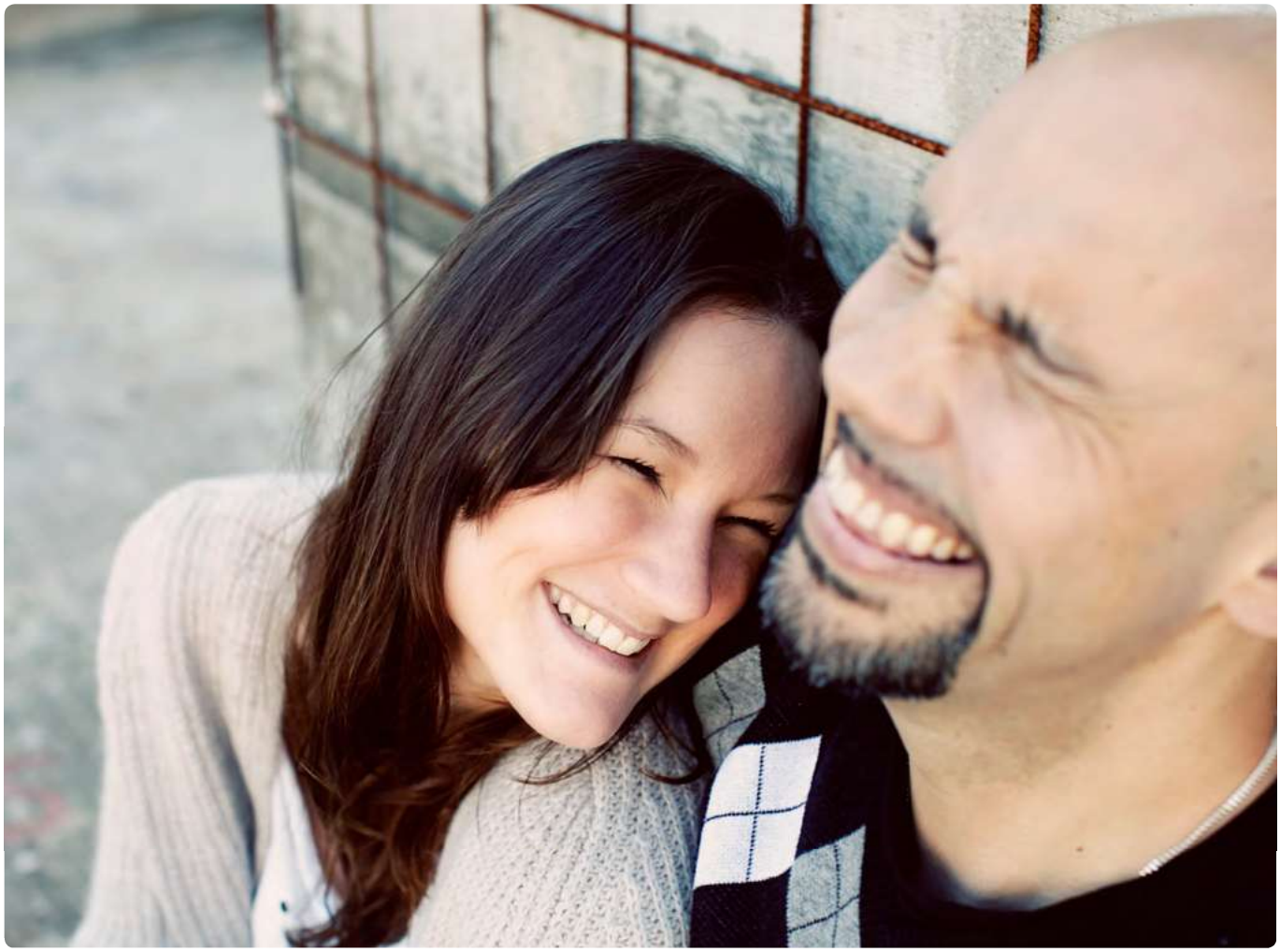


# Het juiste woonkrediet voor uw woning en uw budget

(Prospectus nr.3 geldig vanaf 15/01/2021)

Wilt u een eigen huis, buitenverblijf of opbrengstwoning kopen, bouwen of verbouwen? Prima: investeren in vastgoed is een goed idee. Met een buitenverblijf hoeft u geen hotel meer te boeken. U gaat zo vaak u wilt op reis en de rest van het jaar verhuurt u het: een extra inkomen! Een opbrengstwoning is ook ideaal.
Want de huurprijzen stijgen constant. En verkoopt u uw (tweede) woning weer? Dan krijgt u vaak meer dan u zelf betaalde.

U wilt er natuurlijk snel in vliegen: uw huis volledig renoveren of uw nieuwbouw nú starten. Maar dat is ... géén strak plan. Want die investering neemt jarenlang een flinke hap uit het gezinsbudget. Gaat u overhaast te werk? Dan verliest u veel geld. Denk dus goed na en kies de juiste kredieten en verzekeringen. Zo investeert u op een slimme en fiscaal interessante manier!

NN

# Inhoud

**1. Voor Bedrijfsleiders . . . . . 3**
1.1. Woonkrediet met 100% wedersamenstelling van kapitaal . . . . . 3
1.2. Woonkrediet via een mix van wedersamenstelling en kapitaalsaflossing. . . . . 5

**2. Voor werknemers . . . . . 7**
2.1. Woonkrediet met 100% wedersamenstelling via uw groepsverzekering . . . . . 7

**3. Rentevoeten . . . . . 8**
a. Formule met vaste rentevoet . . . . . 8
b. Formule met variabele rentevoet. . . . . 8
c. Formule met semivariabele rentevoet . . . . . 8
d. Garanties bij schommelingen van de rentevoet . . . . . 8

**4. Bescherming . . . . . 9**

**5. De kosten van een woonkrediet . . . . . 9**
a. Aankoopkosten . . . . . 9
b. Kosten verbonden aan de kredietopening . . . . . 9
c. Schattingskosten . . . . . 10
d. Dossierkosten . . . . . 10
e. Kosten bij vervroegde terugbetaling. . . . . 10
f. Kosten bij wijziging van de waarborg of aanpassing van het terugbetalingsplan . . . . . 10
g. Reserveringsvergoeding . . . . . 10
h. Kosten voor de vernieuwing van de hypotheek . . . . . 10

**6. Formaliteiten . . . . . 11**
a. Kredietaanvraag. . . . . 11
b. Waarborgen . . . . . 12
c. Wettelijke verplichtingen. . . . . 12

**7. Advies en begeleiding . . . . . 14**

# 1. Voor Bedrijfsleiders

## 1.1. Woonkrediet met 100% wedersamenstelling van kapitaal

**Bent u zelfstandige bedrijfsleider?**
Een woonkrediet met wedersamenstelling van kapitaal dat opgebouwd wordt via een individuele pensioentoezegging (IPT) voor zelfstandigen heet ook een 'bulletkrediet'. Het is een combinatie van een krediet met vaste termijn (meer bepaald tot uw wettelijke pensioenleeftijd) en één of meerdere levensverzekeringscontracten die aan de kredietovereenkomst worden gekoppeld. U betaalt tijdens de looptijd van het krediet enkel de maandelijkse verschuldigde rente en pas bij afloop het kapitaal dat opgebouwd wordt via uw IPT.

