



SUPPORTER VAN JOUW

WONING



Het woningkrediet in de praktijk

Inhoud

Deel 1: de voorwaarden en modaliteiten voor het verkrijgen van de hypothecaire kredieten van AG

Wat is het hypothecair krediet Hypoflex?.....	4
Voorwaarden voor het onderschrijven van een woningkrediet Hypoflex.....	5
Welke debetrentevoet: vast of veranderlijk?.....	7
Hoe wilt u uw krediet terugbetalen?.....	8
Wanneer beschikt u over het ontleende bedrag?.....	13
Bijkomende troeven van Hypoflex.....	14
Welke verzekeringen onderschrijven?.....	16
Met welke onkosten moet u rekening houden?.....	17
Fiscaliteit woningkrediet en 2 ^{de} pijlercontracten	18
Welke gewestelijke steunmaatregelen zijn er?	19
Uw waarborg.....	19
Welke stappen moet u doorlopen?	20
Concrete voorbeelden	21

Deel 2 [als bijlage]: het “tariefblad” met onder andere de debetrentevoeten die regelmatig aangepast worden

Deze brochure verwijst naar de meest gangbare situaties. De voorbeelden en beschrijvingen zijn louter illustratief en houden geen verbintenis in tot contracteren voor geïnteresseerden die zich in een gelijkaardige situatie zouden bevinden als beschreven. Er moet een kredietaanvraag worden ingediend en het krediet moet door AG worden aanvaard.

Het gebruik van de beschreven formules (vb. wedersamenstelling met tak 23) zijn onderworpen aan voorwaarden op het vlak van het risicoprofiel van de ontlener en van de bestemming van het krediet. Bij wedersamenstelling worden de premies berekend aan de hand van wedersamenstellingsvoeten, afhankelijk van het soort product. Informatie hierover is terug te vinden in het tariefblad, deel 2 [bijlage] van de brochure. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij u naar uw makelaar.

Inleiding

Een eerste eigen woning, een verbouwing, een tweede verblijf in eigen land of in het buitenland, ... Het zijn belangrijke beslissingen die zorgvuldig moeten worden afgewogen. U kunt dit op verschillende manieren financieren. AG biedt u met Hypoflex een hypothecair krediet aan dat specifiek is ontwikkeld voor de financiering van:

- vastgoed van zelfstandigen, vrije beroepers en bedrijfsleiders
- vastgoed van particulieren, die op basis van een reconstitutiekrediet willen lenen.

Een woningkrediet heeft meestal een lange duurtijd. Misschien krijgt u te maken met een tijdelijke tegenslag, waardoor uw gezins- of financiële situatie kan wijzigen. Daarom biedt Hypoflex u een aantal mogelijkheden om uw krediet steeds te laten aansluiten bij uw persoonlijke situatie. Bovendien vindt u bij AG meteen ook de gepaste verzekeringen voor de bescherming van uw onroerend goed.

In deze brochure vindt u het specifieke aanbod van AG voor de financiering van uw vastgoedprojecten.

Uw makelaar helpt u graag bij het kiezen van de formule die het best past bij uw persoonlijke situatie.

Wat is het hypothecair krediet Hypoflex?

Met Hypoflex stelt AG een geldsom voor een afgesproken duur en tegen een bepaalde intrest ter beschikking van personen die hun gewone verblijfplaats in België hebben. Die geldsom wordt ter beschikking gesteld voor de privé aankoop/bouw/renovatie van een woning door zelfstandigen, vrije beroepers of bedrijfsleiders of voor particulieren die op basis van een reconstitutiekrediet willen lenen.

De hypothecaire kredietopening opneembaar aan de hand van voorschotten

AG kent woningkrediet toe onder de vorm van voorschotten binnen het kader van een kredietopening van onbepaalde duur.

