



Uw hypothecair krediet  
in 3 stappen.

Wil u een woning  
bouwen, kopen of  
renoveren?



## Goed om te weten

Bij de aankoop, bouw of verbouwing van uw eigen stek komt heel wat kijken. In deze brochure vindt u een overzicht van onze hypothecaire kredieten waarmee u uw woondroom kan realiseren.

De keuze voor een hypothecair krediet hangt niet alleen af van uw persoonlijke situatie, maar wordt ook mee bepaald door marktfactoren, zoals de rentevoet. Die wijzigt echter zo vaak dat we hem hier niet vermelden. Onze tarievenfiche, die u terugvindt op [belfius.be](http://belfius.be) en in uw Belfius-kantoor, biedt u een overzicht van onze standaardtarieven. Wil u uw persoonlijk tarief kennen, kom dan gewoon even langs en praat erover met uw kredietspecialist.

Deze brochure is in elk geval al een nuttig naslagwerkje. Met achteraan een handige woordenlijst waarin veelgebruikte termen kort worden uitgelegd.

Wij gaan  
100% voor  
**95%**  
tevreden  
klanten.

# U wil uw woondroom realiseren?

Bent u van plan uw droomhuis te bouwen, een woning te kopen of wil u uw woning renoveren? Of misschien wil u uw ruime gezinswoning omruilen voor een stadsappartement?

Wat uw woondroom ook is, u zit ongetwijfeld met heel wat vragen over de financiering van uw project.

- Hoe kan ik mijn woondroom financieel realiseren?
- Hoe ver kan ik gaan? Hoeveel moet en mag ik lenen?
- Voor welke premies kom ik in aanmerking?
- Wat is fiscaal de interessantste formule?
- Kies ik voor een vaste of een variabele rentevoet? Kan ik dit nadien nog wijzigen?
- Hoe zit het precies met constante of veranderlijke aflossingen?
- Wat als er iets onverwachts gebeurt?

Een hypothecair krediet aangaan houdt ook een lange relatie met uw bank in. Kies dan ook een solide en flexibele financiële partner. Zoals Belfius, die alvast 1 op de 7 woningen in België financiert en als hoofdbank van de gemeenten en provincies al van bij zijn oprichting in 1860 ervaring heeft met de financiering van wegen, bruggen, sportinfrastructuur...

Belfius kan u dan ook een ruim gamma woonkredieten aanbieden, die u ook nog eens de nodige flexibiliteit bieden, zodat u kan inspelen op veranderingen. Stap dus zeker en vast uw Belfius-kantoor binnen en praat erover met uw kredietspecialist.

Prospectus nr 23. Geldig vanaf 14-10-2022.

## STAP 1

# Uw woondroom

Bij de aankoop, bouw of verbouwing van uw woning moet u rekening houden met een aantal bijkomende kosten. Uw krediet-specialist helpt u daarbij. De checklist op pagina 26 kan u ook al verder helpen om het overzicht niet te verliezen.

De grootste hap uit uw budget is uiteraard de aankoop of de bouw zelf, of de renovatiewerken. Daarnaast moet u rekening houden met bijkomende kosten:

- > registratierechten
- > ereloon van de notaris
- > loon van de architect
- > aktekosten
- > hypotheekrechten
- > dossierkosten
- > verzekeringspremies
- > onverwachte kosten, zeker bij bouwen of renoveren

Hoe hoog deze kosten zijn, hangt onder andere af van:

- > de kostprijs van het huis
- > de verkooptransactie (openbare of onderhandse verkoop)
- > de regio



De totale afbetaling (hypothecair krediet en eventueel andere lopende kredieten) bedraagt best niet meer dan een derde van het netto maandelijkse gezinsinkomen.

In normale omstandigheden kan u minstens het bedrag dat u nu betaalt als huur, ook gebruiken voor de terugbetaling van uw hypothecair krediet.

# Hoeveel kan u maandelijks afbetalen, en hoeveel kan u dan lenen?

Eens de kostprijs van uw woonproject is ingeschat, weet u ook welk bedrag u nodig hebt. Maar weet u ook welke som u maandelijks kan missen? Ook hier kan onze checklist op pagina 26 hulp bieden.

## Bepaal het bedrag dat u maandelijks kan missen

U wil natuurlijk eerst en vooral zeker zijn dat uw gezinsinkomen volstaat om maandelijks uw hypothecair krediet af te betalen én goed te blijven leven. Laattijdige of niet-betaling kan immers ernstige juridische en financiële gevolgen hebben, zoals automatische verhoging van de rentevoet op het verschuldigd blijvend kapitaal, betaling van kosten en boeten... Uw afbetalingsvermogen wordt bepaald door:

- uw gezinsinkomen
- uw financiële lasten
- uw levensstijl (neem bv. ook de kosten van eventuele reizen per jaar in rekening)
- andere zaken die een impact kunnen hebben op uw gezinsinkomen, zoals bv. pensionering

## Maak zelf de berekening

- 1 Bereken het maandinkomen van uw gezin
  - > Uw loon
  - > Het loon van uw partner
  - > Eventuele andere maandelijks inkomsten, zoals huur
- 2 Trek hiervan uw maandelijks uitgaven af
  - > Lopende kredieten
  - > Het maandelijks bedrag nodig om uw huidige levensstijl aan te houden
  - > Andere lasten
- 3 Bepaal een marge voor onverwachte omstandigheden en breng ook dit bedrag in mindering

De handige checklist achteraan de brochure biedt u een leidraad. Het eindtotaal is een inschatting van het bedrag dat u maandelijks zonder veel problemen kan terugbetalen.

### Wil u er zeker van zijn dat u niks over het hoofd zag?

Neem dan contact op met uw kredietspecialist voor een berekening van de kredietlasten die u maximaal kan dragen. Met realistische simulaties aangepast aan uw persoonlijke situatie gaat hij onmiddellijk na welke kredietformule het best past binnen uw gezinsbudget, rekening houdend met de huidige rentevoeten.



## STAP 2

# Uw hypothecair krediet op maat

Bepaal samen met uw kredietspecialist de ideale mix van alle factoren, zodat u de best passende oplossing krijgt.



### Tip!

Uw onroerend goed waarborgt niet alleen uw hypothecair krediet dat u vandaag sluit, maar ook de verbintenissen die u achteraf aangaat. Handig bij renovatie- of verbouwplannen! Want zo kan u het kapitaal dat u al terugbetaalde, opnieuw lenen zonder bijkomende hypothecaire kosten. U kan met andere woorden een wederopname van uw kredietopening doen, rekening houdend met de resterende duur van de hypotheek.

# Het ideale hypothecaire krediet

## Het klassieke woonkrediet<sup>1</sup>

Dit is de meest aangewezen financiering als u voor privégebruik een bouwgrond of woning koopt, een huis bouwt of uw bestaande woning verbouwt. Het is een kredietopening die gewaarborgd wordt door een hypotheek op een onroerend goed, waardoor u een gunstig tarief kan genieten.

### De hypothecaire inschrijving

Om een scherp tarief te krijgen, geeft u een onroerend goed in waarborg aan de bank. Dat betekent dat u Belfius een hypotheek in 1e rang geeft op een onroerend goed. Wordt uw onroerend goed verkocht, dan krijgt de bank voorrang op de schuldeisers in 2e en volgende rangen.

De hypothecaire inschrijving geeft Belfius het recht om het onroerend goed in kwestie te verkopen als u uw terugbetalingen niet nakomt. Uiteraard proberen we eerst tot een onderling akkoord te komen.

### Bedrag van de inschrijving

Dat ligt meestal iets hoger dan het geleende bedrag. Bij een eventuele verkoop van het onroerend goed moeten namelijk kosten betaald worden en onbetaalde interesten gerecupereerd. Voor het bedrag van de hypothecaire inschrijving telt Belfius 10% aanhorigheden bij het geleende bedrag (min. 2.500 euro en max. 7.500 euro).

### Verhouding tussen het gevraagde bedrag en de waarde van uw woning

Het bedrag dat u kan lenen en tegen welk tarief hangt onder andere af van de waarde van uw woning. Is het te lenen bedrag niet meer dan 80% van de waarde van de waarborg, dan is er sprake van 80% quotiteit en komt u in aanmerking voor een gunstig tarief.

<sup>1</sup> Hypothecair krediet, onderworpen aan Boek VII (Titel 4, hoofdstuk 2) van het Wetboek Economisch Recht. Onder voorbehoud van aanvaarding van uw dossier.

**Nieuw: een korting voor energiezuinige woningen!**

## Koopt u een energiezuinige woning? Dan hebben we goed nieuws: u ontvangt een extra korting op uw woonkrediet.

### Wat houdt dit in?

Is de EPC-score van de woning die u koopt gelijk aan of lager dan 150 (kWh/m<sup>2</sup>/jaar)? Dan kan u een extra korting op uw woonkrediet genieten. De EPC-score vindt u terug in de vastgoedadvertentie en op het energieprestatiecertificaat dat u kan opvragen bij de verkoper of de makelaar.

