

MAAK UW (WOON)PROJECT ÉCHT WAAR



HET HYPOTHECAIR KREDIET



BNP PARIBAS

FORTIS

De bank
voor een wereld
in verandering

Deze prospectus is van toepassing voor alle hypothecaire kredietaanvragen met onroerend en met roerend doel ingediend bij de kantoren van BNP Paribas Fortis, of de kredietbemiddelaar Demetris N.V.

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

Informatie over de hypothecaire kredieten van Hello Bank, het mobiele merk van BNP Paribas Fortis, vindt u in de brochure 'Hello home! Informatiebrochure' en de tarievenlijst op de website www.hellobank.be.

HET HYPOTHECAIR KREDIET

Boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 van het Wetboek Economisch Recht (WER)
Prospectus n° B030 is van kracht vanaf 01/11/2018.

- 4** INLEIDING
- 6** HET WOONKREDIET
- 8** VRIJHEID EN SOEPELHEID
- 10** IN DE PRAKTIJK
- 18** HET SOEPEL WOONKREDIET
- 26** SPECIALE FORMULES
- 28** DE KOSTEN
- 29** HET KAPITAAL
- 30** GEBRUIKSAANWIJZING
- 32** BESCHERMEN
- 36** HYPOTHECAIRE KREDIETEN
- 38** STEUN EN PREMIES
Gewestelijke steunmaatregelen
- 40** AANKOOP EN NIEUWBOUW
- 42** ADVIES EN BEGELEIDING
- 44** GEWAARBORGDE LENING MET ROEREND DOEL
- 46** LIJST VAN DE VEREISTE DOCUMENTEN
om een hypothecair krediet aan te vragen

inhoudstafel

BESLISSSEN

met kennis van zaken

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

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

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

Voor alle bijkomende vragen kunt u altijd terecht in uw BNP Paribas Fortis-bank.

WOONKREDIET

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

Aan het verwerven van een eigen woning gaat het nodige plannen en cijferen vooraf. Het is nu eenmaal een belangrijke investering die vele jaren lang het gezinsbudget bepaalt. Een oordeelkundig gekozen woonkrediet - hypothecair krediet dus - om bijvoorbeeld de aankoop van een onroerend goed te financieren en dito verzekeringen zorgen in de loop der jaren voor grote besparingen.

Verandert uw financiële of familiale situatie tijdens de looptijd van uw hypothecaire krediet? Dankzij het 'Soepel Woonkrediet' hebt u tal van mogelijkheden om uw krediet met u mee te laten evolueren. Zo profiteert u bij tijdelijke financiële problemen enkele maanden van lagere

terugbetalingslasten. Of u kunt uw kredietduur inkorten als bijvoorbeeld promoties en loonsverhogingen zorgen voor extra terugbetalingscapaciteit. In beide gevallen gelden specifieke voorwaarden.

Via onze Eco-voordelen kunt u direct uw milieuvriendelijke woonplannen (aankoop, nieuwbouw en verbouwing) mee financieren tegen bijzonder voordelige voorwaarden.

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

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

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

GEWAARBORGDE LENING

met roerend doel

Een roerend doel? Inderdaad, het is nu mogelijk om een krediet aan te gaan voor een roerende bestemming, gewaarborgd door een hypothecaire zekerheid. We spreken dan van een hypothecair krediet onder de naam 'gewaarborgde lening met roerend doel'.

Zowel het woonkrediet als de gewaarborgde lening met roerend doel zijn geregeld door boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 van het Wetboek Economisch Recht (WER).

gewaarborgde lening met roerend doel

HET WOONKREDIET

DE AANKOOP

van een huis of appartement



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

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

Om belastingredenen is dat trouwens ook niet aangewezen. Daarom zult u wellicht een krediet aangaan bij uw bank.

WAT IS EEN WOONKREDIET?

Het woonkrediet van BNP Paribas Fortis is een hypothecair krediet¹ met een onroerend doel, aangegaan op lange termijn en in principe gewaarborgd door een hypotheek op een onroerend goed in België. Het woonkrediet wordt altijd in euro toegekend.

In de regel vereist de bank bij wijze van garantie een hypothecaire inschrijving in eerste rang voor het totale bedrag

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

van het krediet. Het gaat hier om een hypotheek voor alle sommen (als die door de kredietnemers zelf gesteld wordt). De hypotheek kan dus ook andere, toekomstige schuldvorderingen dekken.

In uitzonderlijke gevallen kan een hypotheek in tweede rang, een hypothecair mandaat of zelfs een hypotheekbelofte voldoende zijn. Er zijn ook nog andere roerende zekerheden denkbaar, zoals een pand op een rekening, op financiële instrumenten of op een levensverzekering.

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

Elke aanvraag wordt individueel beoordeeld.

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

WIE KAN EEN WOONKREDIET AANVRAGEN?

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

Een woonkrediet kan ook aangewend worden voor de financiering van successie- en schenkingsrechten

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

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

VOOR WELK DOEL KUNT U EEN WOONKREDIET KRIJGEN?

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

HOEVEEL ZULT U KUNNEN LENEN?

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

De verkoopwaarde van het in waarborg aangeboden goed

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

BNP Paribas Fortis hanteert als algemene regel dat een woonkrediet tot 80% van de verkoopwaarde van het te hypothekeren goed kan gaan. In bepaalde gevallen kan zelfs tot 100% geleend worden - de zogenoemde hoge quota - maar nooit meer dan het bedrag dat u effectief nodig hebt.

Een door BNP Paribas Fortis erkende schatter bepaalt de marktwaarde voor een kleine minderheid van woonkredieten, eventueel op basis van de plannen en bestekken. Uitzonderlijk kan een tweede schatting gevraagd worden om het einde van de werkzaamheden vast te stellen. Bij aankoop komt de schatter de woning bekijken. BNP Paribas Fortis behoudt zich het recht voor aanvullende schattingen te vragen als de staat van de werkzaamheden niet strookt met de verklaringen van de kredietnemer.

Uw inkomsten

De terugbetaling van het woonkrediet (kapitaal, interesten, verzekeringspremies, ...) mag geen al te zware last zijn voor het gezinsbudget.

Vandaar de regel dat uw totale kredietverplichtingen (hypothecaire

kredieten, financieringen, enz.) in principe niet meer mogen bedragen dan een derde van uw netto-inkomen.

Het bedrag dat u nodig hebt

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

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

WAT IS HET MINIMUMBEDRAG VAN EEN HYPOTHECAIRE KREDIET?

Uw hypothecaire krediet wordt aangeboden in de vorm van een kredietopening met een of meerdere voorschotten, dit naargelang ze aanleiding geven tot een fiscaal attest of niet. Het minimumbedrag van een voorschot bedraagt 7.500 euro. Bij een extra voorschot, dat gepaard gaat met een verhoging van de kredietopening, bedraagt het minimumbedrag ook 7.500 euro.

Een concreet cijfervoorbeeld?

Op www.bnpparibasfortis.be vindt u een aantal handige simulatietools. Zo krijgt u een goed beeld van de bedragen die voor uw woonproject van toepassing zijn.

VRIJHEID

en flexibiliteit

KIEZEN VOOR VRIJHEID EN FLEXIBILITEIT

met het Soepel Woonkrediet

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

TOTAALSERVICE

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

EEN VOLLEDIG GAMMA OP MAAT

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

EEN TRANSPARANTE SIMULATIE

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

GEPERSONALISEERDE PRECONTRACTUELE INFORMATIE

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

EEN RUIME BEDENKTIJD VOOR U

Na de aanvaarding van uw aanvraag krijgt u van ons een gedetailleerd aanbod voor een Soepel Woonkrediet op basis van de informatie die u ons bezorgde. Vanaf de aanvraagdatum beschikt u over een ruime termijn om de uiteindelijke kredietakte te tekenen. Zelfs als de rentevoeten ondertussen gestegen zijn, blijven de voorwaarden van ons oorspronkelijk aanbod van kracht.

