindelijk 18 jaar en 9 maanden bedragen.

De nieuwe looptijd van het krediet wordt vaak gekozen met het oog op het bedrag dat u maandelijks wenst terug te betalen.

Die wijziging gaat al op de eerstvolgende vervaldag in, mits u uw aanvraag maximaal 30 dagen vóór die vervaldag deed.

Lenen met een variabele rentevoet? Uw keuze hoeft niet definitief te zijn

Hebt u een formule met variabele rentevoet, dan is het mogelijk bij de contractuele renteherziening uw formule te wijzigen.

Zo kiest u voor een op dat ogenblik aangeboden formule met vaste of variabele rentevoet tegen de rentevoet en de voorwaarden die op dat ogenblik van kracht zijn voor die formule.

De oorspronkelijke looptijd blijft behouden. Een aanvraag om van formule te veranderen dient bij de bank aangemeld te worden uiterlijk 30 dagen na de datum van de contractuele rentevoetherziening. De wijziging wordt dan effectief op deze datum.

Aanpassen naargelang de gekozen kredietformule

Als u gekozen hebt voor een formule met variabele rentevoet, dan is het mogelijk om de looptijd van het krediet met in principe maximaal 5 jaar te verlengen (onder voorbehoud van aanvaarding van uw aanvraag). Voor een verkorting van de looptijd van het krediet bij de formules met vaste of variabele rentevoet gelden volgende regels:

- De totale looptijd na de aanpassing moet minimaal 10 jaar zijn.
- De resterende looptijd na aanpassing moet minimaal 25% van de oorspronkelijke looptijd van het krediet zijn.

De normale aanvaardingsregels blijven van toepassing.

Goed om te weten

Om één of meerdere mogelijkheden van het Soepel Woonkrediet te benutten, dient u het aan vraagformulier te gebruiken dat BNP Paribas Fortis Credit Brokers u bezorgt.

Er zijn enkel dossierkosten verschuldigd als u effectief een beroep doet op één of verschillende modaliteiten van het Soepel Woonkrediet.

Opnieuw opnemen wat u al terugbetaald hebt? En zelfs meer opnemen?

Uw Soepel Woonkrediet wordt toegestaan in de vorm van een kaderovereenkomst. Daarom kunt u zonder nieuwe hypotheekkosten opnieuw geld opnemen voor onroerende doeleinden (onder voorbehoud van aanvaarding van uw aanvraag door de bank) en dat ten belope van het reeds terugbetaalde kapitaal.

Onder bepaalde voorwaarden zult u zelfs tot maximaal 120% van het oorspronkelijk kredietbedrag weer kunnen opnemen zonder nieuwe hypotheekkosten.

- u hebt een bestaand woonkrediet met periodieke terugbetaling van het kapitaal. Dat woonkrediet moet
- opgenomen zijn in een kaderovereenkomst zijn of gedekt zijn door een hypothecaire waarborg (hypotheek of mandaat) voor alle sommen;
- de terugbetaling van uw krediet (kapitaal en interesten) loopt al minimaal 36 maanden;
- u bent niet opgenomen in het negatieve luik van de Centrale van Kredieten aan Particulieren;
- er is geen achterstand in de terugbetaling tijdens de laatste 12 maanden.

De normale aanvaardingsregels blijven bovendien van toepassing.

Schuif uw energiebesparende investeringen niet op de lange baan!

Het Soepel Woonkrediet is er voor u!

En het is mogelijk voor nagenoeg alle woonkredieten van BNP Paribas Fortis.

De formules 1/1/+3/-3 met vaste mensualiteit (Accordeon) en het Bulletwoonkrediet hebben een beperkte flexibiliteit:

- bij het begin van het krediet kunt u de terugbetaling van het kapitaal tijdelijk (tot maximum 36 maanden) opschorten;
- u geniet alle extra voordelen voor energiezuinig wonen;
- u kunt het al terugbetaalde gedeelte van uw woonkrediet opnieuw opnemen.

De andere voordelen van het Soepel Woonkrediet zijn hier niet van toepassing.

De extra voordelen voor energiezuinig wonen

Kopen, bouwen of verbouwen – schuif uw energiebesparende investeringen niet op de lange baan, neem ze meteen op in uw woonproject!

Met de extra voordelen voor energiezuinig wonen van het Soepel hypothecair krediet, uniek op de Belgische markt, geeft BNP Paribas Fortis u een duwtje in de rug. Want sommige projecten kunnen nu eenmaal niet wachten.

Het voordeel is duidelijk: uw energiefactuur valt gevoelig lager uit, wat u ongetwijfeld merkt in uw portemonnee.

De extra voordelen in de praktijk:

- Bij bouw of met verbouwing - en als u aan bepaalde voorwaarden voldoet – is het mogelijk de meerkost voor de energiebesparende maatregelen op te nemen in de krediet. U betaalt geen reserveringsprovisie (een kost die u normaal elke maand moet betalen op het nog niet opgenomen bedrag tijdens de opnameperiode gedurende maximaal 24 maanden vanaf de 12de maand volgend op de aanvangsdatum van het krediet).
- Ook bij nieuwbouw is er (onder bepaalde voorwaarden) geen reserveringsprovisie.

Voorwaarden om de extra voordelen te kunnen genieten:

- In geval van bouw, hebben we je bouwvergunning (in Vlaanderen: Omgevingsvergunning) en een EPB- certificaat (Energie prestatie en binnenklimaat) nodig.
- Bij aankoop met verbouwing moet minstens een deel van de werken die u uitvoert een energiezuinige verbouwing zijn. We denken hier bijvoorbeeld aande plaatsing van isolatie, hoogrendementsbeglazing of superisolerende beglazing, geothermische verwarming, zonneboiler, fotovoltaïsche zonnepanelen, vervanging van stookketels/nieuwe hoogrendementsketel, ventilatiesysteem C of D of tenslotte regenwaterrecuperatie.