Voor zelfstandige ondernemers met een vennootschap is een bulletkrediet de meest flexibele kredietoplossing. Het verzekeringscontract is dan het 'toegevoegde contract' aan het krediet.

Bent u zelfstandige en kunt u het onroerend goed helemaal met eigen middelen financieren ? Dan is een bulletkrediet nog steeds een interessante optie. U behoudt namelijk uw kapitaal wat u de mogelijkheid biedt om het te investeren in andere doeleinden, zoals bijvoorbeeld in uw onderneming.

Het bulletkrediet met wedersamenstelling via een IPT wordt in twee delen terugbetaald:
- Enerzijds betaalt u als natuurlijke persoon de maandelijkse intresten op het totale geleende bedrag zolang het krediet loopt;
- Anderzijds betaalt uw vennootschap de periodieke stortingen voor het toegevoegde contract. Zo bouwt uw vennootschap een kapitaal op waarmee u het ontleende bedrag op de eindvervaldag terugbetaalt.

Voor een krediet van € 100.000 met een rentevoet van 2,8% per jaar (of 0,2304% per maand) en een looptijd tot de pensioenleeftijd, betaalt u maandelijks € 230,04 aan interesten. Op de laatste vervaldag betaalt u eveneens het kapitaal, dat u na aftrek van belastingen en inhoudingen hebt ontvangen uit uw IPT, in één keer terug. De maandlast van de laatste vervaldag is daarmee gelijk aan € 100.230,04.

Het toegevoegde contract is zoals eerder vermeld in de meeste gevallen een IPT. Een IPT of ook wel een "NN Scala Privilege contract" genoemd, is voor de zelfstandige een fiscaal interessante manier om aan pensioenopbouw te doen:

**– U bent de begunstigde, maar uw vennootschap staat in voor de financiering**
Uw vennootschap betaalt de IPT-premies. En u bent de begunstigde. Bovendien zijn de premies bedrijfslasten. En u krijgt altijd het opgebouwde pensioen- kapitaal, zelfs als de activiteiten van uw vennootschap worden stopgezet.

**– Uw vennootschap geniet een fiscaal voordeel**
Uw vennootschap mag de premies fiscaal aftrekken. Hou daarbij rekening met de '80%-regel': uw totale pensioen- uw wettelijk pensioen plus uw extralegale beroepsgebonden pensioenen (IPT-VAPZ-groepsverzekering) mag niet hoger zijn dan 80 procent van uw laatste normale brutojaarbezoldiging.

**– U financiert uw woning of verbouwing**
Financier uw droomproject voordelig met een inpandgave van uw polis. Bij vroegtijdige (gedeeltelijke) terugbetalingen van uw bulletkrediet rekenen we geen wederbeleggingsvergoeding aan indien dit gebeurt via een voorschot op uw IPT reserves.

**– U beschermt uw gezin en inkomen**
Kiest u de extra bescherming bij ziekte, ongeval of overlijden? Dan bent u gerust dat, dankzij de premies betaald door uw vennootschap, uw gezin niet in de financiële problemen geraakt.

**– U combineert**
Hebt u al een VAPZ (Vrij Aanvullend Pensioen voor Zelfstandigen),en/of groepsverzekering en/of bedrijfsleidersverzekering? Die kan u dan combineren met een IPT Scala Privilige (binnen de limieten van de fiscale 80% regel).

Een IPT is een levensverzekering van het type tak 21 en/of tak 23. In tak 21 genieten de gestorte premies van een gegarandeerde interestvoet terwijl in tak 23 de premies belegd worden in fondsen. Met andere woorden geniet u niet van een kapitaalsgarantie in tak 23, maar neemt u het risico dat er potentieel een hogere winst te genereren valt. Bij een bulletkrediet heeft u de mogelijkheid om uw reserves onder te brengen in tak 23 op voorwaarde dat u opteert voor onze gemengde beleggingsfondsen binnen het NN Insurance Belgium fondsengamma. Met gemengde beleggingsfondsen wordt een gedeeltelijke belegging in aandelen en/of obligatiefondsen bedoeld. U vindt een lijst met de mogelijke fondsen op onze website www.nn.be. Let op! In dit geval bepalen de prestaties van de fondsen, beurzen én financiële markten dus de opbouw van uw verzekerd kapitaal binnen uw verzekeringscontract.*

Heeft u er in uw IPT voor gekozen om de premies te investeren in tak 23, dan kunt u op elk ogenblik ervoor kiezen om de opgebouwde reserves om te switchen naar tak 21 binnen hetzelfde contract en dit zonder wederbeleggingsvergoeding. Hierdoor valt het financiële risico weg: de prestaties van beurzen en financiële markten hebben geen invloed meer op het opgebouwde kapitaal in uw contract, maar hierdoor valt ook het potentieel hoger rendement weg.

Kunt u het ontleende bedrag niet volledig terugbetalen met het kapitaal dat op de eindvervaldag met uw IPT is opgebouwd, dan heeft u de keuze:
- of het tekort persoonlijk bijpassen;
- of het krediet en looptijd van uw IPT verlengen (voor zover de wetgeving dit toelaat) tot u het volledige kapitaal hebt wedersamengesteld. De nieuwe premievoet hangt af van uw leeftijd op het ogenblik van verlenging.

Is een verlenging van het krediet niet meer mogelijk en heeft u niet het privé-kapitaal om het tekort bij te passen, dan zal NN Insurance Belgium (verder NNIB genoemd) genoodzaakt zijn de onroerende waarborg uit te winnen.