De voorwaarden van de kredietopening worden vastgesteld in een authentieke akte, verleden voor de notaris van uw keuze, waarbij een hypothecaire inschrijving wordt gevestigd in eerste rang voor het totale bedrag van het krediet. Het gaat hier om een hypotheek die ook toekomstige schuldvorderingen kan dekken.

Het krediet wordt opgenomen aan de hand van één of meer voorschotten. Zoals u verder in deze brochure zult lezen, kan de geleende geldsom volgens verschillende formules worden terugbetaald. Een combinatie van formules is mogelijk, maar elk voorschot is gekoppeld aan slechts één formule. Het aantal voorschotten is beperkt tot vijf per kredietopening.

De voorschotovereenkomsten worden als bijlage aan de notariële akte gehecht.

De sommen die al werden terugbetaald kunnen later, zonder nieuwe hypotheekkosten, opnieuw worden opgenomen, uiteraard voor onroerende doeleinden en na een nieuwe aanvaarding van het krediet.

De hypothecaire waarborg

Een onroerend goed kan achtereenvolgens aan verschillende schuldeisers in waarborg worden gegeven. De schuldeiser die als eerste een hypothecaire inschrijving heeft genomen, zal als eerste worden terugbetaald bij een gedwongen verkoop van het goed. Als de opbrengst van de verkoop het toelaat, zal ook de schuldeiser die een hypothecaire inschrijving nam in een volgende rang, geheel of gedeeltelijk worden terugbetaald.

In uitzonderlijke gevallen zou een hypotheek in tweede rang of zelfs een hypothecair mandaat kunnen volstaan. Geval per geval wordt dit beoordeeld door AG.

Het spreekt voor zich dat de aard van de waarborgen medebepalend is bij de vaststelling van het rentetarief [zie bijlage aan deze brochure].

Het minimumbedrag van de voorschotten

De ontlener moet altijd eerst de eigen middelen gebruiken, alvorens er een voorschot kan opgenomen worden.

Het minimumbedrag voor het eerste voorschot bedraagt 25.000 EUR en 12.500 EUR voor alle latere.

Voorwaarden voor het onderschrijven van een woningkrediet Hypoflex

Of u nu een eigen woning wil kopen, bouwen of renoveren of u droomt van een tweede woning, het hypothecair krediet, Hypoflex, is voor u de gepaste oplossing.

Wie kan bij AG een hypothecair krediet aanvragen?

AG biedt als verzekeraar specifieke formules aan, die vooral geschikt zijn voor zelfstandigen, vrije beroepers en bedrijfsleiders van ondernemingen die in België gevestigd zijn en hun voornaamste inkomen in euro ontvangen. Dit kan zowel voor de verwerving van de enige eigen woning als voor een andere woning.

Ook particulieren die op basis van een reconstitutiekrediet willen lenen, kunnen een woningkrediet bij AG aanvragen.

Wat is het doel van uw krediet?

Het woningkrediet komt in aanmerking voor:

- de privé aankoop/bouw/renovatie van een eigen woning, tweede verblijf of opbrengsteigendom bestemd voor bewoning.
- de privé aankoop van een bouwgrond.
- herfinanciering van een krediet bestemd voor de hierbovenstaande doelstellingen.

In functie van de bestemming van het krediet, uw behoeften en persoonlijke situatie werkt uw makelaar de voor u meest geschikte formule uit.

Zekerheden

In principe moet het hypothecair krediet gewaarborgd worden met een hypothecaire inschrijving in eerste rang op een woning gelegen in België, die toebehoort aan de kredietnemer, en dit voor het volledig ontleend bedrag. Een hypothecair mandaat wordt slechts aanvaard in combinatie met een evenwaardige financiële waarborg op naam van de kredietnemer.

Hoeveel kunt u lenen?

Dat hangt af van een aantal factoren: de waarde van het goed bij een onderhandse verkoop, de gevraagde quotiteit en uw inkomsten.