HET COMFORT VAN DE KREDIETOPENING

Onze Soepel Woonkredieten worden toegestaan in de vorm van termijnvoorschotten binnen een kredietopening² van onbepaalde duur. Zo kunt u in een latere fase, zonder nieuwe hypotheekkosten, opnieuw lenen wat u al terugbetaald hebt. Uiteraard alleen maar voor onroerende doeleinden en na een

kredietbeslissing onder voorbehoud van aanvaarding door de bank.

(2) In uitzonderlijke gevallen blijft de vorm van een niet opnieuw opneembare kredietopening voor bepaalde looptijd, toegestaan door BNP Paribas Fortis, behouden. Het gaat meer bepaald om overbruggingskredieten en om kredieten, gewaarborgd door een hypotheek die in eerste instantie diende als zekerheid voor een krediet dat door de Generale Bank werd toegestaan of door BNP Paribas Fortis, voor zover die laatste in de periode na 23/06/1999 en vóór 17/01/2000 gebeurde via een bank van de Generale Bank. Met dit voorbehoud in gedachten blijven de voorwaarden in deze prospectus eveneens van kracht voor bedoelde kredieten.



IN DE PRAKTIJK

Een ruime keuze renteformules

WELKE RENTEFORMULE?

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

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

Kredietformules met vaste rentevoet

Kiest u voor een vaste rentevoet, dan legt u nu al definitief vast hoeveel u afbetaalt tijdens de hele looptijd van het krediet. De basisrentevoet zal niet stijgen, noch dalen. Bij BNP Paribas Fortis hebt u de keuze uit formules tot 30 jaar vast. Daardoor weet u

helemaal zeker dat de mensualiteit die u op het einde van de looptijd betaalt, identiek is aan de allereerste. Formules met vaste rentevoeten zijn ideaal in tijden van eerder lage markrente.

Voorbeeld

U leent 150.000 euro op 20 jaar met gelijke mensualiteiten tegen een jaarlijkse vaste debetrente van 3,20% (0,263% op maandbasis).

U betaalt 20 jaar lang elke maand 843,66 euro (240 betalingen).

JKP*: 4,22%

Totale kostprijs van het krediet: 15.398,92 euro

Verschuldigd totaalbedrag: 217.877,08 euro

Kredietformules met variabele rentevoet

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

Jaarlijkse variabele rentevoet

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

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

* Wat is het JKP?

Het jaarlijks kostenpercentage houdt niet alleen rekening met de interest maar ook met alle kosten in verband met uw krediet. Met het JKP in het voorbeeld kunt u gemakkelijker kredieten met elkaar vergelijken. Wij hebben het totale verschuldigde bedrag van 217.877,08 euro en overeenstemmende JKP als volgt berekend:

- De jaarlijkse rentevoet 3,20% (maandelijks 0,263%);
- De interesten: 52.478,16 euro (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag);
- De vaste dossierkosten: 500 euro
- De notariskosten, incl. de registratierechten voor 1.575 euro en het hypotheekrecht en de retributie voor de inschrijving van de hypotheek voor 692,50 euro, en de diverse aktekosten voor 1.370,50 euro, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag;
- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van 324,84 euro voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen;
- Het totale bedrag van de premies van de schuldsaldoverzekering bedraagt 4.696,12 euro. Bij de berekening van deze kost baseren we ons op volgende veronderstellingen: persoon van 34 jaar, niet-roker met een normale BMI, die het krediet onderschrijft samen met zijn/haar partner. De premies van het koppel zijn beperkt tot 2/3 van de looptijd van het krediet en dekken gezamenlijk 100% van het ontleende bedrag.

Opmerking: de voormelde verzekeringen kunnen worden afgesloten bij een verzekeraar naar keuze. In bovenstaand voorbeeld hebben we gerekend met de premies bij AG Insurance nv. BNP Paribas Fortis nv is ingeschreven onder het nummer 25.879A bij de FSMA, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verbonden verzekeringsagent voor AG Insurance nv.



GOED OM WETEN

Het tarievenblad

Het tarievenblad is ter beschikking in elke bank van BNP Paribas Fortis en op de website www.bnpparibasfortis.com. Het bevat een opsomming van al onze verschillende formules. De naam van de formule bevat altijd de volgende onderdelen, telkens gescheiden door een schuine streep (/):

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

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



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

**De “accordeonformule”:
jaarlijks variabele rente en vaste mensualiteiten**

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

Als de rentevoet wijzigt, wordt enkel de looptijd aangepast.

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

Deze formule combineert de voordelen van de formules met

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

Mogelijkheid 1: de rente stijgt

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

Koos u voor een looptijd van aanvankelijk 15 jaar, dan kan de krediet nooit langer lopen dan 18 jaar. Zou de maximaal mogelijke duurtijd door een sterke stijging van de rentevoet overschreden worden, dan zal een verminderde rentevoet worden toegepast. Zo'n verminderde rentevoet is niet langer van toepassing als bij een jaarlijkse herziening blijkt dat de rente gedaald is en dat de toepassing van deze lagere rente een terugbetaling binnen de maximale duur (18 jaar) weer mogelijk maakt.

**Representatief voorbeeld met
variabele rentevoet**

Formule met jaarlijkse herziening.

We nemen een krediet met gelijke mensualiteiten van 150.000 euro op 20 jaar met een rentevoet van 2,64% (0,217% op maandbasis). De oorspronkelijke maandelijkse aflossing bedraagt 802,48 euro (240 betalingen).

JKP*: 3,65%

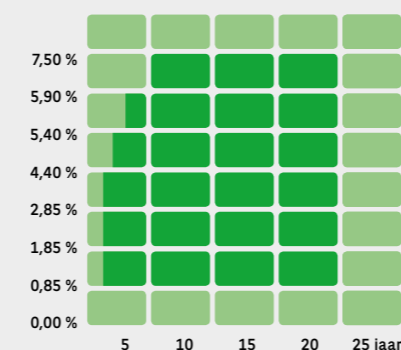
Totale kostprijs van het krediet:
15.398,92 euro

Totaal te betalen bedrag:
207.993,17 euro

Na 1 jaar brengt een stijging tot maximaal 3,64% (0,298%) de maandelijkse aflossing op 875,81 euro.

Een stijging na 2 jaar tot maximaal 4,64% (0,379%) geeft een maandelijkse aflossing van 952,86 euro.

Pas na 3 jaar kan de maximale stijging volgens de referentie-index doorgerekend worden, wat de maandelijkse aflossing op 1003,24 euro brengt voor een rentevoet van 5,28% (0,430%).



*** Wat is het JKP?**

Het jaarlijks kostenpercentage houdt niet alleen rekening met de interest maar ook met alle kosten in verband met uw krediet. Met het JKP kunt u gemakkelijker kredieten met elkaar vergelijken. Wij hebben het totale verschuldigde bedrag van 207.993,17 euro en overeenstemmende JKP in dit voorbeeld als volgt berekend, vanuit de veronderstelling dat in het geval van een variabele rentevoet de debetrente constant blijft:

- De jaarlijkse rentevoet 2,64% (maandelijks 0,217%) met jaarlijkse herziening van de rentevoet;
- De interesten: 42.594,25 euro (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag);
- De vaste dossierkosten: 500 euro;
- De notariskosten, de registratierechten voor 1.575 euro en het hypotheekrecht en de retributie voor de inschrijving van de hypotheek voor 692,50 euro, en de diverse aktekosten voor 1.370,50 euro, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag;
- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van 324,84 euro voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen;
- Het totale bedrag van de premies van de schuldsaldoverzekering bedraagt 4.696,12 euro. Bij de berekening van deze kost baseren we ons op volgende veronderstellingen: persoon van 34 jaar, niet-roker met een normale BMI, die het krediet onderschrijft samen met zijn/haar partner. De premies van het koppel zijn beperkt tot 2/3 van de looptijd van het krediet en dekken gezamenlijk 100% van het ontleende bedrag.