U wilt natuurlijk voorkomen dat u op de eindvervaldag niet genoeg kapitaal hebt om het ontleende kapitaal terug te betalen. NNIB helpt u hierbij door:

- Het berekenen van de periodieke stortingen van het toegevoegde contract op basis van een offerte van een IPT tak 21/23 levensverzekering.
- Het bepalen van de periodieke stortingen van het toegevoegde contract op basis van 100 procent van het ontleende kapitaal.
- Het beperken tot het geschatte netto eindkapitaal, dus na aftrek van de eindtaxatie (parafiscaliteit en de bedrijfsvoorheffing), van de levensverzekeringscontracten die gebruikt worden voor de wedersamenstelling van het krediet.
- Het inbouwen van een “stop loss mechanisme” bij een investeringskeuze in tak 23.**

* In het geval van de wedersamentstelling van een krediet via een verzekeringscontract kan NNIB niet garanderen dat het kapitaal op einddatum gelijk zal zijn aan de projectiewaarde op het ogenblik van het afsluiten van het krediet. NNIB heeft immers geen vat op de financiële markten en ook de reconstitutievoet voor tak 21 is slechts een inschatting van het werkelijke rendement.
**Afhankelijk van het risicoprofiel van het door u geselecteerde tak 23 fonds, treedt het stop loss mechanisme in werking bij een daling van de waarde van uw belegging tussen 0 en 25%, en dit in vergelijking met de hoogste waardenotering van uw belegging. Bij activatie van de stop-loss worden de opgebouwde reserves uit het fonds automatisch naar een monetair fonds geswitcht. Voor meer informatie omtrent het stop loss mechanisme, raadpleeg de legale documenten beschikbaar op www.nn.be of contacteer uw makelaar.

Voor elk van onderstaande voorbeelden geven we u het Jaarlijks Kostenpercentage (JKP) mee. Dit JKP vertegenwoordigt de kostprijs van het krediet op jaarbasis en houdt rekening met de verschillende kosten die aan het hypothecair krediet met onroerende doeleinden met onroerende doeleinden verbonden zijn.

Om dit JKP te berekenen gebruiken wij de volgende hypothesen en bedragen:

- Het totale bedrag van de betaalde interesten;
- 400 EUR dossierkosten;
- De notariskosten (niet de erelonen) geraamd op 4.281,82 EUR (www.notaris.be) voor het opmaken van een hypothecaire inschrijving;
- Het totaal van de Schuldsaldoverzekeringspremies, waarbij de jaarpremie 354 EUR bedraagt voor 2 kredietnemers, beiden 47 jaar oud, niet rokers, in goede gezondheid, waarbij elk de helft van het ontleende kapitaal verzekert;
- Het totaal van de brandverzekeringspremies als bewonende eigenaar tijdens de looptijd van het krediet. De jaarpremie wordt geschat op 346 EUR.

**Voorbeeld:**
Voor een krediet van 200.000 EUR tegen een rentevoet van 2% (0,1652% per maand) en een looptijd van 20 jaar betaalt u slechts 330,4 EUR interesten per maand. Bij de laatste afbetaling betaalt u ook in één keer het kapitaal terug. Op die manier is de maandelijkse terugbetaling op de eindvervaldag gelijk aan 200.000 EUR + 330,4 EUR ofwel 200.330,4 EUR.
Het JKP voor dit krediet bedraagt 2,45%.

## 1.2. Woonkrediet via een mix van wedersamenstelling en kapitaalsaflossing

Een bullet krediet kan volledig of gedeeltelijk wedersamengesteld worden via één of meerdere levensverzekeringscontracten. In het geval van een gedeeltelijke wedersamenstelling van het krediet via een levensverzekeringscontract biedt NNIB u de mogelijkheid om het saldo via een lening met kapitaalaflossingen te financieren.

Er bestaan 2 types kredieten met kapitaalaflossingen:

1) Via een vaste maandelijkse aflossing. In dit geval betaalt u in het begin slechts een klein gedeelte aan kapitaal terug, waardoor de interestlast hoger is. Naarmate de tijd verstrijkt, zal het aandeel kapitaalsaflossing groter worden en daardoor het deel interest kleiner. Dit is de meest gebruikelijk vorm en wordt ook 'mensualiteitlening' genoemd.

**Voorbeeld:**
U ontleent 200.000 EUR voor een looptijd van 20 jaar waarvan u het maximum van 50% zijnde 100.000 EUR ontleent via kapitaalsaflossing aan 2% jaarlijkse interestvoet (0,1652% per maand). Voor het kapitaalsaflossende gedeelte ziet de aflossingstabel er dan als volgt uit:

| maand | te betalen | kapitaal | rente | rest kapitaal |
|---|---|---|---|---|
| **0** | | | | 100.000,00 € |
| **1** | 505,05 € | 339,22 € | 166,67 € | 99.660,78 € |
| **2** | 505,05 € | 339,78 € | 166,10 € | 99.321,00 € |
| **3** | 505,05 € | 340,35 € | 165,54 € | 98.980,65 € |
| **4** | 505,05 € | 340,92 € | 164,97 € | 98.639,74 € |
| **5** | 505,05 € | 341,48 € | 164,40 € | 98.298,25 € |
| **6** | 505,05 € | 342,05 € | 163,83 € | 97.956,20 € |
| **7** | 505,05 € | 342,62 € | 163,26 € | 97.613,58 € |
| **8** | 505,05 € | 343,19 € | 162,69 € | 97.270,38 € |
| **9** | 505,05 € | 343,77 € | 162,12 € | 96.926,62 € |
| **10** | 505,05 € | 344,34 € | 161,54 € | 96.582,28 € |
| **11** | 505,05 € | 344,91 € | 160,97 € | 96.237,37 € |
| **12** | 505,05 € | 345,49 € | 160,40 € | 95.891,88 € |
| **Jaar 2** | 6.060,60 € | 4.197,79 € | 1.862,81 € | 81.686,75 € |
| **Jaar 3** | 6.060,60 € | 4.281,77 € | 1.778,83 € | 87.404,98 € |
| **Jaar 20** | 6.060,60 € | 5.996,02 € | 64,58 € | 0 € |

2) Een krediet met gelijke maandelijkse kapitaalaflossing: In dit geval betaalt u een vast bedrag aan kapitaal, op maandelijkse basis, gedurende de volledige looptijd van het krediet. Dit houdt in dat u in het begin een hogere maandelijkse totale last zult hebben dan op het einde. Immers, de kapitaalaflossing blijft op een constant peil, terwijl de interestlast maand na maand zakt.