U vindt meer informatie over deze voorwaarden op de tarieven van het hypothecair krediet dat beschikbaar is bij uw makelaar en op de website **www.creditbrokers.bnpparibasfortis.com**.

Energiebesparende werken uitvoeren blijft dus interessant, zeker als u die combineert met de extra voordelen voor energiezuinig wonen van het Soepel Hypothecair krediet.

Uw leven verandert? Het Soepel Woonkrediet evolueert mee!

Enkele voorbeelden

De looptijd inkorten

Bart en Ellen zijn net afgestudeerd en hebben gelukkig snel werk gevonden. Hij als leerkracht Nederlands, zij op de verkoopdienst van een lokale kmo. Ze huren een huisje in de stad, maar beseffen algauw dat ze zo veel geld 'weggooien'. Ze beginnen dan ook uit te kijken naar een eigen appartement. Na wat rondspeuren – en vooral het bekijken van de prijzen – slaat echter de twijfel toe: is hun inkomen wel voldoende voor zo'n grote aankoop? Hun makelaar, aangesloten bij BNP Paribas Fortis Credit Brokers, stelt hen gerust. Als ze kiezen voor een woonkrediet op 25 jaar, valt hun maandaflossing heel wat lager uit dan wanneer ze zouden lenen op 20 jaar. Zo moeten ze geen kruis maken over hun woonplannen. Lang hoeven ze niet na te denken! Enkele jaren later maakt Ellen promotie. Ze gaat een pak meer verdienen, waardoor het koppel per maand een hoger bedrag kan afbetalen. Ze zouden gebruik willen maken van de voordelen van hun Soepel Woonkrediet en de looptijd met tien jaar in te korten. Zo zal, onder voorbehoud van aanvaarding van het dossier door BNP Paribas Fortis, de totale kostprijs van het krediet aanzienlijk dalen. En kunnen ze al volop plannen maken voor wanneer het krediet volledig is terugbetaald!

De terugbetaling van het kapitaal 6 maanden opschorten

Jan werkt als informaticus voor een groot bedrijf; Sofie is fiscalist. Zeven jaar geleden namen ze een woonkrediet om een huis te kopen in een groene buurt. Kort daarna beslist de werkgever van Jan om de IT-afdeling over te plaatsen naar India. Jan staat op straat en gaat meteen op zoek naar ander werk. Jammer genoeg vlot dat niet echt, en na enkele maanden begint het inkomensverlies zwaar door te wegen op het gezinsbudget. Hun makelaar, aangesloten bij BNP Paribas Fortis Credit Brokers herinnert hen aan de voordelen van hun Soepel Woonkrediet: het is mogelijk om de terugbetaling van het kapitaal 6 maanden lang op te schorten en alleen de interesten af te lossen. Zo krijgen ze financieel wat meer ademruimte. De looptijd van hun woonkrediet wordt met 6 maanden verlengd.

Het reeds terugbetaalde kapitaal opnieuw opnemen

Gelukkig vindt Jan kort daarna een nieuwe job en zijn de financiële zorgen snel vergeten. Het koppel klopt lange dagen en denkt er daarom aan de badkamer uit te breiden met een wellnessruimte. Ideaal om 's avonds lekker te ontspannen! Sofie zou ook een nieuwe keuken wel zien zitten … Nu alleen nog een geschikte financiering vinden. Opnieuw laat hun woonkrediet zich van zijn meest flexibele kant zien: ze kunnen het al terugbetaalde kapitaal opnieuw opnemen, zonder bijkomende hypotheek- of notariskosten, onder voorbehoud van aanvaarding van het dossier door BNP Paribas Fortis. Als dat niet voldoende zou zijn, mogen ze – onder bepaalde voorwaarden – zelfs tot 120% van het bedrag opnieuw ontlenen.

Speciale formules

De kredietformules van het hypothecair krediet

Terugbetaling van het kapitaal op de vervaldag van het krediet

Het 'Bulletwoonkrediet' of het 'Krediet met vaste termijn' is een kredietformule waarbij u elke **eerste dag van de maand** enkel interesten betaalt. Het kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de eindvervaldag van het krediet. U hebt de keuze uit een aantal rente voeten, die duidelijk vermeld staan op de tarieven van het hypothecair krediet.

De herkomst van het kapitaal, bestemd voor de terugbetaling, moet duidelijk aangetoond zijn. In de regel heeft het krediet een looptijd van maximaal 20 jaar zonder dat de wettelijke pensioenleeftijd overschreden mag worden bij het verstrijken van het contract.

In de regel is een bulletkrediet voorbehouden aan klanten uit Priority en Private Banking segment.

Het 'Overbruggingskrediet' is een hypothecair krediet met onroerende bestemming in afwachting van bijvoorbeeld de verkoop van een bestaand onroerend goed. Het dekt de periode tussen de aankoop of de bouw van een nieuw onroerend goed en de verkoop van een onroerend goed waarvan men reeds eigenaar is en dat gelegen is in België. Het is bestemd voor maximaal twee kredietnemers. De rentevoet is vast. Het kapitaal is terugbetaalbaar bij het verlijden van de verkoopakte van het te verkopen onroerend goed en uiterlijk bij het verstrijken van een periode van twee jaar na de aanvangsdatum van het krediet. De interesten zijn verschuldigd de eerste dag na het einde van elke maandelijkse periode.