### Hoeveel bedraagt de korting?

De korting bedraagt jaarlijks 0,100% (maandelijks 0,00833%) op het tarief.

### Wat zijn de voorwaarden voor de korting?

- De EPC-score moet bewezen worden aan de hand van een energieprestatiecertificaat.
- De EPC-score moet, op het ogenblik dat u uw kredietaanvraag indient, lager dan of gelijk aan 150 zijn.
- De woning moet in België gelegen zijn.
- De korting moet worden aangevraagd vóór de ondertekening van uw kredietaanvraag.

### De korting geldt niet voor:

- Nieuwbouwwoningen (bouw van een woning, aankoop op plan, aankoop onder btw-stelsel)
- Overbruggingskredieten of kredieten zonder hypothecaire waarborg.



Vraag meer info aan uw krediet specialist.

## Het overbruggingskrediet<sup>1</sup>

Wacht u op de inkomsten uit de verkoop van uw huidige woning om uw nieuwe woning te kunnen financieren, dan biedt een overbruggingskrediet een oplossing. Als waarborg geldt een hypotheek of een hypotheclair mandaat.

**U kiest ervoor om maandelijks enkel interesten terug te betalen:**

- de maximale duur van het krediet bedraagt 2 jaar
- de terugbetaling van het kapitaal gebeurt bij de verkoop van uw huidige woning of op eindvervaldag

**U kiest ervoor om alles in 1 keer terug te betalen.**

- de maximale duur van het krediet bedraagt 1 jaar
- de terugbetaling van het kapitaal en alle interesten gebeurt bij de verkoop van uw huidige woning of op eindvervaldag

### Voorbeeld

Stel: u gaat een overbruggingskrediet aan van 170.000 euro over een periode van 24 maanden aan een rentevoet van 3,75% (0,30723% op maandbasis). U kiest voor een maandelijks interestbetaling. Het krediet wordt toegekend met een hypotheclair mandaat.

- Maandelijks betaalt u 522,29 euro interesten. Het kapitaal betaalt u terug op einddatum.
- Het JKP bedraagt 4,43%<sup>2</sup>

**Het totaal af te lossen bedrag (inclusief kosten en verzekeringspremies) bedraagt 184.669,96 euro.**

<sup>1</sup> Hypotheclair krediet, onderworpen aan Boek VII (Titel 4, hoofdstuk 2) van het Wetboek Economisch Recht. Onder voorbehoud van aanvaarding van uw dossier.

<sup>2</sup> Het JKP omvat: - debetrentevoet: 3,75%

- dossierkost: 300 euro, éénmalig te betalen na aanvaarding van het kredietaanbod

- brandverzekering: 298 euro, jaarlijks te betalen gedurende de looptijd van het krediet

Deze premie is indicatief voor een standaard 2-gevelwoning met 8 kamers.

- kosten hypotheclair mandaat: 1.239 euro, geïnd door de notaris bij het verlijden van de akte.

Deze kosten zijn indicatief voor een hypotheclair mandaat ter waarde van het totaal ontleend bedrag.



## Het woonkrediet zonder hypotheek<sup>1</sup>

Kleinere investeringen kunnen mogelijk gefinancierd worden zonder hypothecaire waarborg. Uw kredietspecialist toont u met simulaties aangepast aan uw persoonlijke situatie wat voor u de best passende formule is.

### Voorbeeld

Stel: u leent 40.000 euro op 10 jaar aan een rente van 2,95% (0,24257% op maandbasis).

- Uw maandelijkse kredietaflossing bedraagt 384,60 euro.
- Het JKP bedraagt 3,14%<sup>3</sup>

Het totaal af te lossen bedrag (inclusief kosten) bedraagt 46.502 euro.

## Interestsubsidie bij een Vlaams renovatiekrediet

Als u een krediet aanvraagt vanaf 1 januari 2021 voor de aankoop van een niet-energiezuinige woning of appartement gelegen in het Vlaams gewest en binnen de vijf jaar de energieprestatie daarvan aanzienlijk verbeterd, kan u aansluitend bij het hypothecair krediet voor de verwerving van het pand, ook een Vlaams renteloos renovatiekrediet afsluiten.

### Niet-energiezuinig d.w.z.

- een woning vóór de renovatiewerken met een EPC (energieprestatiecertificaat)-label E of F of
- een appartement vóór de renovatiewerken met een EPC-label D, E of F.

### Na de werken dient

- de woning een EPC-label C, B of A te hebben en
- het appartement een EPC-label B of A.

Renteloos renovatiekrediet	Woning (initieel label) EPC-label E of F			Appartement (initieel label) EPC-label D, E of F	
	label C	label B	label A	label B	label A
Te bewijzen energielabel na 5 jaar	label C	label B	label A	label B	label A
Maximaal bedrag lening	€ 30 000	€ 45 000	€ 60 000	€ 30 000	€ 45 000

U betaalt de interesten en kapitaalaflossingen aan de bank, maar krijgt jaarlijks de betaalde interesten terugbetaald, onder de vorm van een rentesubsidie, via het VEKA (Vlaams Energie- en Klimaatagentschap).

Een volledige beschrijving van het Vlaams renteloos renovatiekrediet<sup>4</sup> (voorwaarden waaraan u moet voldoen om in aanmerking te komen, criteria en modaliteiten i.h.k.v. het renteloos renovatiekrediet, ...) vindt u op de website van de Vlaamse Overheid: <https://www.energiesparen.be/renteloos-renovatiekrediet>.

<sup>3</sup> Het JKP omvat: -debetrentevoet: 2,95%

- dossierkost: 350 euro, éénmalig te betalen na aanvaarding van het kredietaanbod

<sup>4</sup> De consument is zelf verantwoordelijk voor het vervullen van de voorwaarden om de rentesubsidie te bekomen, alsmede voor de inschatting van de nodige middelen om het vooropgestelde energielabel te behalen. De kredietgever draagt ter zake geen enkele aansprakelijkheid (zoals o.a. in het geval dat de rentesubsidie niet zou bekomen worden, indien de rentesubsidie door de Vlaamse overheid zou teruggevorderd worden, indien er een administratieve geldboete zou opgelegd worden, enz.).

## Het ideale bedrag

U weet precies hoeveel u nodig hebt om uw woonproject te realiseren en hoeveel u er maandelijks aan wil spenderen. Maar kan u de som nodig voor dit maandelijks bedrag ook effectief lenen? Informeer eerst bij uw kredietspecialist vooraleer u met een architect in zee gaat of een huis koopt. Zo krijgt u een klare kijk op uw mogelijkheden.

Het komt erop neer een hypothecair krediet samen te stellen waarbij het geleende bedrag en de maandelijkse aflossingen zoveel mogelijk afgestemd zijn op uw behoeften en mogelijkheden.

- Welke formule past het best bij uw woonproject?
- Welke waarborg biedt u?
- Welke zekerheid wil u?
- Hoelang wil u afbetalen?
- Hoe betaalt u af?

### Stap uw Belfius-kantoor binnen en bespreek uw plannen met ons

Naast de rentevoeten spelen ook uw houding tegenover risico, uw persoonlijke gezinssituatie en nog zoveel andere dingen een rol. Met behulp van simulaties stemt uw krediet-specialist alle factoren op elkaar af en biedt hij u een duidelijk overzicht van uw mogelijkheden. Makkelijk en snel!

## De ideale looptijd

Bij de keuze van de looptijd van uw lening speelt uw gezinssituatie een belangrijke rol. En ook de fiscus rekent mee. Verwacht u binnenkort inkomsten uit beleggingen of de verkoop van een gebouw, of denkt u aan kinderen en wil u daarom het bedrag zo laag mogelijk houden? Hou er dan nu al rekening mee en vertel uw kredietspecialist over uw toekomstplannen. Enkel zo kan u de juiste looptijd kiezen.

## Uw persoonlijke situatie

Hou bij het bepalen van de looptijd in de eerste plaats rekening met uw leeftijd. Het contract moet namelijk afgelopen zijn vóór uw 75e verjaardag.

Kies bovendien een redelijke looptijd: niet te kort, maar ook niet te lang.

- > Bij een te korte looptijd hebt u minder vrijheid en mag er u absoluut niets overkomen
- > Bij een te lange looptijd betaalt u het kapitaal traag terug en lopen de interestlasten soms hoog op

- **Welke looptijden voor de verschillende kredietformules mogelijk zijn, vindt u op onze tarievenfiche beschikbaar op *belfius.be* en in uw Belfius-kantoor.**



Een hypothecair krediet kan u fiscale voordelen opleveren, afhankelijk van:

- de looptijd van uw krediet
- de eraan gekoppelde waarborg
- uw individuele situatie

Neem contact op met uw kredietspecialist, die u alle nodige informatie bezorgt.



## De ideale formule

De gewenste zekerheid bepaalt de vorm van uw rentevoet. En die bepaalt uw maandelijkse aflossing. Praat erover met uw krediet specialist die de verschillende formules voor u kan berekenen, aangepast aan uw persoonlijke situatie.