Onder bepaalde voorwaarden is het eveneens mogelijk om een bullet krediet zonder wedersamenstelling te onderschrijven bij NNIB. Voor meer informatie hieromtrent kunt u uw kredietmakelaar contacteren.

| maand | te betalen | kapitaal | rente | rest kapitaal |
|---|---|---|---|---|
| **0** | | | | 100.000,00 € |
| **1** | 583,33 € | 416,67 € | 166,67 € | 99.583,33 € |
| **2** | 582,64 € | 416,67 € | 165,97 € | 99.166,67 € |
| **3** | 581,94 € | 416,67 € | 165,28 € | 98.750,00 € |
| **4** | 581,25 € | 416,67 € | 164,58 € | 98333,33 € |
| **5** | 580,56 € | 416,67 € | 163,89 € | 97.916,67 € |
| **6** | 579,86 € | 416,67 € | 163,19 € | 97.500,00 € |
| **7** | 579,17 € | 416,67 € | 162,50 € | 97.083,33 € |
| **8** | 578,47 € | 416,67 € | 161,81 € | 96.666,67 € |
| **9** | 577,78 € | 416,67 € | 161,11 € | 96.250,00 € |
| **10** | 577,08 € | 416,67 € | 160,42 € | 95.833,33 € |
| **11** | 576,39 € | 416,67 € | 159,72 € | 95.416,67 € |
| **12** | 575,69 € | 416,67 € | 159,03 € | 95.000,00 € |
| **Jaar 2** | 6.854,20 € | 5.000,04 € | 1.854,16 € | 90.000,00 € |
| **Jaar 3** | 6.754,21 € | 5.000,04 € | 1.754,17 € | 85.000,00 € |
| **Jaar 20** | 5.054,20 € | 5.000,04 € | 54,16 € | 0 € |

# 2. Voor werknemers

## 2.1. Woonkrediet met 100% wedersamenstelling via uw groepsverzekering

Het NNIB bulletkrediet is, mits het voldoen aan enkele voorwaarden, ook beschikbaar voor werknemers. Het ontleende kapitaal kan immers ook wedersamensgesteld worden via uw groepsverzekering op voorwaarde dat het geprojecteerde netto eindkapitaal van uw opgebouwde reserve bij afsluit van het krediet minstens gelijk is aan het ontleende bedrag. NNIB houdt dus geen rekening met de nog toekomstig te storten premies in uw groepsverzekering.

De projectie van uw huidige reserve op einddatum gebeurt op basis van de gegarandeerde interestvoet(en) die geldig is (zijn) in uw verzekeringscontract. Om het geprojecteerde netto eindkapitaal te berekenen houdt NNIB rekening met een parafiscaliteit (sociale inhouding en solidariteitsbijdrage) van maximum 5,55% en de verschuldigde bedrijfsvoorheffing (conform de huidige wetgeving). U betaalt tijdens de looptijd van het krediet enkel de maandelijkse verschuldigde interest en pas bij afloop het kapitaal dat opgebouwd werd via uw groepsverzekeringspolis.



## 3. Rentevoeten

U vindt de rentevoeten en de eventuele verhogingen of kortingen terug op de tariefkaart, die u terug kan vinden op onze website www.nn.be of bij uw makelaar.

**a. Formule met vaste rentevoet**
U bent gedurende de hele looptijd van het krediet zeker van een vaste rentevoet. U weet nu dus al hoeveel u in totaal zult betalen.

**b. Formule met variabele rentevoet**
De rentevoet van uw krediet schommelt tijdens de looptijd tussen vooraf afgesproken grenzen. U kiest zelf hoe vaak de rentevoet kan worden aangepast: jaarlijks, elke drie jaar of om de vijf jaar. Op onze tariefkaart leest u meer over die periodiciteit en de grenzen.

**c. Formule met semivariabele rentevoet**
De rentevoet verandert gedurende 10, 15 of 20 jaar niet. Daarna kan hij om de vijf jaar worden aangepast.

**d. Garanties bij schommelingen van de rentevoet**
We vergelijken de rentevoeten met de 'referte-indexen'. Die vindt u maandelijks in het Belgisch Staatsblad. Op onze tariefkaart staat de referte-index voor de formule die u hebt gekozen – variabel of semivariabel. Wanneer, na een herberekening, de nieuwe rentevoet ten overstaan van de oude rentevoet meer of minder dan 0,25% op jaarbasis fluctueert, passen wij onze rentevoet aan. De rentevoet in uw kredietakte schommelt dus volgens die index. U vindt de referte-index ook in het kredietaanbod terug. De nieuwe index is de index van de kalendermaand vóór de datum waarop de rentevoet werd herzien.

U legt vooraf de grenzen vast waarbinnen uw rentevoet schommelt. Dat zijn de variabiliteitsmarges met een boven- en een ondergrens, waarbij de maximale bovengrens niet hoger kan zijn dan de maximale ondergrens. U vindt deze grenzen terug op onze tariefkaart. Is de eerste periode korter dan 3 jaar? Dan stijgt de rentevoet in het tweede jaar met maximaal 1 procent ten opzichte van de initiële rentevoet. En in het derde jaar met maximaal 2 procent ten opzichte van de initiële interestvoet.

De rentevoet van uw krediet kan nooit lager zijn dan 0 procent. Wordt uw nieuwe rentevoet toch negatief na de berekening op basis van de nieuwe referte-index? Dan ronden we we die altijd naar 0 procent af.

**Praktisch voorbeeld:**
Gekozen formule: **variabele rentevoet**
Gekozen periodiciteit: **5/5/5**
Initiële rentevoet (rentevoet van de akte): **0,1978% per maand of 2,40% per jaar**
Initiële referte-index: **0,202**
Variabiliteitsmarge: **0,1652% per maand of 2% per jaar ( cap 2 )**
Toegepaste formule:
**Nieuwe rentevoet = initiële rentevoet + (nieuwe referte-index - initiële referte-index)**
1ste variatie, na 5 jaar, nieuwe referte-index = 0,262:
**De nieuwe rentevoet op het einde van het 5de jaar bedraagt 0,1978% + (0,262 – 0,202) = 0,2578% per maand of 3,15% per jaar**
1ste variatie, na 10 jaar, nieuwe referte-index = 0,403:
**De nieuwe rentevoet op het einde van het 10de jaar bedraagt 0,1978% + (0,403 – 0,202) = 0,3988% per maand of 4,89% per jaar maar gelimiteerd tot respectievelijk 0,359% per maand of 4,40% per jaar gezien de cap2 (zie tarievenkaart).**

Disclaimer: De cijfervoorbeelden in deze prospectus vormen geen verbintentis voor NN Insurance Belgium, noch voor haar klanten en prospecten.