Opmerking: de voormelde verzekeringen kunnen worden afgesloten bij een verzekeraar naar keuze. In bovenstaand voorbeeld hebben we gerekend met de premies bij AG Insurance nv. BNP Paribas Fortis nv is ingeschreven onder het nummer 25.879A bij de FSMA, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verbonden verzekeringsagent voor AG Insurance nv.

Mogelijkheid 2: de rente daalt

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

Variabiliteit van de rentevoet

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

Belangrijkste regels bij variabele rentevoeten

- Naargelang de door u gekozen formule blijft de rentevoet van uw voorschot tijdens een eerste periode van 1, 5, 10 of 15 jaar onveranderd.
- Na deze periode wordt de rentevoet jaarlijks of 5-jaarlijks herzien op de verjaardag van de begindatum van dit voorschot.
- De rentevoet varieert, zowel naar boven als naar beneden, volgens het verschil tussen de referte-index op het ogenblik van de herziening en de oorspronkelijke referte-index die vermeld is op het tarievenblad. Deze referte-indexen zijn wettelijk vastgelegd en zijn gekoppeld aan de formule die u hebt gekozen.
- De oorspronkelijke referte-index die in aanmerking wordt genomen, komt voor op het tarievenblad dat geldig is op het ogenblik van uw kredietaanvraag. De nieuwe index, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en op de website van het rentenfonds, is de index in de kalendermaand vóór de datum van herziening van de rentevoet. De nieuwe maandelijkse rentevoet wordt afgerond op het dichtstbijzijnde duizendste van een procent.
- De mogelijke verandering van de rentevoet blijft beperkt (de daling of stijging van de rentevoet kan niet meer zijn dan de oorspronkelijke rentevoet). Dat is zo voor de eventuele stijgingen én voor de eventuele dalingen. In de praktijk fluctueert de rentevoet dus altijd tussen een maximale en een minimale rentevoet. De debetrente mag in elk geval nooit lager zijn dan 0%.

■ Iedere aanpassing van de rentevoet zal aan de kredietnemers worden meegedeeld ten laatste op de dag dat de nieuwe rentevoet ingaat. Bij deze mededeling wordt ook een nieuwe aflossingstabel gevoegd.

WELKE LOOPTIJD?

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

WELKE WIJZE VAN TERUGBETALING?

Uw financiële mogelijkheden, uw wensen en het nagestreefde belastingvoordeel zijn bepalend voor de formule van terugbetaling die u

kiest. Woonkredieten kunt u opdelen in twee grote groepen. Tot de eerste en meteen ook grootste groep horen de Soepel Woonkredieten met periodieke terugbetalingen van kapitaal en interesten.

In de tweede groep, met heel specifieke formules zoals het Bulletkrediet en het Overbruggingskrediet, zijn er geen periodieke terugbetalingen. Het krediet wordt in één keer terugbetaald aan het einde van de looptijd. De interesten van hun kant worden wel maandelijks betaald of drie-maandelijks in het geval van een overbruggingskrediet. Hier gaan we verder met de eerste groep,

de Soepel Woonkredieten met een periodieke terugbetaling van het kapitaal.

Terugbetaling met gelijke mensualiteiten

U betaalt elke maand een vast bedrag terug. Daarin is een gedeelte kapitaalsaflossing en een gedeelte interest vervat.

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

Terugbetaling met gelijke kapitaalsaflossingen

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

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



VOLLEDIGE OF GEDEELTELIJKE TERUGBETALING?

U hebt het recht om het saldo van het nog verschuldigde kapitaal op elk moment volledig of gedeeltelijk vervoegd terug te betalen door minstens tien dagen vóór de terugbetaling aan de bank een aangetekend schrijven te richten met vermelding van uw voornemen. Na dat verzoek bezorgen wij u de nodige informatie om die mogelijkheid te bestuderen en de eraan verbonden kosten, met name de betaling van een vergoeding die gelijk is aan drie maanden interesten.

Voor overbruggingskredieten is deze wederbeleggingsvergoeding niet van toepassing.

NIET-NAKOMING VAN DE KREDIETOVEREENKOMST

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

- een registrering bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren;
- de betaling van geldboetes, kosten en interesten;
- de onmiddellijke opzegging zonder ingebrekestelling van de kredietopening en voorschotten en de onmiddellijke opeisbaarheid van het schuldsaldo;
- en de gedwongen tenuitvoerlegging.

***1 Wat is het JKP?**

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

Voorbeeld van een terugbetaling met gelijke mensualiteiten: Wij hebben het totale verschuldigde bedrag van 217.799,08 euro en overeenstemmende JKP in het voorbeeld als volgt berekend, vanuit de veronderstelling dat in het geval van een variabele rentevoet de debetrente constant blijft:

- De jaarlijkse rentevoet 3,20% (maandelijks 0,263%)
- De interesten: 52.478,16 euro (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)
- De vaste dossierkosten: 500 euro
- De notariskosten, incl. de rechten voor de registratie van het krediet voor 1.575 euro en de registratie van de hypotheek voor 682,50 euro, en de diverse aktekosten voor 1370,50 euro, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag
- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van 328,24 euro voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen

■ Het totale bedrag van de premies van de schuldaldoverzekering bedraagt 4.696,12 euro. Bij de berekening van deze kost baseren we ons op volgende veronderstellingen: persoon van 34 jaar, niet-roker met een normale BMI, die het krediet onderschrijft samen met zijn/haar partner. De premies van het koppel zijn beperkt tot 2/3 van de looptijd van het krediet en dekken gezamenlijk 100% van het ontleende bedrag.

***2 Wat is het JKP?**

Voorbeeld van een terugbetaling met gelijke kapitaalsaflossingen: Wij hebben het totale verschuldigde bedrag van 212.653,17 euro en overeenstemmende JKP in het voorbeeld als volgt berekend, vanuit de veronderstelling dat in het geval van een variabele rentevoet de debetrente constant blijft:

- De jaarlijkse rentevoet 3,20% (maandelijks 0,263%)
- De interesten: 47.537,25 euro (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)
- De vaste dossierkosten: 500 euro
- De notariskosten, incl. de rechten voor de registratie van het krediet voor 1.575 euro en de registratie van

de hypotheek voor 682,50 euro, en de diverse aktekosten voor 1.370,50 euro, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag

■ De jaarlijkse premie van de brandverzekering van 328,24 euro voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen

■ Het totale bedrag van de premies van de schuldaldoverzekering bedraagt 4.696,12 euro. Bij de berekening van deze kost baseren we ons op volgende veronderstellingen: persoon van 34 jaar, niet-roker met een normale BMI, die het krediet onderschrijft samen met zijn/haar partner. De premies van het koppel zijn beperkt tot 2/3 van de looptijd van het krediet en dekken gezamenlijk 100% van het ontleende bedrag.

Opmerking: de voormelde verzekeringen kunnen worden afgesloten bij een verzekeraar naar keuze. In bovenstaand voorbeeld hebben we gerekend met de premies bij AG Insurance nv. BNP Paribas Fortis nv is ingeschreven onder het nummer 25.879A bij de FSMA, Congressstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verbonden verzekeringsagent voor AG Insurance nv.

voorbeelden

WOONKREDIET MET GELIJKE MENSUALITEITEN, 150.000 EURO OP 20 JAAR TEGEN 3,20% (0,263%)

De maandelijkse betaling bedraagt: 843,66 EUR (240 betalingen).

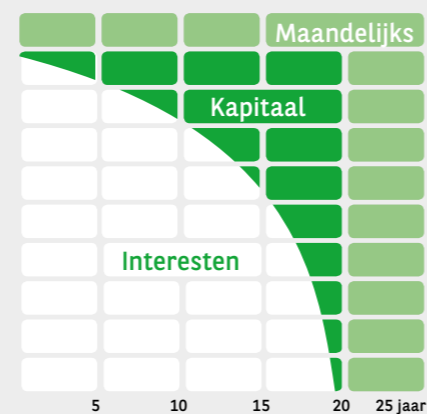
JKP¹: 4,22%

Totale kostprijs van het krediet: 15.398,92 EUR.