Het overbruggingskrediet kan ten allen tijde geheel of gedeeltelijk vervroegd terugbetaald worden zonder enige verwittiging of vergoeding. Het overbruggingskrediet kan enkel worden afgesloten door maximaal twee mede-kredietnemers samen.

Representatief voorbeeld van een Bulletwoonkrediet

We nemen een krediet van €150.000 op 5 jaar met een vijfjaarlijks herzienbare rentevoet van 6,12% (0,496% op maandbasis). Maandelijks worden de intresten van €744,00 terugbetaald (60 betalingen.) Het totale kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de eindvervaldag.

JKP[1]: 7,09%

Totale kostprijs van het krediet: €5.702,85

Totaal te betalen bedrag: €199.623,31

Representatief voorbeeld van een Overbruggingskrediet

We nemen een krediet van €150.000 op 2 jaar met een rentevoet van 7,05% (0,569% op maandelijkse basis). Maandelijks worden de intresten van €853,50 (24 betalingen) terugbetaald. Het totale kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de eindvervaldag.

JKP[2]: 8,05%

Totale kostprijs van het krediet: €23.002,07

Totaal te betalen bedrag: €173.002,07

***[1] Wat is het JKP?**

Het jaarlijks kostenpercentage houdt niet alleen rekening met de interest maar ook met alle kosten in verband met uw krediet. Met het JKP kunt u gemakkelijker kredieten met elkaar vergelijken.

Voorbeeld van het Bulletwoonkrediet: wij hebben het totale verschuldigde bedrag van €199.623,31 en overeenstemmende JKP in het voorbeeld als volgt berekend, vanuit de veronderstelling dat in het geval van een variabele rentevoet de debetrente constant blijft:

- De jaarlijkse rentevoet 6,12% (maandelijks 0,496%)
- De interesten: €43.920,46 (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)
- De vaste dossierkosten: €300
- De notariskosten, incl. de rechten voor de registratie van het krediet voor €1.575 en de registratie van de hypotheek voor €742,50, en de diverse aktekosten voor €1.623,39, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag
- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van €328,24 voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen
- Het totale bedrag van de premies van de schuldsaldoverzekering bedraagt €1.083,72. Bij de berekening van deze kost baseren we ons op volgende veronderstellingen: persoon van 34 jaar, niet-roker met een normale BMI, die het krediet onderschrijft samen met zijn/haar partner. De premies van het koppel zijn beperkt tot 2/3 van de looptijd van het krediet en dekken gezamenlijk 100% van het ontleende bedrag.

***[2] Wat is het JKP?**

Voorbeeld van het Overbruggingskrediet: wij hebben het totale verschuldigde bedrag van €173.002,07 en overeenstemmende JKP in het voorbeeld als volgt berekend, vanuit de veronderstelling dat in het geval van een variabele rentevoet de debetrente constant blijft:

- De jaarlijkse rentevoet 7,05% (0,569% op maandelijkse basis)
- De interesten: €20.484,00 (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)
- De vaste dossierkosten: €300
- De notariskosten, incl. de rechten voor de registratie van de hypothecaire volmacht voor €50 en de diverse aktekosten voor €1.562,89, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag
- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van €328,24 voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen

Opmerking: de voormelde verzekeringen kunnen worden afgesloten bij een verzekeraar naar keuze. In bovenstaand voorbeeld hebben we gerekend met de premies bij AG Insurance nv. BNP Paribas Fortis nv, verzekeringstussenpersoon, is ingeschreven onder BE 0403.199.702 bij de FSMA, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verzekeringsagent.

Bij deze kredietformule betaalt u elke maand enkel de interesten terug.

De kosten

Met welke kosten moet u rekening houden?

Kosten verbonden aan de aankoop van een onroerend goed (onderhandse verkoop)

De kosten bij aankoop omvatten de notariskosten, de registratiebelasting berekend op de prijs vermeld in de akte en de aktekosten. Gaat het om de aankoop van een nieuwbouw, dan betaalt u geen registratiebelastingen maar wel btw.

De registratierechten verschillend per gewest.

Het standaardtarief voor de aankoop van een onroerend goed bedraagt in Vlaanderen 12 %, in Brussel en Wallonië is dit 12,5 %.

In elk van de gewesten is er een gunstmaatregel voor de aankoop van een enige en eigen gezinswoning. In Vlaanderen en Wallonië is dit tegen een verlaagd tarief, in Brussel onder de vorm van een abattement (een vrijstelling van registratierechten op een bepaalde schijf).

Neem contact op met uw notaris …
of ga naar **www.notaris.be**.

Kosten in verband met de akte van het hypothecair krediet

Bedoeld zijn de rechten voor het registreren van de krediet akte, het recht op geschriften de in schrijving van de hypotheek door het kantoor Rechtszekerheid, de erelonen voor de notaris… Deze kosten zijn iets moeilijker te begroten.

Voor meer informatie kunt u altijd terecht op **www.notaris.be**.

Kosten verbonden aan de opening van het dossier

Schattingskosten

In bepaalde gevallen vereist de bank een schatting van de waarde van het goed door een expert. In dat geval maakt een expert, aangesteld door BNP Paribas Fortis, met uw toestemming een schatting van de venale waarde van het goed dat als waarborg wordt aangeboden. U krijgt een exemplaar van het expertiseverslag, zodat u een correcte evaluatie kunt maken van de waarde van uw investering. Het bedrag van de expertisekosten staat vermeld op de tarieven van het hypothecair krediet.