# 4. Bescherming

Overlijdt een van de partners vroegtijdig? Dan valt een groot deel van het gezinsinkomen weg. Maar de achterblijvende partner moet het woonkrediet en de vaste kosten, zoals elektriciteit, water en verwarming, blijven betalen. De rekeningen stapelen zich dus op.

Dit kunt u voorkomen door het afsluiten van een overlijdens-verzekering wanneer u een krediet aangaat. Hierdoor komt uw gezin niet in de financiële problemen wanneer één van de partners vroegtijdig overlijdt en de reeds opgebouwde reserve in uw verzekeringscontract niet voldoende blijkt om het krediet mee terug te betalen.

Wilt u vooraf een kapitaal vastleggen dat bij overlijden wordt uitgekeerd en dat tijdens het contract niet verandert? Kies dan voor de Tijdelijke Overlijdens-verzekering met Vast Kapitaal. Let daarbij op het volgende:

- Er moet een logische verhouding zijn tussen het overlijdenskapitaal en het inkomen;
- Bij hogere quotiteiten (de procentuele verhouding tussen het ontleende bedrag en de verkoopwaarde van het onroerend goed) verplicht NNIB het afsluiten van een Tijdelijke Overlijdensverzekering. Deze kan afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze.

U kunt ervoor opteren om een overlijdensdekking in te bouwen in uw IPT Scala privilege of U kunt een afzonderlijke NNIB overlijdensverzekering afsluiten.
In het eerste geval is uw vennootschap de verzekeringsnemer en premiebetaler. In het tweede geval kan de verzekeringsnemer of de vennootschap of u als natuurlijk persoon zijn.
Let op: afhankelijk van het verzekerde bedrag kan er een medisch onderzoek vereist zijn. Contacteer uw makelaar om een voorstel op maat uit te werken.



# 5. De kosten van een woonkrediet

**a. Aankoopkosten**
U betaalt in het geval van een aankoop van een woning registratierechten alsook notariskosten. Wilt u meer info over registratierechten dan verwijzen we u naar https://www.belgium.be/nl/belastingen/registratierechten. Voor de notariskosten verwijzen we u naar www.notaris.be.

In het geval van een nieuwbouw betaalt u waarschijnlijk btw in plaats van registratierechten. Voor meer info hieromtrent verwijzen we u door naar https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kopen_-_verkopen/verkopen_met_btw

**b. Kosten verbonden aan de kredietopening**
Bij het afsluiten van een hypothecair krediet met onroerende doeleinden dient u de volgende kosten in te calculeren:
- Een registratierecht van 1 procent op de som die wordt gewaarborgd door de hypotheek
- Een hypotheekrecht van 0,3 procent op de som die wordt gewaarborgd door de hypotheek
- Het ereloon van de notaris dat vastligt bij Koninklijk Besluit en volgens degressieve schijven wordt bepaald
- Algemene kosten van de notaris voor bijkomende taken zoals opzoekingswerk, aanvragen van attesten,... Deze kosten zijn verschillend per dossier.

U betaalt als kredietnemer alle wettelijke kosten en notariskosten voor de aankoop- en de kredietakte. Net zoals de kosten voor het vernieuwen of doorhalen van een hypothecaire inschrijving. Meer informatie over deze kosten en een simulatietool kan u vinden op www.notaris.be.

**c. Schattingskosten**
U vraagt een krediet aan. Het onroerend goed waarop u de hypotheek neemt, wordt dan geschat. De kosten van de schatting vindt u op onze tariefkaart.

Vraagt u een krediet aan voor het bouwen of verbouwen van een woning? En krijgt u nog niet het volledige ontleende bedrag bij het verlijden van de akte? Dan gebeurt de vrijgave van het resterend kapitaal in schijven afhankelijk van hoe de werken vorderen. NNIB vraagt soms een controleschatting aan bij een schatter. Die controleert hoe de werkzaamheden vorderen en of die volgens de regels van de kunst zijn uitgevoerd. Daarna kan de aangevraagde schijf uitbetaald worden. U vindt de kosten van zo'n controleschatting (plaatsbezoek) ook op de tariefkaart.

**d. Dossierkosten**
U betaalt dossierkosten voor de verwerking van uw kredietaanvraag, nadat u van de kredietinstelling een aanbod hebt gekregen en die ondertekend hebt teruggezonden. U vindt het bedrag op de tariefkaart. Indien u nadien het aanbod alsnog wenst te wijzigen betaalt u een bijkomende dossierkost. Het bedrag kan u vinden op de tariefkaart.

**e. Kosten bij vervroegde terugbetaling**
Wilt u het krediet vroeger terugbetalen? Dat kan: gedeeltelijk of volledig. Bij een vervroegde terugbetaling betaalt u een wederbeleggingsvergoeding. Die is gelijk aan drie maanden intrest die wordt berekend op het bedrag dat u vervroegd terugbetaalt.

U betaalt de wederbeleggingsvergoeding niet als u het krediet terugbetaalt met een 'toegevoegd verzekeringscontract'. Bijvoorbeeld wanneer u het kapitaal van een levensverzekeringscontract (zoals een Indiviuele Pensioentoezegging) krijgt of een voorschot opneemt. Of als de schuldsaldoverzekering wordt uitgekeerd na het overlijden van de kredietnemer(s).
U betaalt ook geen wederleggingsvergoeding indien de vroegtijdige terugbetaling, eenmaal per jaar, maximum 10% van het openstaand kapitaal bedraagt.

**f. Kosten bij wijziging van de waarborg of aanpassing van het terugbetalingsplan**
Wilt u de waarborgen of andere modaliteiten van uw krediet wijzigen die niet worden meegerekend in het normale beheer van het krediet? Of uw terugbetalingsplan aanpassen? Dan moet NNIB uw dossier opnieuw analyseren. De kosten voor die wijziging zijn vermeld in de tariefkaart.