### De vaste rentevoet

Gedurende de volledige looptijd van uw lening geldt dezelfde rentevoet. Zo vermijdt u verrassingen, want uw maandelijkse aflossing blijft de ganse periode onveranderd.

#### Voorbeeld

Stel: u gaat een krediet aan van 170.000 euro op 20 jaar aan een rentevoet van 3,05% (0,25029% op maandbasis). Uw maandelijkse kredietaflossing bedraagt 943,11 euro voor de volledige looptijd van het krediet.

➤ Het JKP bedraagt 3,87%\*

**Het totaal af te lossen bedrag (inclusief kosten en verzekeringspremies) bedraagt 240.424,58 euro.**

\*Het JKP omvat:

- debetrentevoet: 3,05%
- dossierkost: 500 euro, éénmalig te betalen na aanvaarding van het kredietaanbod
- brandverzekering: 298 euro, jaarlijks te betalen gedurende de looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een standaard 2-gevel woning met 8 kamers.
- schuldsaldoverzekering: 286 euro, jaarlijks te betalen gedurende 2/3 van de looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een 100% schuldsaldoverzekering aangegaan door een niet-roker van 35 jaar.
- kosten hypothecaire inschrijving: 3.898 euro, geïnd door de notaris bij het verlijden van de akte. Deze kosten zijn indicatief voor een hypothecaire inschrijving ter waarde van het totaal ontleende bedrag.



Met een vaste rentevoet blijft uw maandelijkse aflossing de hele periode onveranderd.

## De variabele rentevoet

Uw maandelijkse aflossingen worden aangepast in functie van de renteschommelingen, zowel naar boven als naar beneden, en dit binnen vooraf bepaalde grenzen. Hoe vaak de rente wordt herzien, hangt af van de gekozen formule. De verschillende formules vindt u in onze tarievenfiche.

### Aanpassing van de rentevoet

Dit gebeurt onder een aantal voorwaarden:

- de renteschommeling moet ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet minstens 0,0208% op maandbasis (of 0,25% op jaarbasis) bedragen
- een verhoging is begrensd: u kiest tussen een nauwe marge (bv. 2 of 2,5% cap) en een brede marge (3 of 4% cap), waarboven uw rentevoet niet kan stijgen
- de maximale rentestijging kan nooit meer bedragen dan de maximale rentedaling
- een daling is mogelijk tot 0%
- kiest u voor een jaarlijkse veranderlijke rentevoet, dan geldt een bijkomende beperking voor de eerste 2 renteherzieningen: het tweede jaar is de stijging beperkt tot maximaal 0,0826% maandelijks (of 1% jaarlijks) boven de oorspronkelijke rentevoet. Het derde jaar kan de rentevoet maximaal 0,1655% maandelijks (of 2% jaarlijks) boven de oorspronkelijke rentevoet stijgen.
- het is mogelijk dat de referte-index, op basis waarvan de variatie van de rentevoet wordt berekend, kan wijzigen. Voor meer details, zie de punt "referte-index" in de woordenlijst op het eind van de prospectus.

### Formule

De berekening van de nieuwe rentevoet gebeurt volgens een vaste formule:  
**oorspronkelijke rentevoet + (nieuwe index - oorspronkelijke index).**

### Voorbeeld

Stel: u leent 170.000 euro aan volgende voorwaarden:

- een rente van 2,58% op jaarbasis (0,21227% op maandbasis) die om de 3 jaar op- of neerwaarts kan herzien worden
- een nauwe marge met een cap van 2% op jaarbasis (0,1655% op maandbasis)
- een looptijd van 20 jaar
- vaste maandelijkse aflossingen
- een referte-index van -0,04090% op maandbasis

**De eerste 3 jaar bedraagt uw maandelijkse aflossing 904,75 euro.**

Stel: na 3 jaar:

- stijgt uw referte-index van -0,04090 naar 0,29912.  
Uw nieuwe rente is  $0,21227\% + (0,29912 - (-0,04090)) = 0,55229\%$  op maandbasis (6,83% op jaarbasis).  
Uw maandelijkse aflossing zou dan 1.224,66 euro bedragen. Maar dankzij de capbescherming kan uw rentevoet maximaal stijgen tot 0,37777% op maandbasis (4,63% op jaarbasis).

**Uw maandelijkse aflossing blijft beperkt tot 1.053,69 euro.**

- daalt uw referte-index van -0,04090 naar -0,16503.  
Uw nieuwe rente is  $0,21227\% + (-0,16503 - (-0,04090)) = 0,08815\%$  op maandbasis (1,06% op jaarbasis).

**Uw maandelijkse aflossing bedraagt 801,94 euro.**

## De variabele rentevoet met vaste maandelijkse afbetaling en variabele duur (accordeonoptie)

Verkiest u vaste maandelijkse afbetalingen, maar mag de duur van uw krediet wel schommelen, dan is een hypothecair krediet met variabele duur voor u de oplossing. Bij een rentedaling wordt de duur verkort; bij een rentestijging wordt hij verlengd met maximaal 5 jaar. Let op...

- > Volstaat 5 jaar niet om de rentestijging op te vangen, dan wordt het restant wel in het terugbetalingsbedrag verrekend
- > Dit is alleen mogelijk voor kredieten met een oorspronkelijke duur van maximaal 25 jaar
- > Kiest u meteen voor deze formule, dan gebeurt de verlenging of inkorting van de duur automatisch en kosteloos bij elke renteherziening. Wordt uw lening echter tijdens de looptijd aangepast, dan kunnen dossierkosten worden aangerekend

Wil u maandelijks een vast bedrag afbetalen, maar mag de periode die u moet afbetalen schommelen, kies dan voor een krediet met een accordeonoptie.

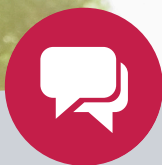
### Voorbeeld

Stel: u leent 170.000 euro aan volgende voorwaarden:

- > een rente van 2,53% op jaarbasis (0,20811% op maandbasis) die om de 5 jaar op- of neerwaarts kan worden herzien
- > een nauwe marge met een cap van 2% op jaarbasis (0,1655% op maandbasis)
- > een looptijd van 15 jaar
- > constante maandelijkse aflossingen van 1.133,33 euro

Stel: na 5 jaar:

- > daalt de rente van 0,20811% naar 0,11181% op maandbasis (1,35% op jaarbasis)  
Uw maandelijkse aflossing verandert niet, maar de looptijd van uw krediet wordt verkort met 7 maanden.
- > stijgt de rente van 0,20811% naar 0,26809% op maandbasis (3,27% op jaarbasis)  
Uw maandelijkse aflossing verandert niet, maar de looptijd van uw krediet wordt verlengd met 5 maanden.



Naast zekerheid is ook flexibiliteit heel belangrijk. Daarom biedt Belfius u de mogelijkheid om:

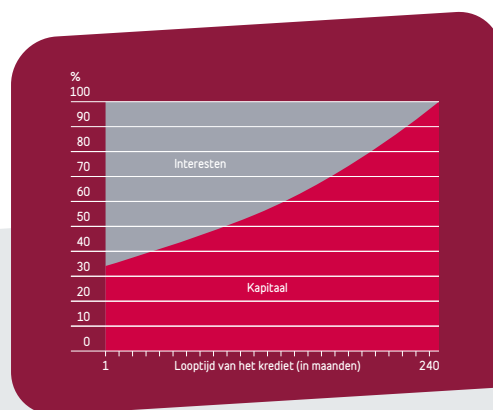
- tijdens de looptijd van uw hypothecair krediet **eenmalig en gratis over te schakelen van een variabele naar een vaste rentevoet** (die geldt op het moment van de overstap)
- tijdens de looptijd van uw krediet **de aflossing 3 maanden uit te stellen**. Ofwel verlengt u de looptijd van uw krediet en blijven de maandelijkse aflossingen behouden, ofwel behoudt u de looptijd en verhogen de maandelijkse aflossingen. Het interestgedeelte van de 3 uitgestelde aflossingen betaalt u in 6 gelijke delen terug in de 6 maanden die volgen op het uitstel. U kan geen uitstel aanvragen tijdens de opnameperiode en ook niet bij een overbruggingskrediet

# Het ideale terugbetalingschema

Uw maandelijkse aflossing bestaat uit 2 delen: kapitaal en interest. De gewenste zekerheid bepaalt de interestformule die u kiest. De manier waarop u het krediet terugbetaalt, hangt dan weer af van uw persoonlijke situatie en voorkeur. U kan kiezen voor een vaste maandelijkse afbetaling, waarbij u altijd hetzelfde bedrag aan kapitaal en interesten aflost, een vaste maandelijkse kapitaalaflossing of een steeds stijgende aflossing. Een andere mogelijkheid is de volledige terugbetaling van het kapitaal op de eindvervaldag.

## Vaste maandelijkse afbetalingen

Elke maand betaalt u hetzelfde bedrag (kapitaal + interesten) af. In het begin betaalt u weinig kapitaal en veel interesten, maar naarmate de looptijd vordert, verandert die verhouding. U weet duidelijk waar u aan toe bent en u kan uw woonbudget correct plannen in functie van uw inkomsten.