De waarde van het goed bij een onderhandse verkoop

Dit is de prijs van het goed in onderpand (huis, appartement of bouwgrond) bij een onderhandse verkoop in een normale marktsituatie. De waarde wordt bepaald door een door AG erkende onafhankelijke schatter in onroerende goederen of aan de hand van objectieve criteria zoals het aankoopcompromis. De expertiseaanvraag moet worden ingediend via de site www.homevalue.be. Een kopie van het schattingsrapport wordt naar de aanvrager gestuurd.

De quotiteit

Dit is de verhouding tussen de som van alle uitstaande kredieten met het onroerend goed als waarborg en de totale waarde van de waarborgen.

De toegelaten quotiteit is afhankelijk van de bestemming van het krediet en van de aangeboden waarborgen.

De in onderstaande tabellen vermelde percentages geven het maximaal percentage van het kredietbedrag¹ weer dat kan weder samengesteld worden via tak 23-contracten.

a. Eigen bewoning (1e woning):

Debt Service to Income (DSTI) ²		
Loan to Value (LTV) ³	30% ≤ DSTI ≤ 40%	DSTI < 30%
Kredietbedrag¹ ≤ € 500.000		
75% ≤ LTV ≤ 90%	50%	75%
60% ≤ LTV < 75%	75%	100%
LTV < 60%	100%	100%
Kredietbedrag > € 500.000		
70% ≤ LTV ≤ 80%	50%	75%
60% ≤ LTV < 70%	75%	100%
LTV < 60%	100%	100%

¹ Het kredietbedrag wordt hier gedefinieerd als het bedrag dat u wenst te ontfemen voor de financiering van het onroerend goed.

² DSTI = Verhouding tussen

- Lasten: jaarlijkse kapitaals- en interestaflossingen en premies van levensverzekeringscontracten verbonden aan alle openstaande kredieten en de nieuwe aanvraag (overbruggings- en consumentenkredieten inbegrepen) en
- Inkomsten: netto jaarinkomen.

³ LTV = Verhouding tussen

- Som van alle uitstaande kredieten (incl. overbruggingskredieten) met het onroerend goed als waarborg en
- De totale waarde van de waarborgen.

b. Eigen bewoning [tweede verblijf]:

Debt Service to Income (DSTI)

Loan to Value (LTV)	30% ≤ DSTI ≤ 40%	DSTI < 30%
---------------------	------------------	------------

Kredietbedrag ≤ € 500.000

80% ≤ LTV ≤ 90%	50%	75%
70% ≤ LTV < 80%	75%	100%
LTV < 70%	100%	100%

Kredietbedrag > € 500.000

70% ≤ LTV ≤ 80%	50%	75%
60% ≤ LTV < 70%	75%	100%
LTV < 60%	100%	100%

c. Verhuur:

Debt Service to Income (DSTI)

Loan to Value (LTV)	30% ≤ DSTI ≤ 40%	DSTI < 30%
---------------------	------------------	------------

Kredietbedrag ≤ € 500.000

70% ≤ LTV ≤ 80%	75%	100%
LTV < 70%	100%	100%

Kredietbedrag > € 500.000

60% ≤ LTV ≤ 70%	75%	100%
LTV < 60%	100%	100%

Uw inkomsten

De terugbetaling van uw hypothecair krediet (kapitaal, intresten, verzekeringspremies, ...) mag u niet in financiële moeilijkheden brengen. Algemeen wordt aangenomen dat u niet meer dan 40% van uw netto-inkomsten aan de aflossing van kredieten mag besteden.



Welke debetrentevoet: vast of veranderlijk?

De vaste debetrentevoet

De debetrentevoet blijft dezelfde gedurende de hele duur van het voorschot. Zo komt u niet voor verrassingen te staan. Deze formule is ideaal als de debetrentevoeten laag zijn.