**g. Reserveringsvergoeding**
U hebt een krediet om een nieuwbouw of verbouwing te financieren en neemt het in verschillende schijven op. U betaalt dan uiteraard alleen de intrest op de opgenomen bedragen. Plus een vergoeding wegens 'niet-gebruik' van het bedrag dat u nog niet hebt opgenomen (zie tariefkaart).

**h. Kosten voor de vernieuwing van de hypotheek**
Voor langlopende kredieten (meer dan 30 jaar) betaalt de lener de kosten voor de hernieuwing van de hypotheek. Het barema van de hypotheekbewaring bepaalt deze kosten.

# 6. Formaliteiten

## a. Kredietaanvraag

### Wie mag een krediet verbonden aan een IPT verzekering aanvragen?

Dit kan iedere natuurlijke persoon zijn, ongeacht zijn of haar professionele statuut (werknemer, ambtenaar, zelfstandige,...). Minstens één aanvrager dient een zelfstandig bedrijfsleider te zijn.

U moet wel aan twee voorwaarden voldoen:

- U hebt uw hoofdverblijfplaats in België;
- Het pand dat in waarborg wordt gegeven moet voornamelijk een privédoel hebben. Concreet verwachten wij dat de waarde van het aan te kopen pand voor minimum uit 50% privé-doeleinden bestaat. De door NNIB erkende schatter bepaalt deze waarde voor u.

### Wie mag een krediet verbonden aan (enkel) een groepsverzekering aanvragen?

Dit kan iedere natuurlijke persoon met een hoofdverblijfplaats in België zijn, waarvan het geprojecteerde netto-kapitaal op wettelijke pensioendatum van de bestaande reserves in de groepsverzekering het gevraagde kredietbedrag overstijgt.

### Wie mag een kapitaalaflossend krediet aanvragen?

Dit kan iedere natuurlijke persoon met hoofdverblijfplaats in België zijn, onder voorbehoud dat het kapitaalsaflossend gedeelte niet groter is dan 50% van het totale krediet.

**Voorbeeld:** een bedrijfsleider en zijn partner (werkneemster) vragen een krediet aan van 200.000 EUR. De bedrijfsleider bouwt 100.000 EUR op via IPT en zijn partner betaalt de overige 100.000 EUR terug via kapitaalsaflossing.

### Hoeveel mag u lenen?

U kiest het bedrag van uw krediet zelf. Let daarbij wel op de minima en maxima die NNIB heeft vastgelegd. Ter bescherming van zowel u als klant en NNIB als onderneming, houdt NNIB er zich aan het kredietbedrag dat zal worden opgebouwd via een levensverzekering te beperken tot de netto-geprojecteerde waarde op einddatum. We houden dus reeds rekening met de belastingen (op basis van de huidige wetgeving) die u op einddatum zult dienen te betalen op het bedrag dat u zal worden uitgekeerd. Meer informatie kunt u terugvinden in de productfiche Bullet loans op onze site www.nn.be.

U krijgt het aangevraagde bedrag pas na positieve analyse van:

- uw financiële middelen;
- uw voorgestelde waarborgen (zie volgend hoofdstuk 'Waarborgen').

### Hoelang kunt u lenen?

Een hypothecair krediet met onroerende doeleinden is een langlopend krediet en duurt voor het bulletgedeelte via een 2e pijler contract minimaal tot uw wettelijke pensioenleeftijd (desalniettemin is het steeds mogelijk vervroegde aflossingen te doen zoals hierboven reeds vermeld). Voor het kapitaalsaflossend gedeelte van het krediet mag de ontlener op eindvervaldag niet ouder zijn dan 70 jaar en is de looptijd beperkt tot 25 jaar.

Hoe vraagt u een krediet aan?
We kunnen uw kredietaanvraag alleen beoordelen met een volledig aanvraagdossier en een schattingsverslag. Een expert in onroerende goederen, die door NNIB is erkend, maakt dat schattingsverslag op. U hoeft daarvoor zelf niets te doen: uw kredietmakelaar stelt de schatter voor u aan.

Binnen drie tot vijf werkdagen nadat wij een volledige en ondertekende kredietaanvraag hebben ontvangen, krijgt u onze beslissing. Koopt u een onroerend goed in een openbare verkoop? Dan behandelen we uw aanvraag sneller.

Keuren wij uw krediet goed? Dan ontvangt u van NNIB een schriftelijk aanbod. Daarin vindt u alle modaliteiten van uw krediet, de ontwerpakte en de vervaldagtabel. Gaat u akkoord met de voorgestelde kredietvoorwaarden? Stuur ons dan het aanbod, gedateerd en ondertekend voor akkoord terug.

U kiest zelf uw notaris. NNIB stuurt hem een ontwerp van de hypothecaire kredietakte. De notaris doet de wettelijk voorziene hypothecaire en fiscale opzoekingen en neemt dan contact met u op om de notariële akte te ondertekenen. U mag aan uw kredietmakelaar vragen om u bij te staan voor het verlijden van de akte.

### Wat gebeurt er indien u uw interest of levensverzekeringspremies niet tijdig betaalt?

In dat geval sturen we u tot driemaal een herinneringsbrief. Indien u geen gevolg geeft aan deze brieven, kunnen wij genoodzaakt zijn onze onroerende garanties uit te winnen. Uiteraard staat NNIB open om in alle openheid met u naar de beste oplossing te werken.

### Opnamemodaliteiten

In geval van nieuwbouw of verbouwingen moet er een plan met betrekking tot de vordering van de werken opgemaakt worden, dat de grote kostenposten omvat en de aanduiding of de werken door een aannemer of zelf door de ontlener worden uitgevoerd. Indien er een eigen inbreng gebeurt, dan moeten deze eigen middelen eerst aangewend worden, vooraleer schijven van het krediet kunnen opgenomen worden.

Elke opname moet minstens 5000€ bedragen en wordt aangevraagd door de ontlener door middel van het daarvoor voorziene document, vergezeld door facturen of vorderingsstaten.