Dossierkosten

Het samenstellen van uw dossier brengt bepaalde kosten met zich mee die u terugvindt in het aanvraagformulier van het Hypothecair krediet. U vindt ook het volledige overzicht op de tarieven van het hypothecair krediet dat ter beschikking is bij uw makelaar en op de website **www.creditbrokers.bnpparibasfortis.com**.

Andere eventuele kosten die niet in de totale kostprijs van het krediet zijn opgenomen:

U moet een reserveringsprovisie betalen op het kapitaal dat na 1 jaar niet is opgenomen (behalve ingeval van het Eco-voordeel en het Overbruggingskrediet). Deze reserveringsprovisie kan maximaal 2 jaar worden aangerekend.
Elke wijziging van uw krediet op uw verzoek en aanvaard door de bank tijdens de looptijd van uw krediet, brengt ook kosten met zich mee, die op de tarieven van het hypothecair krediet worden vermeld.

Het kapitaal

Wanneer kunt u over het kapitaal beschikken?

Bij de aankoop van een bestaande woning wordt het geleende bedrag in één keer ter beschikking gesteld bij het verlijden van de authentieke akte van aankoop (mits voorlegging van de afrekening van de notaris).

Bij een nieuwbouw of verbouwingen die een omgevingsvergunning/stedenbouwkundige vergunning vergen, kunnen de bedragen slechts ter beschikking worden gesteld na voorlegging van de omgevingsvergunning/stedenbouwkundige vergunning. Wanneer één of meerdere kredieten worden aangevraagd waarvan er één betrekking heeft op werken waarvoor er een stedenbouwkundige vergunning vereist is en deze niet aanwezig is bij de totstandkoming van het krediet, zal er voor alle aangevraagde kredieten een kapitaalsuitstel van minstens 12 maanden gelden.

Het geld wordt niet in contanten afgegeven. De enige mogelijkheid is een bankoverschrijving. Het geld wordt in schijven ter beschikking gesteld, aan de hand van facturen of andere bewijskrachtige documenten, nadat u uw eigen kapitaal hebt geïnvesteerd.

Facturen die u reeds zelf betaald hebt, worden op uw eigen rekening gestort, indien u de factu(u)r(en) nog niet betaald hebt, kan het bedrag rechtstreeks betaald worden aan de aannemer of leverancier. Die schijven bedragen minstens 2.500 euro.

Daarbij wordt uitgegaan van volgend schema:
- een eerste geldvrijgave van 5% na vervulling van alle opschortende kredietvoorwaarden;
- 20% (van het woonkrediet) na de helft van de ruwbouw;
- 40% na afwerking van de ruwbouw (zonder dak);
- 50% na afwerking van de ruwbouw en de dakbedekking en mits voorlegging van een foto van de nieuwbouw;
- 60% na het plaatsen van de leidingen en het buitenschrijnwerk;
- 70% na afwerking van de plafonds;
- 80% na het plaatsen van de vloerbekleding;
- 90% na de plaatsing van de sanitaire installaties;
- 100% na de plaatsing van het binnenschrijnwerk.

Termijn van opname

Het recht om het Hypothecair krediet op te nemen vervalt na verloop van een periode van 3 jaar ingaand op de eerste maand van de activering van het Hypothecair krediet. Het Overbruggingskrediet bestemd voor de financiering van bouw- of verbouwingswerken dient te zijn opgenomen voor de eindvervaldag van het krediet.

Reserveringsprovisie

Voor alle niet-opgenomen bedragen is een reserveringsprovisie verschuldigd en dat voor het eerst na een termijn van één jaar en dit gedurende een periode die maximaal 2 jaar beloopt. Geniet u van een Eco-voordeel of gaat het om een Overbruggingskrediet, dan bent u vrijgesteld van deze betaling. Het bedrag van de provisie vindt u op de tarieven van het hypothecair krediet.

Voor alle niet-opgenomen bedragen is een reserveringsprovisie verschuldigd.

BNP Paribas Fortis behoudt zich het recht voor om een schatting te laten opstellen door een door haar erkende expert om de voltooiing van de werken vast te stellen.

Gebruiks-aanwijzing

En hoe gaat het praktisch?

Het indienen van een kredietaanvraag

Uw kredietaanvraag wordt door uw makelaar ingediend bij BNP Paribas Fortis Credit Brokers die uw aanvraag overmaakt aan BNP Paribas Fortis.Daarbij hebt u volgende documenten nodig: plannen, bestek en/of verkoopsovereenkomst, inkomens- en kostenbewijzen, ... (zie lijst van de vereiste documenten om uw hypothecaire krediet aan te vragen aan het einde van het prospectus).

Uw makelaar is ook uw eerste aanspreekpunt als u tijdens de looptijd gebruik wil maken van de opties van het Soepel Woonkrediet.

In het kader van uw aanvraag raadpleegt de bank naast haar eigen bestanden ook de bestanden van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren bij de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.

Het kredietaanbod

Werd uw aanvraag goedgekeurd? Dan krijgt u een kredietaanbod dat minstens vijftien dagen geldig blijft. De geldigheidstermijn staat in het aanbod vermeld.

Nadat u het aanbod hebt aanvaard beschikt u nog over een in het aanbod vermelde termijn om de hypothecaire waarborgen in orde te brengen (hypo thecair mandaat, borgstelling...) en de kredietovereenkomsten te ondertekenen. Als u het kredietaanbod niet binnen de vooropgestelde geldigheidstermijn hebt aanvaard, kunt u desgewenst opnieuw een kredietaanvraag indie nen, waarop wij u ingeval van aanvaarding een nieuw aanbod bezorgen. Ook bij een wijziging aan een lopend hypothecair krediet met een onroerende bestemming wordt, in geval van aanvaarding door de bank, een bijvoegsel opgesteld.