Verschuldigd totaalbedrag: 217.877,08 EUR.

Maand	Interesten	Aflossing	Maandelijkse aflossing
1	394,50 EUR	449,16 EUR	843,66 EUR
2	393,32 EUR	450,34 EUR	843,66 EUR
3	392,13 EUR	451,53 EUR	843,66 EUR

Terugbetaling met gelijke mensualiteiten



WOONKREDIET MET GELIJKE KAPITAALAFLOSSINGEN, 150.000 EURO OP 20 JAAR TEGEN 3,20% (0,263%)

De oorspronkelijke maandelijkse aflossing bedraagt 1.019,50 EUR (240 betalingen).

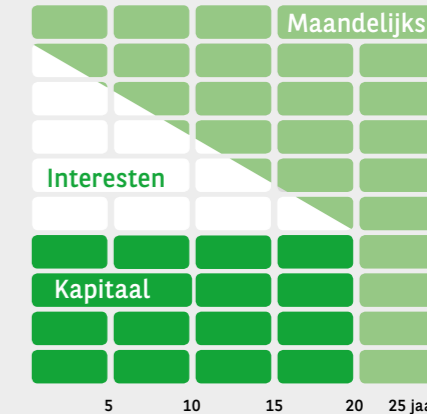
JKP²: 4,30%

Totale kostprijs van het krediet: 15.398,92 EUR.

Totaal te betalen bedrag: 212.936,17 EUR.

Maand	Interesten	Aflossing	Maandelijkse aflossing
1	394,50 EUR	625 EUR	1.019,50 EUR
2	392,86 EUR	625 EUR	1.017,86 EUR
3	391,21 EUR	625 EUR	1.016,21 EUR

Terugbetaling met gelijke kapitaalaflossingen



HET SOEPEL

Woonkrediet

EEN WOONKREDIET

dat zich aanpast aan alle omstandigheden

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

SOEPEL BIJ DE START VAN HET KREDIET

De terugbetaling van het kapitaal tijdelijk opschorten

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

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

Ga resoluut voor groen en zorg zo voor forse besparingen

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

Nieuwbouw

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

Vraag naar de voorwaarden in uw plaatselijk BNP Paribas Fortis-bank of op de website www.bnpparibasfortis.com.

Stel uw plannen voor energiezuinige werken niet uit tot later



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



Een tegenslag kan
iedereen treffen

SOEPEL TIJDENS DE LOOPTIJD VAN HET KREDIET

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

Gaat het tijdelijk financieel wat minder?

Een tegenslag kan iedereen treffen. Een kredietnemer kan tijdelijk werkloos zijn of het slachtoffer worden van een ongeval.

Onder bepaalde omstandigheden betaalt u een bepaalde periode enkel de interesten van uw Soepel Woonkrediet. Tijdens deze periode bent u vrijgesteld van terugbetaling van kapitaal en dat gedurende maximaal 6 maanden. De duur van het voorschot wordt dan voor dezelfde periode verlengd als de duur van de opschorting. Tijdens de looptijd van het krediet

Kunt u tot tweemaal toe gebruik maken van deze mogelijkheid (onder voorbehoud van aanvaarding van uw aanvraag).

Verbouwen

Wilt u uw pas aangekochte woning onmiddellijk energiezuinig verbouwen, dan geeft BNP Paribas Fortis u een extra duwtje in de rug: het is mogelijk om de opname van het ontleende kapitaal over drie jaar te spreiden, zonder bijkomende kosten;

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

Welke omstandigheden komen in aanmerking?

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

Voorwaarden tot tijdelijke opschorting

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

MINDER BETALEN PER MAAND OF MINDER LANG BETALEN

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

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

Het omgekeerde is uiteraard ook denkbaar: de maandelijkse kredietlast kan plotseling onoverkomelijk groot worden doordat bijvoorbeeld één van beide inkomens gedeeltelijk of helemaal wegvalt. Door de looptijd van het krediet enkele jaren te verlengen, kan het budget zonder veel moeite weer in evenwicht worden gebracht.

LENEN MET EEN VARIABELE RENTEVOET? UW KEUZE HOEFT NIET DEFINITIEF TE ZIJN

Hebt u een formule met variabele rentevoet, dan is het mogelijk bij

Een "klassiek" voorbeeld

Stel dat u in 2016 een Soepel Woonkrediet op 25 jaar hebt genomen. 10 jaar later, in 2026, wilt u de looptijd van uw krediet inkorten.

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

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

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

de contractuele renteherziening uw formule te wijzigen.

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

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

Aanpassen naargelang de gekozen kredietformule

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

- De totale looptijd na de aanpassing moet minimaal 10 jaar zijn. Enkel zo blijft u van de fiscale voordelen genieten.
 - De resterende looptijd na aanpassing moet minimaal 25% van de oorspronkelijke looptijd van het krediet zijn.
- De normale aanvaardingsregels blijven van toepassing.



GOED OM
TE WETEN

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

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

OPNIEUW OPNEMEN WAT U AL TERUGBETAALD HEBT? EN ZELFS MEER OPNEMEN?

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

Onder bepaalde voorwaarden zult u zelfs tot maximaal 120% van het

oorspronkelijk kredietbedrag weer kunnen opnemen zonder nieuwe hypotheekkosten.

- u hebt een bestaand woonkrediet met periodieke terugbetaling van het kapitaal. Dat woonkrediet moet
- een kredietopening zijn of gedekt zijn door een hypothecaire waarborg (hypotheek of mandaat) voor alle sommen;
- de terugbetaling van uw krediet (kapitaal en interesten) loopt al minimaal 36 maanden;
- de kredietnemers zijn niet opgenomen in het negatieve luik van de

Schuif uw energiebesparende investeringen niet op de lange baan!

Centrale van Kredieten aan Particulieren;

- er is geen achterstand in de terugbetaling tijdens de laatste 12 maanden.

De normale aanvaardingsregels blijven bovendien van toepassing.

HET SOEPEL WOONKREDIET IS ER VOOR U!

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

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

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

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

DE ECO-VOORDELEN VAN HET SOEPEL WOONKREDIET

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

Met de Eco-voordelen van het Soepel Woonkrediet, uniek op de Belgische markt, geeft BNP Paribas Fortis u een duwtje in de rug. Want sommige projecten kunnen nu eenmaal niet wachten.

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

De Eco-voordelen in de praktijk:

- Bij aankoop met verbouwing - en als u aan bepaalde voorwaarden voldoet - is het mogelijk de meerkost voor de energiebesparende maatregelen op te nemen in de krediet. U betaalt geen reserveringsprovisie

(een kost die u normaal elke maand moet betalen op het nog niet opgenomen bedrag).

- Ook bij nieuwbouw is er geen reserveringsprovisie.

Voorwaarden om de Eco-voordelen te kunnen genieten:

■ In geval van bouw, hebben we je bouwvergunning (in Vlaanderen : Omgevingsvergunning) en een EPB-certificaat (Energie prestatie en binnenklimaat) nodig.

- Bij aankoop met verbouwing moet minstens een deel van de werken die u uitvoert een energiezuinige verbouwing zijn. We denken hier bijvoorbeeld aan de plaatsing van isolatie, hoogrendementsbeglazing of superisolerende beglazing, geothermische verwarming, zonneboiler, fotovoltaïsche zonnepanelen, vervanging van stookketels/ nieuwe hoogrendementsketel, ventilatiesysteem C of D of tenslotte regenwaterrecuperatie.

U vindt meer informatie over deze voorwaarden op het tarievenblad dat beschikbaar is in elke bank van BNP Paribas Fortis en op www.bnpparibasfortis.com.

Ideaal voor groene investeringen
Energiebesparende werken uitvoeren blijft dus steeds interessant in combinatie met de Eco-voordelen.