De duur van de opnameperiode bedraagt 12 maanden gevolgd door maximaal 2 verlengingen van 6 maanden elk. Indien niet alle schijven zijn opgenomen binnen de 24 maand dan kan NNIB of de opnameperiode verlengen of u een nieuw krediet toekennen. In dat laatste geval betaalt u alle kosten gelinkt aan een nieuw krediet.
NNIB betaalt rechtstreeks aan de aannemer of leverancier, tenzij op basis van de factuur en een rekeninguittreksel kan aangetoond worden dat de ontlener zelf al de leverancier of aannemer betaald heeft. NNIB kan, op kosten van de

kredietnemer(s), in de loop van de werken, of voor het vrijgeven van de laatste schijf, een controleschatting laten uitvoeren door de schatter die de initiële schatting heeft uitgevoerd.

**b. Waarborgen**

**Hypothecaire inschrijving, volmacht of belofte**

De wet verplicht NNIB om bij een woonkrediet steeds een hypothecaire inschrijving, mandaat of belofte te nemen. Afhankelijk van de kwaliteit van uw dossier bepaalt NNIB welke waarborg mogelijk is. Komt u uw verbintenissen niet na? Dan kunnen wij deze waarborg ten gelde maken.

**Aanvullende waarborg**

Eventuele andere roerende waarborgen zoals kasbons en obligaties worden in aanmerking genomen in functie van de kwaliteit van de kredietaanvraag en van de volatiliteit van de roerende waarborg.

**Verzekering tak 21 of 23**

Als (aanvullende) waarborg aanvaarden we eveneens een verzekeringsovereenkomst tak 21 of tak 23. We gebruiken dan het samengestelde kapitaal om de quotiteit* te berekenen.

**Overlijdensverzekering**

Het is raadzaam om een overlijdensverzekering af te sluiten, zeker indien de quotiteit* hoger is dan 75%.

**Gewaarborgd inkomen/ arbeidsongeschiktheid**

Bij een hogere quotiteit* verplichten we mogelijk de premievrijstelling en een rente in verhouding tot de inkomsten en het kredietbedrag.

**Brandverzekering**

NNIB legt deze dekking op bij een verzekeraar naar keuze. Voor meer informatie verwijzen wij u naar uw verzekeringsmakelaar.

**c. Toeslagen**

Op basis van de aard en de waarde van het pand beperken wij de quotiteit. Voor hogere quotiteiten rekent NNIB een toeslag op de basisrentevoet aan.

Blijkt uit het schattingsverslag dat het pand moeilijk realiseerbaar is? Dan beperken wij de quotiteit of is de aanvraag niet realiseerbaar.

Geeft u een onroerend goed als waarborg? En verleent u daarop een hypothecaire inschrijving aan de kredietgevende vennootschap? Dan mag dat onroerend goed in principe niet bezwaard zijn met een inschrijving ten voordele van een andere financiële instelling dan NNIB. Is dat toch het geval dan zal uw dossier voorgelegd worden aan het NNIB kredietcomité en is het mogelijk dat dit risico ten uitzonderlijke titel toch aanvaard zal worden. U betaalt dan wel een toeslag op de basisrentevoet. U vindt deze toeslagverhoging op de tariefkaart.

**d. Wettelijke verplichtingen**

– **Europese Gedragscode**

Op verzoek van de Europese Commissie stelde de Europese Hypothecaire Federatie (EHF) een Europese Gedragscode op. Wij erkennen de precontractuele informatie over woonkredieten in die Gedragscode.

Bij de kredietofferte krijgt u automatisch de gestandaardiseerde Europese informatiefiche.

– **Centrale van de Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België**

**Positive centrale**

Het contract van een hypothecair krediet met onroerende doeleinden wordt automatisch geregistreerd in de Centrale van de Kredieten aan Particulieren. Hierdoor hebben kredietgevers een zicht op de reeds lopende kredieten en kunnen ze beter bepalen of een nieuw krediet mogelijk is. Zo voorkomen ze voor u een te hoge schuldenlasten.

De gegevens blijven nog drie maanden en acht dagen na afloop van de kredietovereenkomst in de centrale staan.



## Negatieve centrale

Betaalde u een verschuldigde som niet binnen drie maanden na de vervaldag? Of binnen één maand nadat u een aangetekende aanmaning hebt gekregen die de gevolgen van uw wanbetaling vermeldt? Dan moeten wij de wanbetaling melden aan de negatieve centrale van de Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België. Dit in navolging van het Wetboek van economisch recht, boek VII.

U mag de gegevens in de Centrale bekijken en een aanvraag indienen om ze te laten rechtzetten of schrappen.

## Beroepsaansprakelijkheids-verzekeraar

NNIB ondertekende diverse beroepsaansprakelijkheids-verzekeringen bij AIG Europe Limited (Pleinlaan 11, 1050 Elsene) om zijn aansprakelijkheid in België en in het buitenland te dekken.

## Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

Het Belgische recht bepaalt wat de rechten en verplichtingen van de klanten, correspondenten/ tussenpersonen en NNIB zijn – tenzij er uitdrukkelijk afwijkingen zijn vastgelegd.

Zijn er dwingende wettelijke bepalingen of andere contractuele bepalingen? Dan wijzen die de bevoegde rechtbanken aan. Anders mag NNIB, als eiser of verweerder, elk geschil in zijn zakenrelaties met de klant voor de verschillende rechtbanken van Brussel (doen) brengen. NNIB kan ook kiezen voor de rechtbanken van het rechtsgebied waarin zich de zetel bevindt die de zakenrelaties rechtstreeks onderhoudt – of onrechtstreeks via een filiaal of kantoor.

NN Insurance Belgium nv verleent in principe geen beleggingsdiensten aan U.S. Persons (consulteer voor meer informatie hierover de Algemene voorwaarden).