Bij de notaris

Als het krediet gewaarborgd wordt door een hypotheek of een hypothecair mandaat zal deze akte bij de notaris van uw keuze worden verleden . Bij een aankoop wordt de hypotheekakte en de akte van aankoop doorgaans gelijktijdig verleden. U kiest vrij welke notaris de akten zal verlijden.

Verzekeringen

U hebt de verplichting om het in waarborg gegeven onroerend goed in te dekken met een verzekering tegen brand en aanver wante risico's. Daarnaast zal in de meeste gevallen ook een overlijdensverzekering van het type 'schuldsaldoverzekering' aan het contract gehecht worden.

Na analyse van uw aanvraag behoudt de bank zich het recht voor om te eisen dat u een 'schuldsaldoverzekering' aangaat.

Het staat u uiteraard vrij bijkomende verzekeringen af te sluiten tegen risico's zoals bijvoorbeeld arbeidsongeschiktheid of invaliditeit. De contracten van de levensverzekering en de woningverzekering moeten aangehecht zijn én blijven bij het krediet dat ze waarborgen. Als dat niet het geval is, kan BNP Paribas Fortis de volledige vervroegde terugbetaling van uw krediet vragen. Alle voormelde verzekeringen kunnen worden afgesloten bij een verzekeraar naar keuze.



Uw gezin en uw woning beschermen

Eigenaar worden, uw droomwoning bouwen … Elk woonproject is uniek, maar één constante blijft: een hypothecair krediet weegt vaak zwaar op het maandelijkse budget.

De uitdaging is dan ook dubbel: uw woonproject realiseren en uw naasten financieel beschermen, vooral bij een overlijden. Het overlijden van één van de personen die bijdraagt aan de terugbetaling van woonlasten kan de financiële situatie van het gezin immers ernstig onder druk zetten.

Om dat risico op te vangen en met meer gemoedsrust naar de toekomst te kijken, biedt een schuldsaldoverzekering een passende oplossing. Bij het overlijden van één van de verzekerde kredietnemers dekt deze de volledige of gedeeltelijke terugbetaling van het hypothecair krediet. Personen met een verhoogd gezondheidsrisico kunnen, onder bepaalde voorwaarden, genieten van een tegemoetkoming op de premie van hun schuldsaldoverzekering.

Raadpleeg uw verzekeraar/uw makelaar voor meer informatie.

Uw gezinsinkomen & de nood aan bescherming

Traditioneel werd enkel de kostwinner verzekerd met een schuldsaldoverzekering. Tegenwoordig gaan vaak beide partners werken en dragen dus alle twee bij aan het gezinsinkomen, al dan niet voor gelijke delen. Ook de toekomstplannen gaan vaak uit van een dubbel inkomen. Het overlijden van één van de partners kan, met andere woorden, zware gevolgen hebben. Daarom voorzien schuldsaldoverzekeringen in de mogelijkheid van een totale dekking:

- een dekking voor 100% van het kredietbedrag op naam van de ene partner;
- een dekking, eveneens voor 100% van het bedrag, op naam van de andere partner.

De zekerheid die deze dekking biedt, hoeft geen betoog: de kredietlast valt volledig weg bij het overlijden van één van de kredietnemers.

Uw budget en de keuze van premietype

Na overleg met een expert over het te verzekeren kapitaal en de fiscale opportuniteiten bestaat de volgende stap erin het premiepercentage te kiezen dat het best aansluit bij uw budget en uw fiscale situatie. De schuldsaldoverzekering biedt verschillende formules om aan uw behoeften te voldoen.

Schuldsaldoverzekeringen worden aangeboden in verschillende formules:

Een schuldsaldoverzekering met eenmalige premie (betaald in één keer) maakt het mogelijk om u onmiddellijk te verzekeren van een dekking voor de hele looptijd. Leent u ook deze eenmalige premie mee, dan spreidt u de kostprijs automatisch over de gehele duur van het krediet.

Met een schuld saldoverzekering tegen genivelleerde (gelijke) **premies** kiest u zelf over hoeveel jaar u de premies spreidt (maximaal 2/3 van de looptijd van uw krediet). Voor een krediet van 20 jaar is het mogelijk de totale premiemassa dus op te splitsen in 2 tot maximaal 13 gelijke jaarpremies. Zo bepaalt u het jaarlijks te betalen premiebedrag grotendeels zelf. Het is bovendien mogelijk om de eerste premie te verhogen, waardoor alle volgende meteen ook lager uitvallen.

Een schuldsaldoverzekering met risicopremies neemt elk risico van over- of onderverzekering weg. Deze jaarlijkse betaalbare premies worden haarfijn afgestemd op de situatie van uw krediet op de jaarlijkse vervaldag: het nog af te betalen bedrag, de rentevoet en de resterende looptijd.

Dit kan vooral interessant zijn wanneer u gebruik maakt van de flexibiliteit van uw hypothecair krediet, of wanneer u een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling ervan overweegt.

U kunt uiteraard ook verschillende formules combineren om budgettaire redenen.

Fiscale opportuniteiten beperkt

De premies van levensverzekeringen die gesloten zijn tot waarborg (schuldsaldoverzekering) of wedersamenstelling (gemengde verzekering) van een vanaf 1 januari 2024 nieuw aangegaan krediet om een onroerend goed te verwerven, komen niet langer in aanmerking voor fiscale voordelen.