### Voorbeeld

Stel: u leent 170.000 euro aan volgende voorwaarden:

- een vaste interestvoet van 3,05% op jaarbasis (0,25029% op maandbasis)
- een looptijd van 20 jaar
- vaste maandelijkse aflossingen

**Uw vaste maandelijkse aflossing bedraagt 943,11 euro.**

#### Berekening 1e maandelijkse aflossing

- Interestgedeelte:  
 $170.000 \text{ euro} \times 0,25029\% = 425,49 \text{ euro}$
- Kapitaalgedeelte:  
 $943,11 - 425,49 = 517,62 \text{ euro}$
- Het JKP bedraagt 3,87%\*.

#### Berekening laatste maandelijkse aflossing

- Interestgedeelte:  
 $941,53 \text{ euro} \times 0,25029\% = 2,36 \text{ euro}$
- Kapitaalgedeelte:  
 $943,11 - 2,36 = 940,75 \text{ euro}$

**Het totaal af te lossen bedrag (inclusief kosten en verzekeringspremies) bedraagt 240.424,58 euro.**

\* Het JKP omvat:

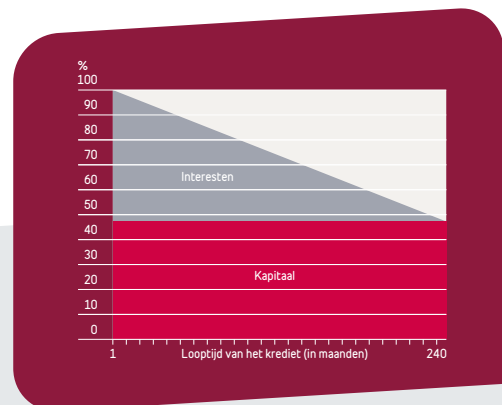
- debetrentevoet: 3,05%
- dossierkost: 500 euro éénmalig te betalen na aanvaarding van het kredietaanbod
- brandverzekering: 298 euro, jaarlijks te betalen gedurende de looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een standaard 2-gevel woning met 8 kamers.
- schuldsaldoverzekering: 286 euro, jaarlijks te betalen gedurende 2/3 van de looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een 100% schuldsaldo-verzekering aangegaan door een niet-roker van 35 jaar.
- kosten hypothecaire inschrijving: 3.898 euro, geïnd door de notaris bij het verlijden van de akte. Deze kosten zijn indicatief voor een hypothecaire inschrijving ter waarde van het totaal ontleende bedrag.



“ Uw maandelijkse terugbetaling bestaat uit kapitaal en interesten. Hoe u beide delen terugbetaalt, kiest u op basis van uw persoonlijke situatie en de gewenste zekerheid.

## Degressieve maandelijkse afbetalingen

U betaalt elke maand een vast deel van het kapitaal af. De interesten berekend op het openstaande bedrag worden dus elke maand kleiner. En op die manier worden ook de totale maandelijkse afbetalingen steeds kleiner.



### Voorbeeld

Stel: u leent 170.000 euro aan volgende voorwaarden:

- een vaste interestvoet van 3,05% op jaarbasis (0,25029% op maandbasis)
- een looptijd van 20 jaar
- degressieve maandelijkse aflossingen

#### Berekening 1e maandelijkse aflossing

- Kapitaalgedeelte:  
170.000 euro/240 maanden = 708,33 euro
- Interestgedeelte op het nog openstaand bedrag:  
170.000 euro x 0,25029% = 425,49 euro

**Uw totale 1e maandelijkse aflossing bedraagt 1.133,82 euro.**

- Het JKP bedraagt 3,92%\*.

#### Berekening laatste maandelijkse aflossing

- Kapitaalgedeelte:  
170.000 euro/240 maanden = 708,33 euro
- Interestgedeelte op het nog openstaand bedrag:  
708,33 x 0,25029% = 1,77 euro

**Uw totale laatste maandelijkse aflossing bedraagt 710,11 euro.**

**Het totaal af te lossen bedrag (inclusief kosten en verzekeringspremies) bedraagt 234.987,85 euro.**

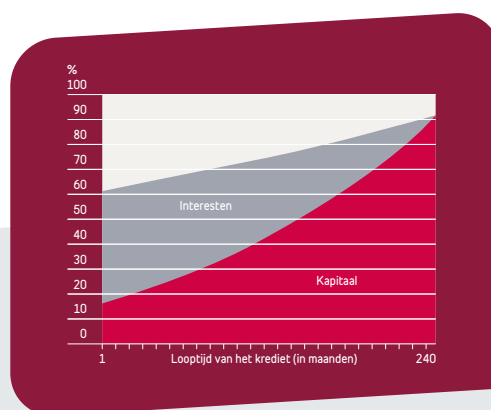
\* Het JKP omvat:

- debetrentevoet: 3,05%
- dossierkost: 500 euro, éénmalig te betalen na aanvaarding van het kredietaanbod
- brandverzekering: 298 euro, jaarlijks te betalen gedurende de looptijd van het krediet. Dit is indicatief voor een standaard 2-gevel woning met 8 kamers.
- schuldsaldoverzekering: 258 euro, jaarlijks te betalen gedurende 2/3 van de looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een 100% schuldsaldoverzekering aangegaan door een niet-roker van 35 jaar.
- kosten hypothecaire inschrijving: 3.898 euro, geïnd door de notaris bij het verlijden van de akte. Deze kosten zijn indicatief voor een hypothecaire inschrijving ter waarde van het totaal ontleende bedrag.



## Progressieve maandelijkse afbetalingen

Uw maandelijkse aflossingen volgen het stijgend verloop van uw inkomen. Elke maand betaalt u iets meer terug, waardoor uw terugbetalingen op jaarbasis stijgen.



### Voorbeeld

Stel: u leent 170.000 euro aan volgende voorwaarden:

- een vaste interestvoet van 3,15% op jaarbasis (0,25862% op maandbasis)
- een looptijd van 20 jaar
- progressieve maandelijkse aflossingen

#### Berekening 1e maandelijkse aflossing

- Kapitaalgedeelte: 352,59 euro
- Interestgedeelte op het nog openstaand bedrag: 170.000 euro x 0,25862% = 439,65 euro

**Uw totale 1e maandelijkse aflossing bedraagt 792,24 euro.**

- Het JKP bedraagt 3,93%\*.

#### Berekening laatste maandelijkse aflossing

- Kapitaalgedeelte: 1.170,74 euro
- Interestgedeelte op het nog openstaand bedrag: 1.170,74 x 0,25862% = 3,03 euro

**Uw totale laatste maandelijkse aflossing bedraagt 1.173,77 euro.**

**Het totaal af te lossen bedrag (inclusief kosten en verzekeringspremies) bedraagt 247.520,95 euro.**

\* Het JKP omvat:

- debetrentevoet: 3,15%
- dossierkost: 500 euro, éénmalig te betalen na aanvaarding van het kredietaanbod
- brandverzekering: 298 euro, jaarlijks te betalen gedurende de looptijd van het krediet. Dit is indicatief voor een standaard 2-gevelwoning met 8 kamers.
- schuldsaldoverzekering: 312 euro, jaarlijks te betalen gedurende 2/3 van de looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een 100% schuldsaldoverzekering aangegaan door een niet-roker van 35 jaar.
- kosten hypothecaire inschrijving: 3.898 euro, geïnd door de notaris bij het verlijden van de akte. Deze kosten zijn indicatief voor een hypothecaire inschrijving ter waarde van het totaal ontleend bedrag.

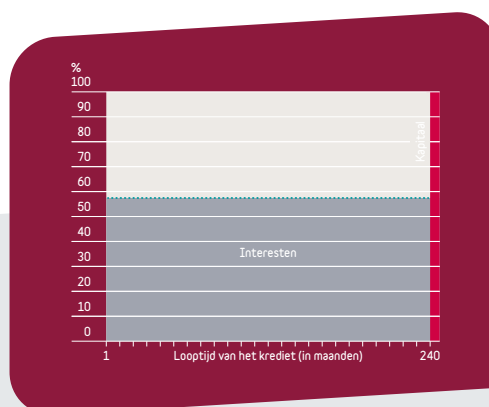


### Vervroegd terugbetalen?

Dat kan op elk moment, geheel of gedeeltelijk. De bank rekent wel een 'wederbeleggingsvergoeding' aan van 3 maanden interest op het vervroegd terugbetaalde kapitaal. Dit aan de rentevoet van toepassing op het krediet op het moment van de vervroegde terugbetaling.

## Volledige terugbetaling kapitaal op eindvervaldag (= krediet met vaste termijn)

Tijdens de volledige looptijd van uw krediet betaalt u enkel interesten op het totale geleende kapitaal. Dat kapitaal betaalt u in 1 keer terug op de eindvervaldag, bv. met de opbrengst van uw groepsverzekering of de verkoop van een onroerend goed.