De veranderlijke debetrentevoet

De debetrentevoet die vastgelegd is bij aanvang blijft onveranderd gedurende een eerste periode van 5 jaar [formule 5/5/5], 10 jaar [formule 10/5/5 en 10/10/10] of 15 jaar [formule 15/5/5]. Na deze periode wordt hij een eerste maal herzien. Daarna is er bijvoorbeeld jaarlijks, om de 5 of 10 jaar een aanpassing op de verjaardag van de begindatum van dit voorschot.

De debetrentevoet kan stijgen of dalen volgens een referte-index, conform de wettelijke voorwaarden. De nieuwe debetrentevoet is gelijk aan de oorspronkelijke debetrentevoet vermeerderd met het verschil tussen de nieuwe referte-index en de aanvangsindex.

De aanvangsindex wordt vermeld op het tariefblad [zie deel 2 van de brochure]. De nieuwe index is de index van de kalendermaand die aan de verandering voorafgaat. De indexen worden maandelijks in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt. Verandert de debetrentevoet om de 5 jaar, dan is index E van toepassing, eveneens omgezet op maandbasis. Index J wordt gehanteerd bij een tienjaarlijkse verandering.

Het maximale verschil, zowel naar boven als naar beneden, met de oorspronkelijke debetrentevoet wordt vermeld in deel 2 van de brochure [het bijgevoegde tariefblad].

Indien de voorwaarde die aan een vermindering van de debetrentevoet verbonden is niet langer wordt nagekomen, zal men voor de bepaling van dit maximale verschil uitgaan van de oorspronkelijke debetrentevoet verhoogd met deze vermindering.

Welke formules precies worden aangeboden door AG, vindt u terug in deel 2 van de brochure [het tariefblad].

Welke debetrentevoet is van toepassing op uw krediet?

Omdat de debetrentevoeten afhankelijk zijn van de marktevoluties, veranderen ze geregeld. In deel 2 van deze brochure [tariefblad] vindt u de basisdebetrentevoeten [zonder eventuele verhogingen noch verminderingen] die worden toegekend aan een klant die een quotiteit van maximum 90% van de waarde van het goed in onderhandse verkoop ontleent.

De debetrentevoeten zijn uitgedrukt op maandbasis, de reële jaarlijkse debetrentevoeten worden eveneens ter informatie vermeld.

In deel 2 van de brochure vindt u een overzicht van de toegepaste verhogingen en de verminderingen die u eventueel kan genieten.

Tariefblad

Het tariefblad is deel 2 van deze brochure. Het is ter beschikking bij uw makelaar. Het bevat een opsomming van alle verschillende formules van AG. De naam van elke formule bevat altijd de volgende onderdelen:

- eerste periodiciteit van verandering van de debetrentevoet;
- daarop volgende periodiciteit van verandering van de debetrentevoet;
- maximale stijging;
- maximale daling;
- gekoppelde referte-index.

De omschrijving 5/5/5+4/-4/Index E leest u als volgt: een krediet met een eerste periodiciteit van de verandering van de debetrentevoet van 5 jaar, met ook een volgende periodiciteit van de verandering van de debetrentevoet van 5 jaar, een maximale stijging en daling van 4% op jaarbasis t.o.v. de initiële debetrentevoet.

De herziening van de debetrentevoet hangt af van de evolutie van de referte-index E.

Hoe wilt u uw krediet terugbetalen?

AG biedt twee terugbetalingswijzen aan: met kapitaalaflossingen en met wedersamenstelling* [restitutie] van het kapitaal.

U kunt echter ook uw woningkrediet terugbetalen met een combinatie van beide formules: een deel terugbetalen via vaste maandaflossingen en een ander deel via wedersamenstelling van het kapitaal door middel van een levensverzekering. Uw makelaar begeleidt u graag in uw keuze van de voor u beste oplossing.