Let wel: wilt u van fiscale voordelen genieten voor de premies van uw schuldsaldoverzekering, dan moet dat bij het aangaan van de polis vastgelegd worden. Praat er over met uw expert verzekeringen.

Een tijdelijke overlijdensverzekering met vast kapitaal

Het vroegtijdig overlijden van één van de partners heeft niet alleen een impact op de mogelijkheden van het gezin om het woonkrediet terug te betalen. Want de inkomsten vallen abrupt terug, terwijl bepaalde uitgaven blijven bestaan of alsmaar groter worden: elektriciteit, verwarming, kinderopvang en duizend andere uitgaven die onbetaalbaar worden zonder bijkomende steun.

Voor al die voorziene en onvoorziene uitgaven is het goed terug te kunnen vallen op een overlijdensverzekering die bij het vroegtijdig overlijden van de verzekerde zorgt voor een financieel vangnet voor het achterblijvende gezin.

Een tijdelijke overlijdensverzekering met vast kapitaal: "Omdat uw gezin nog andere vaste kosten heeft."

Een tijdelijke overlijdensverzekering met vast kapitaal garandeert de uitkering van een vooraf vastgelegd kapitaal dat onveranderd blijft tijdens de hele looptijd van het contract. U bepaalt zelf vrij het te verzekeren kapitaal. Een tijdelijke overlijdensverzekering is allerminst een dure verzekering.

Een woningverzekering

In het kader van uw woonkrediet moet u de in waarborg gegeven woning bij een verzekeraar naar keuze tegen brand en andere gevaren verzekeren voor de nieuwbouwwaarde.

De nieuwbouwwaarde is de prijs van wederopbouw in nieuwe staat, met inbegrip van betaalde btw en de erelonen van de architecten. Het belang van de correcte bepaling van die waarde mag niet onderschat worden. Bij onderverzekering dreigt immers de "evenredigheidsregel" toegepast te worden voor de vergoeding van schadegevallen (vergoeding van een bedrag dat evenredig is met de verzekerde waarde en de waarde die verzekerd had moeten zijn).



fiscale voordelen voor Hypothecair krediet

Die hebben betrekking op zowel de interesten als de kapitaalsaflossingen en op de verzekeringspremies als het krediet door een levensverzekering gedekt is (met uitzondering van de premie(s) van een levensverzekering verbonden aan één of meerdere beleggingsfondsen).

De zesde staatshervorming heeft tot gevolg dat de fiscale voordelen voor een krediet dat betrekking heeft op de zogenaamde 'eigen woning' (doorgaans is dit de woning waar u uw domicilie gevestigd hebt) sedert aanslagjaar 2015, inkomstenjaar 2014 toegekend worden door de Gewesten. De fiscale voordelen voor een krediet dat betrekking heeft op een zogenaamde 'niet-eigen woning' worden toegekend door de federale overheid.

Mede door de verschillende begrotingsmaatregelen is de fiscale behandeling van hypothecaire kredieten vrij complex en zijn de voordelen sterk gereduceerd sinds 2024.

Benieuwd naar uw fiscale mogelijkheden?

Maak een afspraak met uw makelaar.



Steun en premies

Deze maatregelen verlichten in aanzienlijke mate de investering die met uw plannen gepaard zal gaan en kunnen u verzekeren in geval van tegenslag.

Vlaams Gewest

Informatie en aanvraagformulieren vindt u:

- bij uw gemeente;
- op **https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen**;
- bij de Vlaamse infolijn: tel. 1700; e-mail: info@vlaanderen.be;
- op **www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie**.
- **www.vlaanderen.be/verzekering-gewaarborgd-wonen**. Deze gratis verzekering Gewaarborgd Wonen helpt uw hypothecaire krediet af te betalen wanneer u ziek wordt of uw job verliest.
- Op **www.premiezoeker.be** kan u een overzicht van alle Vlaamse, provinciale en gemeentelijke premies terugvinden

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Voor informatie over de tegemoetkomingen en de aanvraagformulieren kunt u terecht bij:

- uw gemeente;
- **https://huisvesting.brussels/**;
- het Wooninformatiecentrum: Noordstation, Vooruitgangstraat 80, 1030 Brussel - Tel. 0800 40 400 - E-mail: **broh.huisvesting@mbhg.irisnet.be** of op **www.irisnet.be**.

Waals Gewest

Meer inlichtingen over de tegemoetkomingen krijgt u:

- bij uw gemeente;
- op het gratis nummer 0800 11 901;
- de diensten van "La Division du Logement" DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Jambes. Meer info, zie **https://www.wallonie.be/fr/demarches/obtenir-une-prime-pour-son-habitation-partir-du-1er-juin-2019#contact**;
- via de website **www.wallonie.be** (énergie et habitat). U kunt er ook alle aanvraagformulieren downloaden.

Verzekering gewaarborgd wonen **https://www.wallonie.be/fr/demarches/beneficier-dune-assurance-gratuite-pour-le-remboursement-dun-pret-hypothecaire-en-cas-de-perte-de**.



Aankoop en nieuwbouw

Een woning aankopen

Verkoop uit de hand

Veel woningen worden gewoon uit de hand verkocht. Zowel de verkoper als uzelf als koper kan een eigen notaris kiezen zonder dat de notariële honoraria daardoor stijgen.

- Koopoptie

Als u een huis of appartement ziet waar u helemaal weg van bent, dan kunt u een optie op de verkoop nemen.