### Voorbeeld

Stel: u leent 75.000 euro aan volgende voorwaarden:

- een vaste interestvoet van 2,94% op jaarbasis (0,24178% op maandbasis)
- een looptijd van 10 jaar
- terugbetaling op de eindvervaldag

### Berekening eerste 120 maandelijkse aflossingen

- Enkel interesten:  $75.000 \text{ euro} \times 0,24178\% = 181,33 \text{ euro}$

### Berekening laatste maandelijkse aflossing

- $181,33 \text{ euro interest} + 75.000 \text{ euro kapitaal} = 75.181,33 \text{ euro}$
- Het JKP bedraagt 4,09%\*.

Het totaal af te lossen bedrag (inclusief kosten en verzekeringspremies) bedraagt 104.322,00 euro.

\* Het JKP omvat:

- debetrentevoet: 2,94%
- dossierkost: 500 euro, éénmalig te betalen na aanvaarding van het kredietaanbod
- brandverzekering: 298 euro, jaarlijks te betalen gedurende de looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een standaard 2-gevelwoning met 8 kamers.
- tijdelijke overlijdensverzekering met vast kapitaal: 142 euro, jaarlijks te betalen gedurende de looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een 100% overlijdensverzekering aangegaan door een niet-roker van 35 jaar.
- kosten hypothecaire inschrijving: 2.663 euro, geïnd door de notaris bij het verlijden van de akte. Deze kosten zijn indicatief voor een hypothecaire inschrijving ter waarde van het totaal ontleend bedrag.

## Welke terugbetalingsformule kiezen?

Wil u elke maand hetzelfde bedrag (kapitaal + interesten) terugbetalen?

> VASTE  
MAANDELIJKSE  
AFBETALINGEN

Wil u in het begin hogere maandsommen betalen om zo in totaal minder interesten te betalen?

> DEGRESSIEVE  
MAANDELIJKSE  
AFBETALINGEN

Wil u uw terugbetalingen afstemmen op een stijging van uw inkomen en maand na maand een beetje meer aflossen?

> PROGRESSIEVE  
MAANDELIJKSE  
AFBETALINGEN

Wil u uw maandelijkse aflossingen beperken tot de interestbetaling en weet u zeker dat u op de eindvervaldag over het totale kapitaalbedrag beschikt?

> DE VOLLEDIGE  
TERUGBETALING VAN  
HET KAPITAAL OP  
DE EINDVERVALDAG



## De ideale bescherming

Als u bouwt, bent u best onmiddellijk verzekerd, zodat uw bouwplannen niet in gevaar komen. U kan zich verzekeren voor het geval u invalide wordt of uw job verliest, of overlijdt. Zo hoeven uw dierbaren zich financieel geen zorgen te maken. Daarnaast is het belangrijk dat u uw woning en uw gezin beschermt tegen allerlei risico's, en dat u geholpen wordt bij kleine en grote problemen. Daarom omvat onze brandverzekering 3 bijkomende verzekeringen, met telkens een basisformule die u kan uitbreiden met extra waarborgen.

“  
**Verzeker uzelf (en uw partner)  
met een schuldsaldoverzekering  
Belfius Home Credit Protect.  
Uw woning en uw gezin  
beschermt u tegen allerlei  
kleine en grote risico's  
met de brandverzekering  
Belfius Home & Family.**

## De schuldsaldoverzekering Belfius Home Credit Protect

Een woning bouwen, kopen of verbouwen is één van de belangrijkste investeringen van uw leven, een spaarplan voor de toekomst. Een onverwacht overlijden kan alles echter in één klap veranderen.

Daarom is het belangrijk dat zowel u als de eventuele andere ontleners een schuldsaldoverzekering afsluiten voor de ganse looptijd van het hypothecair krediet. Dit kan bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze en biedt een pak voordelen...

- Bij een overlijden stort de verzekeringsmaatschappij het openstaande bedrag aan Belfius, zodat de personen die het vruchtgebruik of de volle eigendom van de woning erven (partner, kinderen, ouders...) dat bedrag niet verder hoeven af te betalen
- U geniet in principe een belastingvoordeel, want de verzekeringspremie is fiscaal aftrekbaar\*

\* Mits naleving van de wettelijke voorwaarden. De fiscale behandeling hangt af van de individuele omstandigheden van de verzekeringnemer en kan in de toekomst veranderen. Hou er rekening mee dat als u een belastingvoordeel kreeg voor de premie, er ook taksen van toepassing zijn op de uitkering.

“**Verzeker de terugbetaling van uw hypothecair krediet met een schuldsaldoverzekering.**

De schuldsaldoverzekering Belfius Home Credit Protect heeft nog een aantal bijkomende troeven.

### 1 Een gratis ongevalverzekering

Ook in de periode tussen de aanvaarding van uw verzekeringsaanvraag en de ondertekening van de akte bij de notaris bent u gratis verzekerd als u door een ongeval om het leven zou komen.

### 2 Drie facultatieve aanvullende verzekeringen om uw krediet en uw gezin nog beter te beschermen:

- > ‘ernstige ziekte’, een comfortkapitaal en bijstand bij een ernstige ziekte en/of overlijden
- > ‘beroepsinkomensverlies’, ideaal om een tijdelijke daling van uw inkomen op te vangen mocht u uw werk verliezen
- > een invaliditeitsverzekering die tot 100% van uw maandelijkse afbetaling vergoedt bij arbeidsongeschiktheid

### 3 Een gespreide premie

Ook bij de betaling van uw premie houden we rekening met uw persoonlijke situatie. U kiest wat voor u het best past:

- > de premie in 1 keer betalen voor de volledige duur van de verzekering
- > de premie over 5 jaar betalen (enkel mogelijk als de looptijd 10 jaar of meer bedraagt)
- > de premie over 2/3 van de looptijd betalen (bv. over 13 jaar als uw hypothecair krediet 20 jaar loopt)

Kiest u voor 1 van de 2 laatste mogelijkheden, dan kan u de premie jaarlijks betalen of gespreid: halfjaarlijks of trimestrieel. Een gespreide betaling vraagt wel om domiciliëringen en een kleine premietoeslag.

## De brandverzekering Belfius Home & Family

Deze globale bescherming met een zeer ruime basisformule gaat verder dan de wettelijk verplichte minimumwaarborgen.

### Zo dekt uw brandverzekering:

- brand-, storm- en waterschade
- glasbreuk
- natuurrampen
- uw aansprakelijkheid als (een deel van) uw gebouw schade berokkent aan derden (bv. een brand slaat over op een aanpalende woning)

### En dat voor:

- uw woning
- maar ook voor bepaalde verblijven die u tijdelijk huurt, zoals:
  - > een vakantiehuisje
  - > een studentenkamer voor uw kind, wereldwijd
  - > een privégarage in België
  - > een lokaal voor een familiefeest

### Daarnaast:

- > kan u kiezen voor de facultatieve waarborg 'diefstal'
- > krijgt u dag en nacht bijstand bij een schadegeval
- > zijn uw zonnepanelen verzekerd, bij schade en bij diefstal
- > is ook schade aan uw elektrische toestellen die werken op zonne-energie verzekerd

Optioneel kan u ook kiezen voor:

- > een **familiale verzekering**, die uw aansprakelijkheid bij schade aan derden in uw privéleven dekt



- 1 Bent u aan het bouwen, weet dan dat uw verzekering 6 maanden gratis is. Ze geldt van zodra het gebouw wind- en waterdicht is. U deelt ons enkel de staat van het gebouw mee.
- 2 Plant u grote verbouwingswerken? Dan kan deze gratis verzekering ook van toepassing zijn bij het afsluiten van een nieuw contract. Vraag de voorwaarden na bij uw verzekeringsspecialist in uw Belfius-kantoor.



### Meer info?

> voor Vlaanderen: [verzekeringgewaarborgdewonen.be](http://verzekeringgewaarborgdewonen.be)  
> voor Wallonië: [wallonie.be/logement](http://wallonie.be/logement)

## Gratis verzekering gewaarborgd wonen

Deze verzekering kan u afsluiten als u een hypothecair krediet aangaat voor de bouw, aankoop of verbouwing van een woning. Ze zorgt ervoor dat u uw krediet kan blijven afbetalen als u onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt.

De Vlaamse en Waalse overheid bieden de verzekering volledig gratis aan. Meer info?

- [verzekeringgewaarborgdewonen.be](http://verzekeringgewaarborgdewonen.be)
- [wallonie.be/logement](http://wallonie.be/logement)

## Praktisch

### Wat brengt u mee naar uw Belfius-kantoor?

U brengt best een aantal documenten mee met betrekking tot uw inkomsten en uw investering. Zo kan uw kredietspecialist uw aanvraag zo goed mogelijk uitwerken en de verschillende simulaties nog eens met u overlopen.