UW LEVEN VERANDERT? HET SOEPEL WOONKREDIET EVOLUEERT MEE!



ENKELE VOORBEELDEN

DE LOOPTIJD INKORTEN

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

DE TERUGBETALING VAN HET KAPITAAL 6 MAANDEN OPSCHORTEN

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

Gelukkig vindt Jan kort daarna een nieuwe job en zijn de financiële zorgen snel vergeten. Het koppel klopt lange dagen en denkt er daarom aan de badkamer uit te breiden met een wellnessruimte. Ideaal om 's avonds lekker te ontspannen! Sofie

zou ook een nieuwe keuken wel zien zitten ... Nu alleen nog een geschikte financiering vinden. Opnieuw laat hun woonkrediet zich van zijn meest flexibele kant zien: ze kunnen het al terugbetaalde kapitaal opnieuw opnemen, zonder bijkomende hypotheek- of notariskosten. Als dat niet voldoende zou zijn, mogen ze – onder bepaalde voorwaarden – zelfs tot 120% van het bedrag opnieuw ontlenen. Die avond wordt er uitbundig gevierd!

SPECIALE FORMULES

De kredietformules van het woonkrediet

TERUGBETALING VAN HET KAPITAAL OP DE VERVALDAG VAN HET KREDIET

Het 'Bulletkrediet' of het 'Krediet op vaste termijn' is bestemd voor kredietnemers waarvan het roerende en onroerende vermogen als voldoende hoog wordt beschouwd voor dit soort krediet.

Bij deze kredietformule betaalt u elke maand enkel interesten. Het kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de eindvervaldag van het krediet. U hebt de keuze uit een aantal rentevoeten, die duidelijk vermeld staan op het tarievenblad.

De herkomst van het kapitaal, bestemd voor de terugbetaling, moet duidelijk aangetoond zijn. In de regel heeft het krediet een looptijd van maximaal 5 jaar zonder dat de leeftijd van 65 jaar overschreden mag worden bij het verstrijken van het contract.

Representatief voorbeeld van een bullet krediet

We nemen een krediet van 150.000 euro op 5 jaar met een vijfjaarlijks herzienbare rentevoet van 2,72% (0,224% op maandbasis). Maandelijks worden de interesten van 336,00 euro terugbetaald (60 betalingen.) Het totale kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de eindvervaldag.

JKP¹: 3,92%

Totale kostprijs van het krediet:
8.307,88 euro

Totaal te betalen bedrag:
178.467,88 euro

Het 'Overbruggingskrediet' is een krediet waarvan het geld in principe voor private onroerende doeleinden bestemd is, in afwachting van de verkoop van een bestaand onroerend goed. Het dekt de periode tussen de aankoop of de bouw van een nieuw onroerend goed en de verkoop van een persoonlijk onroerend goed in België. De rentevoet is vast. Het kapitaal is terugbetaalbaar bij het verlijden van de verkoopakte van het te verkopen onroerend goed en uiterlijk na één jaar. De interesten zijn verschuldigd op het einde van elk trimester.

Het krediet kan ten allen tijde geheel of gedeeltelijk vervroegd terugbetaald worden zonder enige verwittiging of vergoeding. Het krediet is niet heropneembaar.

Representatief voorbeeld van een overbruggingskrediet

We nemen een krediet van 150.000 euro op 1 jaar met een rentevoet van 3,75% (0,307% op maandbasis). Trimestrieel worden de interesten van 1.406,25 euro (4 betalingen) terugbetaald. Het totale kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de eindvervaldag.

JKP²: 5,13%

Totale kostprijs van het krediet:
1.867,24 euro

Totaal te betalen bedrag:
157.492,24 euro

*1 Wat is het JKP?

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

Voorbeeld van het bulletkrediet: wij hebben het totale verschuldigde bedrag van 178.467,88 euro en overeenstemmende JKP in het voorbeeld als volgt berekend, vanuit de veronderstelling dat in het geval van een variabele rentevoet de debetrente constant blijft:

- De jaarlijkse rentevoet 2,72% (maandelijks 0,224%)

- De interesten: 20.160,00 euro (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)

- De vaste dossierkosten: 500 euro

- De notariskosten, incl. de rechten voor de registratie van het krediet voor 1.575 euro en de registratie van de hypotheek voor 692,00 euro, en de diverse aktekosten voor 1.370,50 euro, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag

- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van 328,24 euro voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen

- Het totale bedrag van de premies van de schuldsaldoverzekering bedraagt 1.083,72 euro. Bij de berekening van deze kost baseren we ons op volgende veronderstellingen: persoon van 34 jaar, niet-roker met een normale BMI, die het krediet onderschrijft samen met zijn/haar partner. De premies van het koppel zijn beperkt tot 2/3 van de looptijd van het krediet en dekken gezamenlijk 100% van het ontleende bedrag.

*2 Wat is het JKP?

Voorbeeld van het overbruggingskrediet: wij hebben het totale verschuldigde bedrag van 157.492,24 euro en overeenstemmende JKP in het voorbeeld als volgt berekend, vanuit de veronderstelling dat in het geval van een variabele rentevoet de debetrente constant blijft:

- De jaarlijkse rentevoet 3,75% (maandelijks 0,307%)

- De interesten: 5.625,00 euro (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)

- De vaste dossierkosten: 300 euro

- De notariskosten, incl. de rechten voor de registratie van het krediet voor 50 euro en de registratie van de hypotheek voor 0 euro, en de diverse aktekosten voor 1189 euro, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag

- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van 328,24 euro voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen

Opmerking: de voormelde verzekeringen kunnen worden afgesloten bij een verzekeraar naar keuze. In bovenstaand voorbeeld hebben we gerekend met de premies bij AG Insurance nv. BNP Paribas Fortis nv is ingeschreven onder het nummer 25.879A bij de FSMA, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verbonden verzekeringsagent voor AG Insurance nv.

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

DE KOSTEN

MET WELKE KOSTEN

moet u rekening houden?

KOSTEN VERBONDEN AAN DE AANKOOP VAN EEN ONROEREND GOED (ONDERHANDSE VERKOOP)

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

Het registratierecht wordt geheven op de verkoopwaarde van het goed als die hoger is dan de prijs die u in de praktijk betaalde.

De registratierechten verschillen per gewest en regio. Neem contact op met uw notaris voor een gepersonaliseerd overzicht of surf naar www.notaris.be.

KOSTEN IN VERBAND MET DE AKTE VAN HET HYPOTHECAIR KREDIET

Bedoeld zijn de rechten voor het registreren van de kredietakte, de zegelrechten, de inschrijving van de hypotheek door de Hypotheekbewaarder, de erelonen voor de notaris ... Deze kosten zijn iets moeilijker te begroten.

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

KOSTEN VERBONDEN AAN DE OPENING VAN HET DOSSIER

Schattingskosten

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

Dossierkosten

Het samenstellen van uw dossier brengt bepaalde kosten met zich mee die u terugvindt in het aanvraagformulier van het woonkrediet. U vindt ook het volledige overzicht op het tarievenblad dat ter beschikking is in elke bank van BNP Paribas Fortis of op www.bnpparibasfortis.be.

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

U moet een reserveringsprovisie betalen op het kapitaal dat na 1 jaar niet is opgenomen (behalve het Eco-voordeel en het overbruggingskrediet). Elke wijziging van uw krediet op uw eigen initiatief en aanvaard door de bank tijdens de looptijd van uw krediet, brengt ook kosten met zich mee, die op het tarievenblad worden vermeld.

Voorbeeld

Een gezinswoning in het Waals Gewest wordt aangekocht voor 200.000 euro. Het betreft de eerste woning tenzij de woning in aanmerking komt voor het gunsttarief voor bescheiden woningen, bedraagt het registratierecht 12,50%. U betaalt dus 25.000 euro.

HET KAPITAAL

WANNEER KUNT U

over het kapitaal beschikken?

Bij de aankoop van een bestaande woning wordt het geleende bedrag in één keer ter beschikking gesteld.