De verkoper verbindt zich ertoe om gedurende een overeen te komen periode het goed alleen aan u te verkopen tegen een vastgelegde prijs. Deze verkoopoptie is alleen bindend voor hem. Hij kan dus voorlopig niet aan een ander verkopen, al zou die een hogere prijs bieden. In de praktijk zult u de overeengekomen periode gebruiken om de eventuele financiering rond te krijgen … Als koper bent u zoals gezegd niet gebonden door deze verkoopoptie.

- Compromis

Wel bindend voor beide partijen is het zgn. compromis of de onderhandse overeenkomst.

In het schriftelijke compromis, dat door koper en verkoper ondertekend wordt, legt u zoveel mogelijk vast.

Het afsluiten van het compromis gaat meestal gepaard met het betalen van een voorschot. Voor de opstelling van het compromis kunt u dan een beroep doen op uw notaris.

Kopen op een openbare verkoop

Sommige onroerende goederen worden te koop aangeboden via de notaris. Die verkoop kan vrijwillig zijn. Daarbij wordt erop gerekend dat onderling opbod tussen kopers leidt tot een hogere prijs. De notaris kan een instelprijs bepalen en onder bepaalde voorwaarden een premie aan de definitieve koper toekennen (1% van het geboden bedrag).

Als er een recht van hoger opbod voorzien is, dan is het mogelijk tot maximaal vijftien dagen na de eerste zitdag een hoger bod uit te brengen. Dat moet dan wel ten minste 10% hoger zijn. Het goed wordt dan op de laatste zitdag definitief toegewezen. Bedenk wel dat de verkoper tot op het laatste ogenblik kan beslissen het goed alsnog in te houden.

De verkoop kan ook gerechtelijk zijn, bijvoorbeeld in het geval van een erfenis met verschillende erfgenamen die het onderling oneens zijn. Een faillissement of beslagprocedures leiden ook vaak tot een gedwongen openbare verkoop.

In deze gevallen gebeurt de openbare verkoop in één zitdag zonder recht van hoger bod nadat voorafgaandelijk via **www.biddit.be** de kandidaat-kopers de mogelijkheid gehad hebben te bieden op het aangeboden onroerend goed.

Een openbare verkoop brengt erg hoge aankoopkosten met zich mee. Die kunnen tot 5% hoger liggen dan bij een aankoop uit de hand en tot ruim 22% van de eigenlijke aankoopsom bedragen.

Nieuwbouw

De btw-regeling

Normaal moet u voor de aankoop van een bestaand onroerend goed registratierechten betalen. Voor woningen in opbouw of gekocht op plan daarentegen moet u btw betalen. Toch kan de btw-regeling ook van toepassing zijn op de aankoop van een al bestaande woning.

Daar zijn een aantal voorwaarden aan verbonden. De btw is eveneens van toepassing op de bouwgrond als de nieuwbouwwoning en de bouwgrond op hetzelfde moment en door de dezelfde persoon verkocht worden. Als dit niet het geval is, wordt het btw-stelsel toegepast op de verkoop van de nieuwbouwwoning en dienen registratierechten betaald te worden op de verkoop van de bouwgrond. Het moet ook gaan om een 'nieuw gebouw'.

Voor de toepassing van de btw is een woning nieuw als ze verkocht wordt vóór de oprichting (verkoop op plan), tijdens de oprichting of na de oprichting maar dan uiterlijk op 31 december van het tweede jaar na het jaar waarin het gebouw voor het eerst werd ingekohierd in de onroerende voorheffing.

Voorts dient de verkoper een btw-plichtige te zijn. Aannemers en bouwpromotoren zijn uiteraard btw-plichtig, maar ook een particuliere verkoper kan met het oog op een verkoop kiezen voor het statuut van "toevallige btw-plichtige". Op die manier kan hij de door hem betaalde btw op bouwmaterialen en manuren aftrekken van de btw die hij als verkoper moet doorstorten aan de Staat.

Zelf bouwen of werken met een promotor

Wie opteert voor nieuwbouw heeft de keuze: zelf optreden als bouwheer of werken met een bouwpromotor. In dat laatste geval profiteert u van een aantal bijkomende wettelijke beschermingsmaatregelen.

Vooral de woningbouwwet (ook wet Breyne genoemd) is belangrijk in dit verband.

Zo moet een erkende aannemer een borgtocht kunnen voorleggendie 5% van de totale prijs van het gebouw bedraagt.

Een niet-erkende aannemer moet een borgstelling kunnen voorleggen vanwege een kredietinstelling die of de voltooiing van de nieuwbouw garandeert dan wel de terugbetaling in het geval van ontbinding van de verkoopsovereenkomst.

Een openbare verkoop brengt erg hoge aankoopkosten met zich mee.



Advies & begeleiding

Deze brochure belicht een aantal belangrijke aspecten van het woonkrediet en het overbruggingskrediet en de aankoop of bouw van een eigen woning. We kunnen echter niet alles even gedetailleerd behandelen. Daarom hebt u nog heel wat andere informatiekanalen ter beschikking.

Alles weten over onze hypothecaire kredieten?

Een woonkrediet neemt u niet zomaar. Vandaar dat we u uitnodigen om vrijblijvend een simulatie te maken. Met de cijfers zwart op wit. Want een goede keuze begint bij heldere, duidelijke informatie:

surf naar **www.creditbrokers.bnpparibasfortis.com**;

Op BNP Paribas Fortis Credit Brokers kunt u altijd rekenen.

Goed om te weten

Het is een goed idee om advies te vragen over de vele mogelijkheden van het hypothecair krediet. BNP Paribas Fortis en BNP Paribas Fortis Credit Brokers zijn gehouden om u adviesdiensten te verstrekken. De door ons inzake hypothecaire kredieten verschafte adviezen en aanbevelingen zijn uitsluitend gebaseerd op ons eigen assortiment kredietproducten.