#### Breng zeker de volgende documenten mee

- Uw laatste 3 loonfiches als u loontrekkende bent
- Uw laatste 2 aanslagbiljetten en de resultatenrekeningen (+ bijlagen bij de belastingaangifte met o.a. de details van uw beroepskosten) van de laatste 2 jaar als u zelfstandige bent of een vrij beroep uitoefent
- De koopovereenkomst van uw nieuwe woning
- Of de eigendomstitel van de bouwgrond of van de te verbouwen woning
- Het bouwplan, een bestek of een prijsofferte van de werken
- Een kopie van eventuele bestaande kredietovereenkomsten
- Het Energieprestatiecertificaat (EPC) van de woning/het appartement

#### Hoe verloopt de aanvraag en de toekenning van een hypothecair krediet?

Meestal verlopen er een aantal maanden tussen de aanvraag van uw krediet en de uiteindelijke ontvangst van het geleende bedrag. Welke stappen moet u doorlopen?

- 1 U kiest een bepaalde formule van hypothecair krediet, aangepast aan uw financiële situatie en uw persoonlijke wensen
- 2 U ondertekent de kredietaanvraag<sup>1</sup>
- 3 U krijgt van uw kantoor een overzicht van alle voorwaarden en kosten verbonden aan het krediet in de vorm van een Europees gestandaardiseerd informatieblad (ESIS)
- 4 U krijgt een offerte 'hypothecair krediet' van uw kantoor zodra uw krediet wordt toegestaan
- 5 Bezorgt u ons deze offerte ondertekend terug als u akkoord gaat met alle voorwaarden
- 6 U legt de datum voor het verlijden van de authentieke akte vast bij de notaris van uw keuze, binnen de 2 maanden vanaf de datum van de offerte

<sup>1</sup> De verwerking van de gegevens van de geraadpleegde bestanden zal door Belfius Bank NV, Karel Rogierplein 11, te 1210 Brussel, of door haar vertegenwoordigers gemachtigd tot het onderzoek van de kredietaanvraag uitgevoerd worden, overeenkomstig de wetgeving in voege op het ogenblik van raadpleging.



# Wanneer krijgt u het geleende bedrag?

Dat is afhankelijk van uw woonproject. De regeling voor de aankoop van een woning is anders dan voor een bouwproject of een verbouwing.

## Aankoop van een woning

Koopt u een woning, dan wordt het kredietbedrag bij de ondertekening van de akte volledig ter beschikking gesteld, op voorwaarde dat alle waarborgen in orde zijn. In de praktijk worden de akte van aankoop en de kredietakte op hetzelfde moment ondertekend bij de notaris.

## Bouw of verbouwing van een woning

Dankzij het principe van de opnameperiode (maximaal 2 jaar) kan u het geleende bedrag in verschillende stukken opnemen, afhankelijk van de vordering van de werken en van de facturen die betaald moeten worden.

Gedurende deze opnameperiode betaalt u interesten enkel op het effectief opgenomen bedrag.

Tijdens de eerste 3 maanden van de opnameperiode betaalt u geen kosten voor het bedrag dat u nog niet opnam. Vanaf de 4e maand betaalt u wel maandelijks een vergoeding, dit is de reserveringscommissie. Deze reserveringscommissie bedraagt 0,10% van het nog niet opgenomen bedrag (dit komt overeen met 1,207% op jaarbasis). Noteer dat deze commissie niet meer dan 24 maanden aangerekend zal worden.

Voor de kapitaalsaflossing kan u kiezen:

- > voor een uitstel tot na de integrale opname van het bedrag
- > om direct te starten met terugbetalen

# Checklists

## Hoeveel kost<sup>1</sup> een huis?

Bij het aankopen, bouwen of verbouwen van een woning komen heel wat, ook onverwachte, kosten kijken. Plotse budgetverrassingen kunnen erg onaangename gevolgen hebben. Onze checklists helpen u deze te voorkomen. Want belangrijke kosten over het hoofd zien, kan u letterlijk duur komen te staan.

### Kosten bij een aankoop

#### Eigenlijke aankoop

- Kostprijs van de woning € .....
  - Aktekosten (ereloon notaris + kosten + registratierechten) € .....
  - Eventueel btw (voor nieuwbouw)<sup>2</sup> € .....
- TOTAAL € .....

#### Installatie- en renovatiekosten

- Aansluitingskosten voor water, gas, elektriciteit, telefoon, kabel distributie € .....
  - Aanpassings- en reparatiekosten € .....
  - Verbouwingen € .....
  - Verhuiskosten € .....
- TOTAAL € .....

#### Kosten verbonden aan het krediet

- Aktekosten (ereloon notaris + kosten + registratierechten) € .....
  - Dossier- en expertisecosten € .....
- TOTAAL € .....

#### Verzekeringspremies

- Brandverzekering (welke periodiciteit?) € .....
  - Schuldsaldoverzekering (welke periodiciteit?) € .....
- TOTAAL € .....

#### Reserve voor onvoorziene kosten en uitgaven

€ .....

EINDTOTAAL € .....

## Kosten bij een nieuwbouw/verbouwing

### Bougrond (enkel bij een nieuwbouw)

➤ Aankoopprijs	€ .....
➤ Aktekosten (ereloon notaris + kosten + registratierechten)	€ .....
➤ Opmetingskosten (afbakenen)	€ .....
➤ Bouwrijp maken (bodemonderzoek)	€ .....
TOTAAL	€ .....

### Bouwproject

➤ Ereloon van de architect voor een volledige opdracht en eventuele aanvullende prestaties	€ .....
➤ Eventuele kosten voor advies van een ingenieur (bv. stabiliteitsonderzoek van de bodem)	€ .....
TOTAAL	€ .....

### De bouw zelf

➤ Totaalbestek	€ .....
➤ Uitgesplitst bestek	
➤ Grond- en funderingswerken	€ .....
➤ Metselwerk	€ .....
➤ Alle timmerwerk (ramen, deuren)	€ .....
➤ Pleisterwerk	€ .....
➤ Vloeren (ondervloeren, tegels)	€ .....
➤ Trappen	€ .....
➤ Beglazing	€ .....
➤ Elektriciteit, verlichting	€ .....
➤ Loodgieterij, sanitair	€ .....
➤ Muurbedekking	€ .....
➤ Schilderwerk (binnen en buiten)	€ .....
➤ Binnenhuisafwerking	€ .....
➤ Aanvullende werken	€ .....
TOTAAL	€ .....

<sup>1</sup> Vergeet niet om de btw in de betreffende rubrieken mee te tellen.

<sup>2</sup> U kan in sommige gevallen eveneens btw verschuldigd zijn op de aankoop van de bijhorende grond, als het gaat om een nieuwbouwwoning en wanneer deze gelijktijdig en door dezelfde persoon wordt verkocht samen met de woning.

### Afwerking

- Keukenuitrusting € .....
- Badkameruitrusting € .....
- Eventuele studie binnenhuisinrichting € .....
- Textiel € .....
- Alarminstallatie € .....
- Tuin, oprit, toegangen € .....
- Aansluitingen water, gas, elektriciteit, telefoon, kabel distributie, riolering € .....
- TOTAAL € .....

### Fiscaal gedeelte

- Btw (6 of 21%) op de facturen van de aannemer(s) en architect(en), leveranciers van materialen enz. € .....
- Eventuele gemeentebelasting op de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning en op de aansluiting op het rioolstelsel, op wegbedekking, trottoir en afsluitingen € .....
- In bepaalde gevallen, de kosten voor de overname van de gemeenschappelijke muren € .....
- TOTAAL € .....

### Kosten verbonden aan het krediet

- Aktekosten (ereloon notaris + kosten + registratierechten) € .....
- Dossierkosten € .....
- TOTAAL € .....

### Verzekeringspremies

- Brandverzekering (welke periodiciteit?) € .....
- Schuldsaldoverzekering (welke periodiciteit?) € .....
- TOTAAL € .....

### Andere uitgaven

- Verhuiskosten € .....
- Reserve voor onvoorziene kosten en uitgaven € .....
- TOTAAL € .....

EINDTOTAAL € .....



# Welk bedrag kan u maandelijks missen?

Vooraleer u een krediet aangaat, berekent u best welk bedrag u maandelijks kan en wil missen.

## Beschikbaar maandbedrag

### Inkomsten

➤ Netto-inkomen (loon, pensioen...)	€ .....
➤ 13e maand	€ .....
➤ Kinderbijslag	€ .....
➤ Studietoelagen	€ .....
➤ Onderhoudsgeld	€ .....
➤ Overige (rente, dividendinkomsten, huurinkomsten...)	€ .....
TOTAAL	€ .....

### Uitgaven

➤ Woonkosten	
➤ Huur (woning, garage, studentenkamer...)	€ .....
➤ Elektriciteit	€ .....
➤ Gas/stookolie	€ .....
➤ Water	€ .....
➤ Kabel-tv	€ .....
➤ Vaste telefoon/gsm	€ .....
➤ Internetaansluiting	€ .....
➤ Brandverzekering	€ .....
➤ Hypothecaire lasten (indien reeds van toepassing)	€ .....
➤ Schuldsaldoverzekering (indien reeds van toepassing)	€ .....
➤ Gemeentebelasting/provinciebelasting	€ .....
➤ Afvalwater/milieubelasting	€ .....
➤ Onroerende voorheffing (indien reeds van toepassing)	€ .....
➤ Overige (onderhoudskosten...)	€ .....
TOTAAL	€ .....