De storting wordt verricht zodra het krediet door alle partijen werd ondertekend en bij een verkoop tegelijkertijd met het verlijden van de verkoopakte bij de notaris. Bij een nieuwbouw of verbouwingen die een Stedenbouwkundige vergunning vergen, kunnen de bedragen slechts ter beschikking worden gesteld na voorlegging van de Stedenbouwkundige vergunning.

Het geld wordt niet in contanten afgegeven. De enige mogelijkheid is een bankoverschrijving. Het geld wordt in schijven ter beschikking gesteld nadat u uw eigen kapitaal hebt geïnvesteerd.

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

Voor alle niet-opgenomen bedragen is een reserveringsprovisie verschuldigd.

Die schijven bedragen minstens minstens 2.500 euro. Ze worden rechtstreeks betaald aan de aannemer of leverancier.

Daarbij wordt uitgegaan van volgend schema:

- 5% bij de verkoopakte bij de notaris;
- 20% (van het voorschot) na de helft van de ruwbouw;
- 40% na afwerking van de ruwbouw (zonder dak);
- 50% na afwerking van de ruwbouw en de dakbedekking en mits voorlegging van een foto van de nieuwbouw;
- 60% na het plaatsen van de leidingen en het buitenschrijnwerk;
- 70% na afwerking van de plafonds;
- 80% na het plaatsen van de vloerbekleding;
- 90% na de plaatsing van de sanitaire installaties;
- 100% na de plaatsing van het binnenschrijnwerk.

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

Termijn van opname

Het recht om het voorschot op te nemen kan na een periode van 3 jaar door BNP Paribas Fortis opgeheven worden.

Het recht tot opname van fondsen kan na 1 jaar vervallen verklaard worden als binnen die periode de voor de verbouwing of constructie noodzakelijke Stedenbouwkundige vergunning niet voorgelegd werd.

Reserveringsprovisie

Voor alle niet-opgenomen bedragen is een reserveringsprovisie verschuldigd en dat voor het eerst na een termijn van één jaar. Gebeurt dit in het kader van een Eco-voordeel en een overbruggingskrediet, dan bent u vrijgesteld van deze betaling. Het bedrag van de provisie vindt u op het tarievenblad.

GEBRUIKS- AANWIJZING



EN HOE GAAT het praktisch?

HET INDIENEN VAN EEN KREDIETAANVRAAG

U kunt uw kredietaanvraag in elke bank van BNP Paribas Fortis indienen. Daarbij hebt u volgende documenten nodig: plannen, bestek en/of verkoopovereenkomst, inkomens- en kostenbewijzen, ... (zie lijst van de vereiste documenten om uw hypothecaire krediet aan te vragen aan het einde van het prospectus).

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

In het kader van uw aanvraag raadpleegt de bank naast haar eigen bestanden ook de bestanden van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren en het bestand van de Niet-gereguleerde registraties (ENR) bij de Nationale Bank van

België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.

HET KREDIETAANBOD

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

Na goedkeuring van het aanbod hebt u nog ruim de tijd om de hypothecaire waarborgen in orde te brengen (hypothecair mandaat, borgstelling...) en de overeenkomsten te ondertekenen. Als u het kredietaanbod niet binnen de vooropgestelde geldigheidstermijn hebt aanvaard, kunt u desgewenst opnieuw een kredietaanvraag indienen, waarop wij u een nieuw aanbod bezorgen. Ook bij een wijziging in de kredietaanvraag wordt een nieuw aanbod opgemaakt.

BIJ DE NOTARIS

De kredietopening dient een authentieke vorm te hebben. Met andere woorden: de kredietakte moet verleden zijn voor de notaris. De kredietopening is enkel een onderhandse akte als ze gewaarborgd wordt door een hypothecair mandaat of door een belofte tot hypotheek. Bij een aankoop worden de kredietopeningsakte en de akte van eigendomsverwerving doorgaans gelijktijdig verleden. U kiest vrij welke notaris de akten zal verlijden.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

U hebt de verplichting om uw woonkrediet in te dekken met een verzekering tegen brand en aanverwante risico's voor het goed dat u in waarborg gegeven hebt. Daarnaast zal in de meeste gevallen ook een

overlijdensverzekering van het type 'schuldsaldooverzekering' aan het contract gehecht worden.

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

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

**De kredietopeningsakte
gebeurt bij de notaris**



UW GEZIN EN UW WONING

beschermen

MAXIMAAL BESCHERMEN

U droomt ervan uw eigen woning te bezitten? Er een echte thuis van te maken? Op het waarmaken van die droom staat geen leeftijd. Hoewel de persoonlijke wensen over de woning van gezin tot gezin verschillen, delen de meeste gezinnen één constante: de terugbetaling van een woonkrediet neemt vrijwel altijd een belangrijke hap uit het maandelijkse gezinsbudget.

Dan bent u nu in het stadium gekomen waarin u de toekomst van uw project, en vooral, die van uw gezin veilig stelt.

Het is onnodig te zeggen dat het overlijden van één van de kostwinners dramatische gevolgen kan hebben voor de financiële toekomst van het gezin.

Een schuldsaldoverzekering biedt hier gemoedsrust: als één van de verzekerde kredietnemers overlijdt, dan dekt die verzekering de (volledige of gedeeltelijke) terugbetaling. Personen met een verhoogd gezondheidsrisico kunnen, onder bepaalde voorwaarden, genieten van een tegemoetkoming op de premie van hun schuldsaldoverzekering.

Raadpleeg uw verzekeraar/uw bank voor meer informatie.

UW GEZINSINKOMEN & DE NOOD AAN BESCHERMING

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

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

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

UW BUDGET EN DE KEUZE VAN PREMIETYPE

U hebt met een specialist besproken welk kapitaal u wenst te verzekeren en wat uw fiscale mogelijkheden zijn? Dan is de volgende stap: de premieformule kiezen die uw budgettaire en fiscale noden optimaal invult.

Schuldsaldoverzekeringen worden aangeboden in verschillende formules:

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

Met een schuldsaldoverzekering tegen genivelleerde (gelijke) premies kiest u zelf over hoeveel jaar u de premies spreidt (maximaal 2/3 van de looptijd van uw krediet). Voor een krediet van 20 jaar is het mogelijk de totale premiemassa dus op te splitsen in 2 tot maximaal 13 gelijke jaarpremies. Zo bepaalt u het jaarlijks te betalen premiebedrag grotendeels

zelf. Het is bovendien mogelijk om de eerste premie te verhogen, waardoor alle volgende meteen ook lager uitvallen.

Een schuldsaldoverzekering met risicopremies neemt elk risico van over- of onderverzekering weg. Deze jaarlijkse betaalbare

premies worden haarfijn afgestemd op de situatie van uw krediet op de jaarlijkse vervalddag: het nog af te betalen bedrag, de rentevoet en de resterende looptijd.

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

U kunt uiteraard ook verschillende formules combineren om budgettaire of fiscale redenen.

UW FISCALE OPPORTUNITEITEN

Het is mogelijk dat de premies voor uw schuldsaldoverzekering aanleiding geven tot een fiscaal voordeel. Het voordeel hangt evenwel af van de fiscale ruimte die u nog ter beschikking heeft. Is er helemaal géén ruimte meer, dan betekent dit dat u uw fiscale korven reeds maximaal benut heeft.

Let wel: wilt u fiscale voordelen genieten voor de premies van uw schuldsaldoverzekering, dan moet dat bij het aangaan van de polis vastgelegd worden. Praat er over met uw adviseur. Die zal u helpen om het maximum uit uw fiscale opportuniteiten te halen, niet enkel voor uw woonkrediet, maar ook voor deze verzekering.

EEN TIJDELIJKE OVERLIJDENSVERZEKERING MET VAST KAPITAAL

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

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

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

EEN WONINGVERZEKERING

In het kader van uw woonkrediet moet u de in waarborg gegeven woning bij

een verzekeraar naar keuze tegen brand en andere gevaren verzekeren voor de nieuwbouwwaarde.