Vereiste documenten

voor het indienen van een hypothecaire kredietaanvraag

Richt u met de volgende documenten tot uw kredietmakelaar:

Ter identificatie voor te leggen documenten:

- trouwboekje en huwelijkscontract - bewijs van wettelijk samenwonen;
- identiteitskaart, paspoort, bij het inschrijven in het wachtregister afgeleverde verblijfsvergunning.

Documenten met betrekking tot uw inkomen:

- als u loontrekkende bent: 3 recente loonfiches en laatste aanslagbiljet;
- als u zelfstandige bent of een vrij beroep uitoefent: de twee laatste belastingaangiften (met een gedetailleerd overzicht van de uitgaven);
- als u huurgelden ontvangt: bewijs van de huurinkomsten: contract + uittreksels;
- als u roerende inkomsten hebt: een gedetailleerd overzicht van de portefeuille;
- kopie van bestaande kredietovereenkomsten;
- overzicht van het eigen vermogen (spaarrekeningen, beleggingen, hulp van ouders, ...).

Documenten met betrekking tot uw plan:

- bij aankoop: onderhandse verkoopovereenkomst (compromis) of koopoptie;
- bij verbouwing of bouw: de eigendomstitel (van de bouwgrond), het plan (van de bouw of de verbouwing), het bestek of de prijsofferte van de werken, de bouwvergunning (in Vl: omgevingsvergunning) en het bodemsaneringsattest (= attest met betrekking tot de staat van bodemverontreiniging);
- ingeval van energiebesparend bouwen:
  - Brussel: aanvraag bouwvergunning met bijlage;
  - Vlaanderen: startverklaring EPB-aangifte;
  - Wallonië: aanvraag bouwvergunning met bijlage.
- bij herfinanciering: het laatste fiscaal attest 281.61 en het basisattest indien het oorspronkelijk krediet dateert van voor 2016.
- in het geval dat je krediet voldoen aan de voorwaarden voor eco voordelen: documenten waaruit blijkt dat uw woning aan de condities voldoet, deze condities kan u vinden op de tarieven hypothecair krediet.
- Een geldig certificaat om het primaire energieverbruik van het onroerend goed te bepalen:
  - Voor Vlaanderen: het 'energieprestatiecertificaat' (EPC);
  - Voor Brussel/Wallonië: het 'certificat de la Performance énergétique des Batiments' (PEB).

Kom langs bij één van onze kredietmakelaars

Surf naar www.creditbrokers.bnpparibasfortis.com

Woonkrediet

Kredietvorm: Hypothecaire krediet met onroerende bestemming. De bepalingen inzake hypothecair krediet uit hoofdstuk 2 van titel 4 van boek VII Wetboek Economisch Recht zijn van toepassing. Onder voorbehoud van aanvaarding van uw aanvraag door BNP Paribas Fortis NV, kredietgever, Warandeberg 3, B-1000 Brussel – RPR Brussel – BTW BE0403.199.702.

BNP Paribas Fortis nv, verzekeringstussenpersoon,is ingeschreven onder BE 0403.199.702 bij de FSMA, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verzekeringsagent.

BNP Paribas Fortis Credit Brokers nv, Warandeberg 8 bus 5, 1000 Brussel, RPR Brussel - btw BE0452.211.723. distribueert als bemiddelaar in hypothecair krediet de hypothecaire kredieten van BNP Paribas Fortis nv.

U kan met al uw vragen en klachten in eerste instantie terecht bij uw makelaar.

Klachten kunnen ook worden ingediend bij:

- BNP Paribas Fortis Credit Brokers - Klachtenbeheer - Warandeberg 8 bus 5, 1000 Brussel - tel +32 2 249 00 00 - per e-mail: **Complaints@creditbrokers.bnpparibasfortis.be**, of

- BNP Paribas Fortis – Klachtenmanagement – Warandeberg 3, 1000 Brussel – tel +32 2 228 72 18 – per e-mail: **klachtenmanagement@bnpparibasfortis.com**. Meer informatie en ook een online klachtenformulier vindt u op www.bnpparibasfortis.be/klacht.

Indien u niet tevreden bent met de voorgestelde oplossing, of geen tijdig antwoord krijgt, dan kan u, een klacht indienen bij Ombudsfin – de ombudsdienst voor financiële diensten of bij de Ombudsman van de Verzekeringen.

Gaat uw klacht over een bankproduct? Ombudsfin – Ombudsman voor financiële diensten - bij voorkeur via het online klachtenformulier op de website **www.ombudsfin.be**. Zo wordt u sneller geholpen. In geval van problemen met het online formulier kan dat per e-mail naar **ombudsman@ombudsfin.be** of per post naar North Gate II - Koning Albert II-laan 8 bus 2, 1000 Brussel.

Gaat uw klacht over een verzekeringsproduct? Ombudsman van de Verzekeringen – de Meeûssquare 35, 1000 Brussel of per e-mail naar **info@ombudsman-insurance.be** of via hun online klachtenformulier op de website **www.ombudsman-insurance.be**.

U kan er ook voor kiezen om uw klacht onmiddellijk voor te leggen aan deze instanties.

BNP Paribas Fortis NV - Warandeberg 3, B-1000 Brussel BTW BE 0403.199.702, RPR Brussel. - V.U.: M. Verboven | 456715091 | 11.2026

BNP PARIBAS FORTIS
CREDIT BROKERS