➤ Gezinskosten	
➤ Voeding	€ .....
➤ Kleding/schoenen	€ .....
➤ Persoonlijke verzorging (kapper...)	€ .....
➤ School	€ .....
➤ Oppas/kinderopvang	€ .....
➤ Zakgeld	€ .....
➤ Alimentatie	€ .....
➤ Uitgaan	€ .....
➤ Hobby's (lidgeld sportvereniging, jeugdvereniging...)	€ .....
➤ Vakanties	€ .....
➤ Huisdieren	€ .....
➤ Abonnementen	€ .....
➤ Bijdrage mutualiteit/zorgverzekering/hospitalisatieverzekering/ dokterskosten	€ .....
➤ Familiale verzekering	€ .....
➤ Levensverzekering	€ .....
➤ Overige	€ .....
	TOTAAL € .....

➤ Vervoerskosten	
➤ Autolening	€ .....
➤ Auto-/motorverzekering	€ .....
➤ Autotaks	€ .....
➤ Abonnement(en) openbaar vervoer	€ .....
	TOTAAL € .....

**BESCHIKBAAR MAANDBEDRAG**  
 = inkomsten per maand - uitgaven per maand € .....

# Het hypothecair krediet met roerende bestemming

## A. Brugkrediet met roerende bestemming en onroerende waarborg<sup>1</sup>

Het Brugkrediet met onroerende waarborg<sup>1</sup> is een kredietopening voor bepaalde duur met een roerend doel (aankoop voertuig, kapitaalinjectie in de vennootschap, ...) die wordt gedekt door een waarborg op een onroerend goed, in afwachting van de zekere inning van een som geld (de opbrengst van de verkoop van een woning, ...).

### Bedrag en looptijd

De looptijd van een Brugkrediet met onroerende waarborg ligt vast en bedraagt maximaal 5 jaar. Het minimumbedrag is 7.500 euro en het maximumbedrag is afhankelijk van uw concrete noden en financiële situatie. Er is geen wederopname mogelijk van het kredietbedrag.

### Rente

De debetrente die wordt toegepast, hangt af van het bedrag dat wordt toegestaan. Ze wordt dagelijks berekend op het saldo van het Brugkrediet en elke eerste dag van de maand gedebiteerd van het saldo van het Brugkrediet.

De huidige tarieven staan vermeld in de tarievenfiche hypothecaire kredieten, beschikbaar in het agentschap of op *belfius.be*.

### Terugbetaling

Er wordt vooraf geen aflossingsplan opgemaakt. U betaalt enkel de maandelijkse rente. De terugbetaling van het geleende kapitaal gebeurt op de eindvervaldag, bv. met de opbrengst van de verkoop van een woning. Gedeeltelijke of volledige terugbetalingen zijn mogelijk vóór de eindvervaldag, zonder dat hiervoor een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd is.

### Bewijsstukken

De zekerheid van het kapitaal, bestemd voor de terugbetaling, moet duidelijk aangetoond worden d.m.v. documenten of attesten.

<sup>1</sup> Hypothecair krediet, onderworpen aan Boek VII (Titel 4, hoofdstuk 2) van het Wetboek Economisch Recht. Onder voorbehoud van aanvaarding van uw dossier.



## Voorbeeld

U leent een bedrag van **100.000 euro op 5 jaar** aan een jaarlijkse debetrente van **6,82%** (0,55131% maandelijks). U betaalt maandelijks 551,31 euro\* terug (60 betalingen\*).

\* Indien het kredietbedrag onmiddellijk volledig wordt opgenomen en pas wordt terugbetaald op de eindvervaldag van het krediet.

### Het JKP bedraagt 8,36% en omvat de volgende kosten:

- Debetrentevoet: 6,82% (maandelijks 0,55131%)
- Dossierkost: Geen
- Betaalrekening: Geen, Belfius Bank NV biedt een gratis betaalrekening aan.
- Kosten hypotheek: 3.807,27 euro, geïnd door de notaris bij het verlijden van de akte.  
Deze kosten zijn indicatief voor een hypothecaire inschrijving ten belope van het totaal ontleend bedrag.
- Schattingskost: 223,85 euro. Dit is een indicatief bedrag.
- Brandverzekering: 442,14 euro, jaarlijks te betalen gedurende de looptijd van het krediet.  
Deze premie is indicatief voor een standaard 4-gevelwoning.

<b>Maandelijks interesten</b>	€ 551,31
(op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)	

---

<b>Totale kostprijs van het krediet</b>	€ 39.320,42
---	-------------

(maandelijks interesten + kosten hypotheek + schattingskost + premies van de brandverzekering) op basis van de volledige terugbetaling van het kredietbedrag op de eindvervaldag van het krediet)

---

<b>Totaal af te lossen bedrag</b>	€ 139.320,42
(inclusief kosten)	

## B. Budgetline Gold met roerende bestemming en onroerende waarborg<sup>1</sup>

De Budgetline Gold met onroerende waarborg<sup>1</sup> is een soepele kredietopening voor onbepaalde duur met een roerend doel die wordt gedekt door een waarborg op een onroerend goed.

### Vrij te gebruiken kredietlijn

U bepaalt zelf wanneer en hoeveel u opneemt.

### Rente

U betaalt enkel interest op de effectief opgenomen bedragen.

De rente wordt dagelijks berekend op het saldo van het krediet en elke eerste dag van de maand gedebiteerd van het saldo van het krediet.

De huidige tarieven staan vermeld in de tarievenfiche "hypothecaire kredieten" beschikbaar in het agentschap of op *belfius.be*.

### Met gratis kaart

Om te betalen, geld op te nemen, voor overschrijvingen, ...

### Soepele terugbetaling

Er is geen verplichte maandelijkse terugbetaling van kapitaal. U dient wel maandelijks interest op de opgenomen bedragen te betalen.

De Budgetline Gold met onroerende waarborg is onderworpen aan de wettelijke verplichting van de nulstelling. Dat houdt in dat het gebruikte saldo minstens één keer om de 12 maanden volledig terugbetaald moet zijn als de kredietopening lager is dan of gelijk is aan 3.000 euro en één keer om de 60 maanden als de kredietopening groter is dan 3.000 euro.

### Geen factuur of aankoopbewijs nodig

U moet uw uitgaven niet verantwoorden of bewijzen.

<sup>1</sup> Hypothecair krediet, onderworpen aan Boek VII (Titel 4, hoofdstuk 2) van het Wetboek Economisch Recht. Onder voorbehoud van aanvaarding van uw dossier.

## Voorbeeld

U hebt een Budgetline Gold van **250.000 euro** aan een jaarlijkse debetrente van **8,50%** (0,68215% maandelijks).

### Als onroerende waarborg:

- > hergebruik van een reeds gevestigde hypothecaire inschrijving ten belope van 125.000 euro
- > nieuw hypothecair mandaat ten belope van 125.000 euro

### Het JKP bedraagt 10,25% en omvat de volgende kosten:

- > Debetrentevoet: 8,50% (maandelijks 0,68215%)
- > Dossierkost: Geen
- > Betaalrekening: Geen, Belfius Bank NV biedt een gratis betaalrekening aan.
- > Kosten hypothecair mandaat: 1.431,23 euro, geïnd door de notaris bij het verlijden van de akte. Deze kosten zijn indicatief voor een hypothecair mandaat ten belope van 125.000 euro.
- > Schattingskost: 223,85 euro. Dit is een indicatief bedrag.
- > Brandverzekering: 442,14 euro, jaarlijks te betalen gedurende de looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een standaard 4-gevel woning.
- > Terugbetaling kapitaal: Voor de bepaling van het JKP wordt er rekening gehouden met een maandelijks terugbetaling van 1/12 van het kapitaal.

### U hebt een Budgetline Gold van 250.000 euro aan een jaarlijkse debetrente van 8,50%.

	Uw beschikbaar bedrag op 01/01/2022	€ +250.000
10/01/2022	Uw opvraging	€ -125.000
01/02/2022	Uw maandelijkse interest	€ -616,16
	Uw effectief saldo op 01/02/2022	€ -125.616,16
	Uw beschikbaar bedrag op 01/02/2022	€ +124.383,84
01/03/2022	Uw maandelijkse interest	€ -788,60
	Uw effectief saldo op 01/03/2022	€ -126.404,75
	Uw beschikbaar bedrag op 01/03/2022	€ +123.595,25
09/03/2022	Uw opvraging	€ -50.000
18/03/2022	Uw storting	€ +30.000
01/04/2022	Uw maandelijkse interest	€ -1.040,26
	Uw effectief saldo op 01/04/2022	€ -147.445,01
	Uw beschikbaar bedrag op 01/04/2022	€ +102.554,99
05/04/2022	Uw storting	€ +20.000
01/05/2022	Uw maandelijkse interest	€ -874,64
	Uw effectief saldo op 01/05/2022	€ -128.319,65
	Uw beschikbaar bedrag op 01/05/2022	€ +121.680,35
	Totaal betaald bedrag (terugbetaald kapitaal + maandelijkse interesten + kosten hypothecair mandaat + schattingskost + jaarpremie van de brandverzekering) voor de periode 01/01/2022-01/05/2022	€ 55.122,12
	Totaal nog terug te betalen kapitaal op 01/05/2022 ingeval van beëindiging van de kredietovereenkomst of ingeval van nulstelling	€ 128.319,65

# Woordenlijst

## A

### Aktekosten van een aankoop

Bovenop het bedrag van de aankoop komen ook nog een aantal kosten. Deze noemt men de aktekosten. Dit zijn: de registratiekosten, de erelonen van de notaris en andere.