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

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



WOON- KREDIETEN

BELANGRIJKE FISCALE VOORDELEN VOOR WOONKREDIETEN

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

De zesde staatshervorming heeft tot gevolg dat de fiscale voordelen voor een krediet dat betrekking heeft op de zogenaamde 'eigen woning' (doorgaans is dit de woning waar u uw domicilie gevestigd hebt) sedert

aanslagjaar 2015, inkomstenjaar 2014 toegekend worden door de Gewesten. De fiscale voordelen voor een krediet dat betrekking heeft op een zogenaamde 'niet-eigen woning' worden toegekend door de federale overheid.

Mede door de verschillende begrotingsmaatregelen is de fiscale behandeling van hypothecaire kredieten vrij complex.

Benieuwd naar uw fiscale mogelijkheden?

Maak een afspraak met uw specialist in uw BNP Paribas Fortis-bank.

Sinds 01/01/2012 worden geen belastingverminderingen meer toegekend voor energiebesparende investeringen, met uitzondering van de belastingvermindering voor het plaatsen van dakisolatie. Deze belastingvermindering wordt sedert aanslagjaar 2015, inkomstenjaar 2014 toegekend door de Gewesten. Vanaf inkomstenjaar 2017 wordt de belastingvermindering voor dakisolatie enkel nog toegekend door het Waals Gewest.

Naast de belastingvermindering voor het plaatsen van dakisolatie, worden ook nog subsidies en premies

toegekend door de regionale overheden. U kunt steeds de betrokken regionale websites consulteren voor meer info.

Uiteraard hebben ook de regionale overheden alle nuttige informatie voor hun regio samengebracht:

- Vlaams gewest:
www.energiesparen.be
- Brussels hoofdstedelijk gewest:
www.ibgebim.be
- Waals gewest:
www.energie.wallonie.be

Wie zijn aankoop, nieuwbouw of verbouwing financiert met een hypothecair krediet, kan genieten van aanzienlijke belastingsbesparingen.





STEUN EN PREMIES

Gewestelijke steunmaatregelen

Deze maatregelen verlichten in aanzienlijke mate de investering die met uw plannen gepaard zal gaan.

Vlaams Gewest

Informatie en aanvraagformulieren vindt u:

- bij uw gemeente;
- op www.bouwenenwonen.be;
- bij de Vlaamse infolijn: tel. 1700; e-mail: info@vlaanderen.be;
- op www.vlaanderen.be > **Bouwen, wonen en energie.**

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

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

Noordstation, Vooruitgangstraat 80, 1035 Brussel - Tel. 0800 40 400 - E-mail: broh.huisvesting@mbhg.irisnet.be of op www.irisnet.be.

Waals Gewest

Meer inlichtingen over de tegemoetkomingen krijgt u:

- op het gratis nummer 0800 11 901;
- de diensten van "La Division du Logement" (DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Jambes) zijn bereikbaar op tel. 081 33 21 11 voor alle nuttige informatie en gewenste formulieren;
- via de website www.wallonie.be (Énergie et logement). U kunt er ook alle aanvraagformulieren downloaden.

AANKOOP

en nieuwbouw

NIEUWBOUW EN AANKOOP

in de praktijk

EEN HUIS AANKOPEN

Verkoop uit de hand

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

■ Koopoptie

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

De verkoper verbindt zich ertoe om gedurende een overeen te komen periode het goed alleen aan u te verkopen tegen een vastgelegde prijs.

Deze verkoopoptie is alleen bindend voor hem. Hij kan dus voorlopig niet aan een ander verkopen, al zou die een hogere prijs bieden. In de praktijk zult u de overeengekomen periode

gebruiken om de eventuele financiering rond te krijgen ... Als koper bent u zoals gezegd niet gebonden door deze verkoopoptie.

■ Compromis

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

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

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

Kopen op een openbare verkoop

Sommige onroerende goederen worden te koop aangeboden via de notaris. Die verkoop kan vrijwillig zijn. Daarbij wordt erop gerekend

dat onderling opbod tussen kopers leidt tot een hogere prijs. De verkoop kan ook onvrijwillig zijn, bijvoorbeeld in het geval van een erfenis met verschillende erfgenamen die het onderling oneens zijn. Een faillissement of beslagprocedures leiden ook vaak tot een gedwongen openbare verkoop.

In de meeste gevallen gebeurt een openbare verkoop in één zittijd. De notaris kan een instelprijs bepalen en onder bepaalde voorwaarden een premie aan de definitieve koper toekennen (1% van het geboden bedrag).

Als er een recht van hoger opbod voorzien is, dan is het mogelijk tot maximaal vijftien dagen na de eerste zitting een hoger bod uit te brengen. Dat moet dan wel ten minste 10% hoger zijn. Het goed wordt dan op de laatste zitting definitief toegewezen. Bedenk wel dat de verkoper tot op het laatste ogenblik kan beslissen het goed alsnog in te houden. Een openbare verkoop brengt erg hoge aankoopkosten met zich mee. Die kunnen tot 5% hoger liggen dan bij een aankoop uit de hand en tot ruim 22% van de eigenlijke aankoopssom bedragen.

NIEUWBOUW

De btw-regeling

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

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

betaald te worden op de verkoop van de bouwgrond. Het moet ook gaan om een 'nieuw gebouw'.

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

In de meeste gevallen gebeurt een openbare verkoop in één zittijd

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

Zelf bouwen of werken met een promotor

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

Vooral de wet Breyne is belangrijk in dit verband: die regelt wat er moet gebeuren als de bouwpromotor en/of aannemer van een goed dat u op plan of sleutel op de deur gekocht hebt, failliet zou gaan.

Zo moet een erkende aannemer een waarborg neerleggen die 5% van de totale prijs van het gebouw bedraagt.

Een niet-erkende aannemer moet zelfs een volledige bankgarantie neerleggen.

Daarin verklaart zijn bank onder meer de nodige fondsen ter beschikking te houden als de aannemer of de promotor in gebreke zou blijven.

Het bodemsaneringsdecreet

Sinds 1 oktober 1996 is bij elke overdracht van gronden, gelegen in het Vlaamse landsgedeelte, een bodemattest vereist. De notaris waakt erover dat dit attest bij de verkoop aanwezig is.

Dit attest wordt door OVAM afgeleverd en vermeldt de (eventuele) staat van vervuiling.

Een openbare verkoop brengt erg hoge aankoopkosten met zich mee.



ADVIES

& begeleiding

Maak een simulatie

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

Alles weten over onze woonkredieten?

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

- surf naar www.focus-housing.be;
- maak een afspraak met één van onze adviseurs in onze kantoren;
- bel ons op het nummer 02 762 60 00 (van maandag tot vrijdag tussen 7 en 22 uur en op zaterdag van 9 tot 17 uur).



GOED OM TE WETEN

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

Volg uw woonkrediet op de voet

Via Easy Banking Web raadpleegt u met enkele muiskliks alle details van uw woonkrediet.

Op BNP Paribas Fortis kunt u altijd rekenen.

DE GEWAARBORGDE LENDING

Met Roerend Doel

WAT IS DE GEWAARBORGDE LENDING MET ROEREND DOEL?

De gewaarborgde lening met roerend doel is een krediet voor het financieren van al uw niet-onroerende behoeften - roerend dus - die door een hypothecaire zekerheid (een hypotheek, een hypothecair mandaat of, bij wijze van uitzondering, een hypotheekbelofte) op een in België gelegen goed gedekt is.

Representatief voorbeeld

U leent een bedrag van 100.000 euro op 5 jaar aan een jaarlijkse debetrente van 5.50% (0,447% maandelijks). U betaalt maandelijks 1.903,86€ terug (60 betalingen).