### * Wat is een quotiteit?

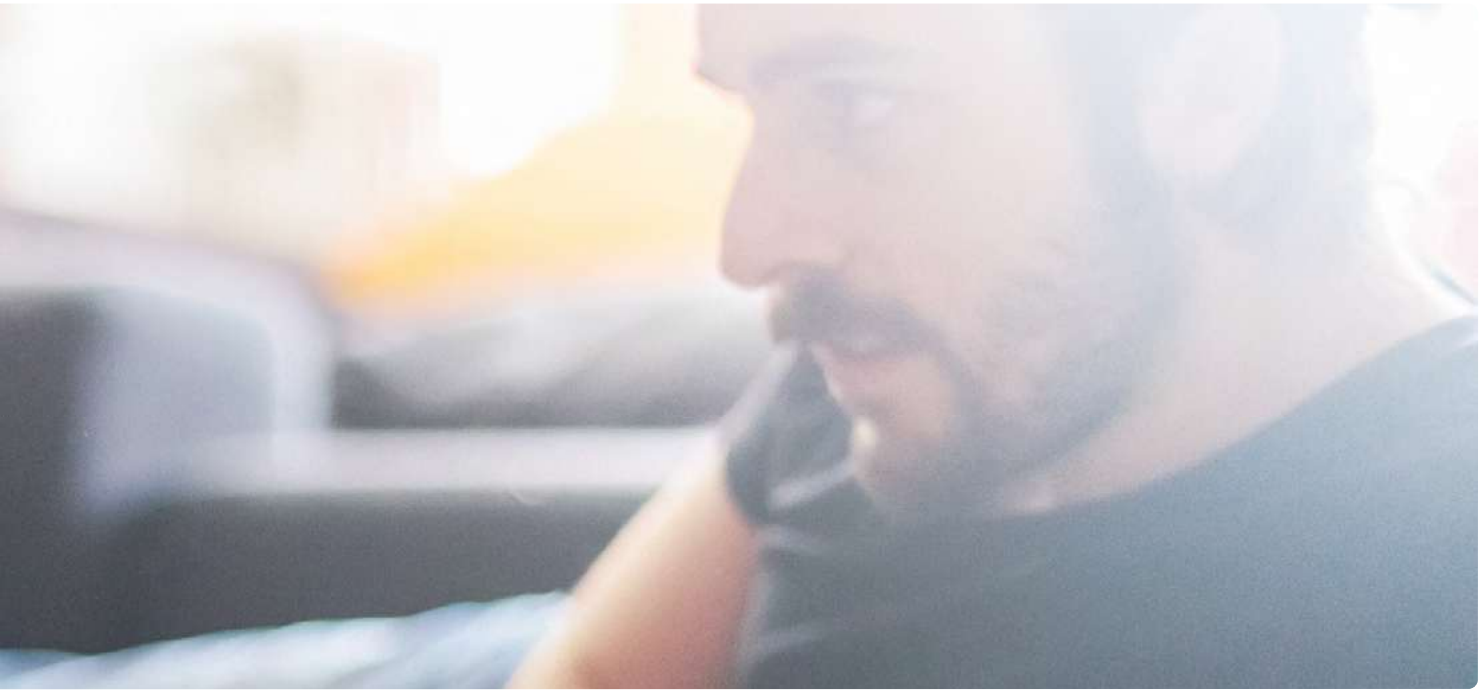
Een quotiteit is de verhouding tussen het kredietbedrag en de totale waarde van de onroerende waarborgen.

Wij bepalen de quotiteit gewoonlijk op basis van de waarde van de onderhandse verkoop. Een door NNIB erkende onafhankelijk deskundige bepaalt de waarde van de onroerende goederen die u als waarborg wilt gebruiken. Is de verkoopprijs in de voorlopige koopakte lager dan de waarde die de deskundige heeft bepaald? Dan berekenen we de quotiteit op basis van de verkoopprijs.

Bij NNIB is de quotiteit maximaal 90 procent van de in aanmerking genomen waarde.

Geeft u met eventuele bestaande inschrijvingen meerdere panden in waarborg? Dan houden we rekening met de saldi van de openstaande schuld, verhoogd met 10 procent (attest van niet-wederopname verplicht). In de teller van de breuk komt dit dus bovenop het bedrag van het krediet.

Geeft u roerende waarborgen? Dan worden deze gepondereerd en opgeteld bij de totale waarde van de onroerende goederen.



# 7. Advies en begeleiding

Hebt u advies of begeleiding nodig? Neem dan contact op met onze krediet- en verzekeringsmakelaars. U vindt de lijst op onze website www.nn.be. Ook onze NNIB-medewerkers zoeken graag, samen met u, naar een NNIB-makelaar.

### Wie helpt u verder?

Neem contact op met onze commerciële afdeling:
- Telefonisch: 02 / 650 70 20 (van maandag tot vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur en van 13.00 tot 17 uur).
- Via mail: bulletloans@nn.be

### Klachtendienst

Elke eventuele klacht betreffende een bullet loan kan worden gericht aan:
NN Insurance Belgium nv, Dienst Quality Team, Fonsnylaan 38 te 1060 Brussel, klachten@nn.be.

Vermeld zeker uw adresgegevens en uw dossiernummer en beschrijf uw klacht.

Gaat u na onze tussenkomst nog altijd niet akkoord met het voorstel? Stuur uw dossier dan via de post, per fax of via e-mail naar de ombudsfin. Dit is een onafhankelijke bemiddelingsdienst voor de bank- en de beurssector, die helpt bij het oplossen van geschillen door middel van transparante en consequente antwoorden.

Uw persoonsgegevens zullen onder meer worden doorgegeven aan Stater Belgium, gevestigd te 1000 Brussel, Kanselarijstraat 17A, dat in staat voor de opmaak en opvolging van de contracten hypothecaire kredieten.

## FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie

**Algemene economische inspectie**
**Contact Center**
**Koning Albert II-laan, 16**
**1000 Brussel**
**Telefoon: 02 277 54 85**

## FSMA

**Congresstraat, 12-14**
**1000 Brussel**
**Telefoon: 02 220 52 11**

## OMBUDSFIN

**North Gate II**
**Koning Albert II-laan 8, bus 2**
**1040 Brussel**
**Telefoon: 02 545 77 70**
**Fax: 02 545 77 79**
**E-mail: ombudsman@ombudsfin.be**
**www.ombudsfin.be**

## Hulp nodig bij het samenstellen van uw dossier?

**Surf naar www.nn.be of neem contact op met onze commerciële dienst (02/650 70 20).**

NN Insurance Belgium nv, kredietgever hypothecair krediet toegelaten door de FSMA en verzekeringsonderneming toegelaten door de NBB onder het nummer 2550 voor de Takken 1a, 2, 21, 22, 23, 25, 26.
Maatschappelijke zetel: Fonsnylaan 38, B-1060 Brussel - RPR Brussel - BTW BE 0890.270.057 - BIC: BBRUBEBB - IBAN: BE28 3100 7627 4220.

Verantwoordelijke uitgever: NN Insurance Belgium NV, Fonsnylaan 38, 1060 Brussel

NN-N-01/2021

NN