### Aktekosten van de kredietopening

Ook voor het aangaan van een hypothecair krediet zijn er notariskosten. Deze kosten worden berekend op het bedrag van het krediet, dat verhoogd wordt met 10% aanhorigheden.

## B

### Btw

Het bouwen of het aankopen van een nieuwbouwwoning of renovatiewerken en de erelonen van een architect en een notaris zijn, zoals elk ander product of dienst die u aankoopt, onderhevig aan een belasting op toegevoegde waarde (btw) van 21%<sup>1</sup>. Onder bepaalde voorwaarden wordt de btw voor bepaalde werken in onroerende staat op verbouwingen verlaagd tot 6%.

## C

### Cap

Het percentage waarmee de oorspronkelijke rentevoet maximaal kan stijgen over de volledige duurtijd.

## E

### Energieprestatiecertificaat

In het energieprestatiecertificaat (EPC) wordt aangegeven hoe energiezuinig een woning/appartement is. Op dit certificaat staan onder andere aanbevelingen hoe de woning/het appartement energiezuiniger gemaakt kan worden.

### ESIS

Het ESIS is het European Standardised Information Sheet. Ofwel een standaarddocument waarin u alle informatie, voorwaarden en kosten verbonden aan uw krediet terugvindt.

## F

### Floor

Het percentage waarmee de oorspronkelijke rentevoet maximaal kan dalen over de volledige looptijd.

## H

### Hypothecaire inschrijving

Een hypothecaire inschrijving, kortweg hypotheek, is een authentieke akte die de tussenkomst van een door u gekozen notaris vereist en waarbij een onroerend goed in pand wordt gegeven. Op grond van die akte mag Belfius Bank dat goed verkopen wanneer de kredietnemer zijn terugbetalingsverplichting niet nakomt. Met de opbrengst van de verkoop kan het schuldsaldo van de kredietnemer worden aangezuiverd.

<sup>1</sup> U kan in sommige gevallen eveneens btw verschuldigd zijn op de aankoop van de bijhorende grond, als het gaat om een nieuwbouwwoning en wanneer deze gelijktijdig en door dezelfde persoon wordt verkocht samen met de woning.

## Hypothecaire volmacht (mandaat)

Dit is het mandaat dat u aan een derde geeft om een effectieve hypotheek te nemen op uw onroerende goederen, als de kredietverstrekker dat nodig vindt (bijvoorbeeld bij wanbetaling). De kredietverstrekker heeft het recht deze mogelijkheid toe te passen wanneer hij dit zelf nuttig vindt zonder dat hij u hiervan op de hoogte moet brengen.

## J

### JKP

Het JKP of jaarlijks kostenpercentage geeft in procent alle kosten weer die verbonden zijn aan het krediet (debetrente, dossierkosten, waarborgkosten, premies van verzekeringen,...).

## K

### Kadastraal inkomen

Elke woning gelegen in België krijgt een kadastraal inkomen toegekend. Het vertegenwoordigt de normale gemiddelde nettohuur van een onroerend goed over een periode van een jaar. Het wordt jaarlijks geïndexeerd en ieder jaar onderworpen aan de onroerende voorheffing.

### Kredietopening

Een overeenkomst waarbij Belfius Bank u een bepaald bedrag ter beschikking stelt dat kan worden opgenomen in één of meerdere voorschotten. De waarborgen worden gevestigd ten gunste van die volledige kredietopening. Met dit product kan u het al terugbetaalde kapitaal nog eens opnemen.

## Q

### Quotiteit

De quotiteit is de verhouding tussen het gevraagde krediet en de waarde van de gestelde waarborgen.

## R

### Referte-index

Referte-index is de waarde van de index zoals die gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad dat verscheen in de maand voor de datum van de renteherziening.

De oorspronkelijke index is de waarde van de referte-index op het moment dat u uw woonkrediet aanging.

De nieuwe index is de waarde van de referte-index op het moment van de aanpassing

Wat indien de referte-index verdwijnt (bv.: index OLO beheerd door het Federaal Agentschap van de Schuld)? Indien de Belgische wetgever geen nieuwe referte-index bepaalt, zal de referentievoet van de Europese Bankautoriteit (de 'EBA-referentievoet') als basis gebruikt worden voor het bepalen van de nieuwe rentevoet.

Indien noch de Belgische wetgever, noch de Europese Bankautoriteit een referte-index bepaalt, zal een nieuwe referte-index worden bepaald rekening gehouden met de marktpraktijken en met de belangen van de partijen.

De bank kan eveneens diverse methodes combineren om de nieuwe referte-index te bepalen en tegelijkertijd de belangen van de partijen vrijwaren. De nieuwe referte-index die van toepassing is op het krediet wordt vooraf meegedeeld binnen een redelijke termijn na (de bekendmaking van) de verdwijning van de oude referte-index. De nieuwe referte-index zal net als de oude referte-index onderworpen blijven aan de toekomstige renteschommelingen op de markt.

Het bepalen van de nieuwe referte-index geeft aanleiding tot een van de volgende gevallen. Elk geval heeft als doel om het economisch evenwicht zoals gewild door de partijen toen de overeenkomst ondertekend werd, te bewaren:

**1) de nieuwe referte-index ligt hoger dan de index die hij vervangt.**

In dat geval wordt op het krediet een vaste financiële compensatie toegepast in uw voordeel die overeenstemt met het verschil tussen de nieuwe referte-index en de index die hij vervangt. Die compensatie kan een negatief verschil zijn (uitgedrukt als een percentage) dat wordt toegepast op de nieuwe referte-index.

**2) de nieuwe referte-index ligt lager dan de index die hij vervangt.**

In dat geval wordt op het krediet een vaste financiële compensatie toegepast ten voordele van de bank die overeenstemt met het verschil tussen de nieuwe referte-index en de index die hij vervangt. Die compensatie kan een positief verschil zijn (uitgedrukt als een percentage) dat wordt toegepast op de nieuwe referte-index.

**3) de nieuwe referte-index is gelijk aan de index die hij vervangt.**

In dat geval wordt geen enkele financiële compensatie toegepast op het contract en wordt de nieuwe referte-index als dusdanig toegepast.

## Registratierechten

Wie een in België gelegen onroerend goed koopt, moet registratierechten betalen. In principe bedragen die 12% van de aankoopprijs (3% voor een enige eigen woning) in Vlaanderen, 12,5% in Wallonië en Brussel. Als de effectieve verkoopwaarde hoger ligt dan de betaalde prijs, kan de ontvanger bijkomende registratierechten eisen. De verkoopwaarde geldt immers altijd als minimumbasis voor de berekening van de registratierechten. Er bestaan regels over verminderingen van de belastbare basis (abattementen) in Brussel, Vlaanderen en Wallonië en verlaagde tarieven in Vlaanderen en Wallonië.

## T

### Totaal af te lossen bedrag

Dit is de som van alle aflossingen (kapitaal en interesten), kosten (dossierkosten, waarborgkosten...) en verzekeringspremies (brand- en schuldsaldoverzekering) gekoppeld aan het krediet.



## V

---

### Voorschot

Een voorschot is een deel van een kredietopening die ter beschikking wordt gesteld. In functie van de voorwaarden van zijn krediet, kan de kredietnemer verschillende voorschoten opnemen tijdens een bepaalde termijn.

## W

---

### Waarborgen

Een waarborg geeft de kredietgever de mogelijkheid om het geleende bedrag te recupereren wanneer het krediet niet correct wordt terugbetaald.

Naast een hypothecaire inschrijving en een hypothecaire volmacht zijn ook andere waarborgen mogelijk zoals de borgstelling of de inpandname van roerende waarden.

### Wederopnames

Nadat u een gedeelte van het krediet in het kader van een hypothecaire kredietopening hebt terugbetaald, kan u de al terugbetaalde bedragen opnieuw opnemen zonder dat u nieuwe waarborgen hoeft te vestigen en dus zonder notariskosten.

Praat erover met  
uw kredietspecialist!  
Maak een afspraak via  
[belfius.be/afspraken](https://belfius.be/afspraken)

## Meer info?

- op [belfius.be/wonen](https://belfius.be/wonen)
- bij uw kredietspecialist
- via Belfius Connect: 02 222 12 02 of [belfius.be/contact](https://belfius.be/contact)

## Volg ons op de sociale media!

 [linkedin.com/company/belfius](https://linkedin.com/company/belfius)

 [facebook.com/belfius](https://facebook.com/belfius)

 [twitter.com/belfius](https://twitter.com/belfius)