JKP*: 7,13%

Totale kostprijs van het krediet: 3.644,98 euro

Totaal te betalen bedrag: 117.875,69 euro

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

BNP Paribas Fortis NV, verzekeringstussenpersoon, Warandeborg 3, B-1000 Brussel - RPR Brussel - BTW BE 0403.199.702, is ingeschreven onder dit nummer bij de FSMA, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verbonden agent, vergoed door commissies, voor AG Insurance NV. BNP Paribas Fortis NV bezit een deelneming van meer dan 10% in AG Insurance NV.

Deze krediet moet dus door een hypothecaire zekerheid gewaarborgd zijn. Zij kan bovendien aangevuld worden door door elke Belgische roerende zekerheid (bijvoorbeeld een onderpand in contanten, een onderpand van financiële instrumenten, ...) gewaarborgd worden.

Deze krediet zal altijd in euro worden toegekend.

Naar aanleiding van uw kredietaanvraag zal de Bank naast haar eigen bestanden ook de bij de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel, bijgehouden bestanden van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren alsook het bestand van de niet-gereguleerde registraties (ENR) raadplegen.

EEN GEPERSONALISEERDE PRECONTRACTUELE INFORMATIE

Om u toe te laten de op de markt beschikbare kredietproducten te vergelijken, de gevolgen ervan te beoordelen en met volledige kennis van zaken een beslissing te nemen, geven wij u uiterlijk tegelijkertijd met de kredietverstrekking op een

* Wat is het JKP?

Het jaarlijks kostenpercentage houdt niet alleen rekening met de interest maar ook met alle kosten in verband met uw krediet. Met het JKP kunt u gemakkelijker kredieten met elkaar vergelijken. Wij hebben het totale verschuldigde bedrag van 117.875,691 euro en overeenstemmende JKP van het voorbeeld als volgt berekend, vanuit de veronderstelling dat in het geval van een variabele rentevoet de debetrente constant blijft:

- De jaarlijkse rentevoet 5,50% (maandelijks 0,447%)
- De interesten: 14.230,71 euro (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)
- De notariskosten, incl. de rechten voor de registratie van het krediet voor 535 euro en de registratie van de hypotheek voor 1.050 euro, en de diverse aktekosten voor 1.370,50 euro, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag

duurzame drager gratis gepersonaliseerde informatie door middel van het formulier 'Europese standaardinformatie (SECCI)'.
betalen op voorwaarde dat u de Bank ten minste tien dagen vóór terugbetaling een aangetekend schrijven stuurt waarin u uw voornemen kenbaar maakt.

WIE KAN EEN GEWAARBORGDE LENDING MET ROEREND DOEL AANVRAGEN?

In principe alle in België gedomicilieerde natuurlijke personen (loontrekkenden, zelfstandigen, vrije beroepen ...), die hun inkomsten in euro ontvangen en voor privédoeleinden handelen.

Voor ondernemingen en natuurlijke personen die een krediet aangaan in het kader van hun beroepsactiviteiten hebben wij andere aan hun behoeften aangepaste kredietformules.

DUUR

De gewaarborgde lening met roerend doel heeft een minimale looptijd van 1 jaar en een maximale looptijd van 15 jaar (slechts 10 jaar als het kapitaal pas aan het einde van de looptijd terug te betalen is).

RENTE

De rentevoet is altijd vast. De rentevoet zal dus nooit wijzigen.

De rentevoet is terug te vinden op het tarievenblad dat in elk bank van BNP Paribas Fortis alsook op de website www.bnpparibasfortis.be beschikbaar is.

TERUGBETALINGEN

De aflossingen zijn maandelijks en vast; Zij kunnen uit een gedeelte kapitaal en een gedeelte interesten of uit alleen interesten bestaan. In het laatste geval zal het kapitaal aan het einde van de looptijd van de krediet worden terugbetaald.

VOLLEDIGE OF GEDEELTELIJKE VERVROEGDE TERUGBETALING:

U hebt te allen tijde het recht om het nog uitstaande kapitaal volledig of gedeeltelijk vervroegd terug te

Naar aanleiding van dit verzoek zullen wij u de voor het onderzoek van deze mogelijkheid benodigde informatie toesturen.

HET NIET NAKOMEN VAN DE KREDIETOVEREENKOMST

Het niet naleven van de uit de kredietovereenkomst voortvloeiende verplichtingen kan leiden tot:

- een registratie bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren;
- het betalen van boetes, kosten en interesten;
- het onmiddellijk, zonder ingebrekestelling, stopzetten van de krediet en het onmiddellijk opeisen van het nog uitstaand saldo;
- en tot een gedwongen tenuitvoerlegging.

KOSTEN

Schattingskosten

In een aantal gevallen stelt een door BNP Paribas Fortis aangeduide deskundige de handelswaarde van het als waarborg aangeboden gebouw vast. Het bedrag van de schattingskosten staat op het tarievenblad vermeld.

VEREISTE DOCUMENTEN

voor het indienen van een hypothecaire kredietaanvraag

MET VOLGENDE DOCUMENTEN

tot uw bank richten:

U hebt concrete
(ver)bouwplannen

TER IDENTIFICATIE VOOR TE LEGGEN DOCUMENTEN:

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

DOCUMENTEN MET BETREKKING TOT UW INKOMEN:

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

DOCUMENTEN MET BETREKKING TOT UW PLAN:

voor onroerend doel:

- bij aankoop: de voorlopige verkoopovereenkomst;
- bij verbouwing of bouw: de eigendomstitel (van de bouwgrond), het plan (van de bouw of de verbouwing), het bestek of de prijsofferte van de werken, de bouwvergunning (in VL: omgevingsvergunning) en het bodemsaneringsattest (= attest met betrekking tot de staat van bodemverontreiniging);

■ ingeval van energiebesparend bouwen:

- Brussel: aanvraag bouwvergunning met bijlage;
- Vlaanderen: startverklaring EPB-aangifte;
- Wallonië: aanvraag bouwvergunning met bijlage.

- bij herfinanciering : het basisattest van het oorspronkelijke krediet
- in het geval dat je krediet voldoen aan de voorwaarden voor eco voordelen : documenten waaruit blijkt dat uw woning aan de condities voldoet, deze condities kan u vinden op ons tarievenblad.

voor roerend doel:

- bewijs van de behoefte aan financiële middelen: facturen, bestek, ...

BNP Paribas Fortis nv Warandeberg 3, B-1000 Brussel - RPR Brussel - BTW BE 0403.199.702, is ingeschreven onder dit nummer bij de FSMA, Congresstraat 12-14, B-1000 Brussel, en handelt als verbonden agent, vergoed door commissies, voor AG Insurance nv. BNP Paribas Fortis nv bezit een deelneming van meer dan 10% in AG Insurance nv.

Klachten kunnen worden ingediend bij de dienst Klachtenmanagement van BNP Paribas Fortis (1QB1D), Warandeberg 3, 1000 Brussel, fax 02/2287200.

U kunt uw klacht ook sturen naar:

■ de dienst Ombudsfin - Ombudsman in financiële geschillen, North Gate II, Koning Albert II-laan 8, 1000 Brussel, www.ombudsfin.be



Kom langs in het kantoor

(op afspraak ma-vrij tot 19 u.; za 9-12 u.)



Bel ons op 02 762 60 00

(ma-vrij 7-22 u.; za 9-17 u.)



Surf naar www.bnpparibasfortis.be

(alle dagen, 24 u. op 24)



WOONKREDIET

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

BNP Paribas Fortis NV, verzekeringstussenpersoon, Warandeberg 3, B-1000 Brussel - RPR Brussel - BTW BE 0403.199.702, is ingeschreven onder dit nummer bij de FSMA, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, en handelt als verbonden agent, vergoed door commissies, voor AG Insurance NV. BNP Paribas Fortis NV bezit een deelneming van meer dan 10% in AG Insurance NV.

V.U.: Emilie Jacquerox, BNP Paribas Fortis NV, Warandeberg 3, 1000 Brussel, RPR Brussel - IN9250 | 11/2018 | 039410333059



BNP PARIBAS

FORTIS

De bank
voor een wereld
in verandering