Terugbetaling met kapitaalaflossingen

Met constante mensualiteiten

Met deze formule betaalt u maandelijks een vast bedrag. Dit omvat een gedeelte intresten en een gedeelte kapitaal. De eerste jaren is het gedeelte intresten het hoogst, maar na verloop van tijd keert die verhouding om. Over het algemeen bedraagt de duur van het krediet 20 jaar, maar dit kan korter of langer zijn naargelang uw behoefte. De maximumduur bedraagt 25 jaar en de leeftijd van de kredietnemer op het einde van het krediet mag de wettelijke pensioenleeftijd niet overschrijden. Er is een schuldsaldoverzekering nodig om de terugbetaling van het kapitaal te waarborgen bij overlijden.

Een voorbeeld

Frans, 28 jaar, onderschrijft een krediet van 75.000 EUR op 20 jaar tegen een vaste debetrentevoet van 0,4050% op maandbasis. Dit komt overeen met een reële jaarlijkse debetrentevoet van 4,97%.

Er is een hypotheek in eerste rang en de quotiteit is 90%. De kredietlast bedraagt 489,20 EUR per maand gedurende 20 jaar.

- ▶ De eerste mensualiteit bestaat uit:
 - 303,77 EUR intrest op 75.000 EUR
 - 185,43 EUR kapitaalaflossing
- ▶ De tweede maand bestaat ze uit:
 - 303,02 EUR intrest op een kapitaal dat nu nog 74.814,57 EUR bedraagt
 - 186,18 EUR kapitaalaflossing

Enzovoort.

Ter illustratie vindt u op de volgende pagina de aflossingstabel. De premie van de schuldsaldoverzekering is apart betaalbaar.

* In deze terugbetalingswijze vormt de naleving van de bepalingen en de voorwaarden van de kredietovereenkomst geen garantie voor de terugbetaling van het opgenomen kredietbedrag.

Samenvattende aflossingstabel

Kapitaal	30.000,00 EUR
Debetrentevoet	0,212% maandelijks of 2,57% jaarlijks
Duur	240 maanden
Constance mensualiteiten	159,61 EUR

1 ^{ste} jaar	maand	Intresten	Afgelost kapitaal	Totaal	Saldo
	1	63,60	96,01	159,61	29.903,99
	2	63,40	192,22	159,61	29.807,78
	3	63,19	288,64	159,61	29.711,36
	4	62,99	385,26	159,61	29.614,74
	5	62,78	482,09	159,61	29.517,91
	6	62,58	579,12	159,61	29.420,88
	7	62,37	676,36	159,61	29.323,64
	8	62,17	773,80	159,61	29.226,20
	9	61,96	871,45	159,61	29.128,55
	10	61,75	969,31	159,61	29.030,69
	11	61,55	1.067,37	159,61	28.932,63
	12	61,34	1.165,64	159,61	28.834,36
Bedragen op jaarbasis					
1 ^{ste} jaar		749,68	1.165,64	1.915,32	28.834,36
2 ^{de} jaar		719,67	1.195,65	1.915,32	27.638,71
3 ^{de} jaar		688,89	1.226,43	1.915,32	26.412,28
4 ^{de} jaar		657,31	1.258,01	1.915,32	25.154,27
5 ^{de} jaar		624,95	1.290,37	1.915,32	23.863,90
6 ^{de} jaar		591,73	1.323,59	1.915,32	22.540,31
7 ^{de} jaar		557,67	1.357,65	1.915,32	21.182,66
8 ^{ste} jaar		522,72	1.392,60	1.915,32	19.790,06
9 ^{de} jaar		486,88	1.428,44	1.915,32	18.361,62
10 ^{de} jaar		450,09	1.465,23	1.915,32	16.896,39
11 ^{de} jaar		412,40	1.502,92	1.915,32	15.393,47
12 ^{de} jaar		373,70	1.541,62	1.915,32	13.851,85
13 ^{de} jaar		334,05	1.581,27	1.915,32	12.270,58
14 ^{de} jaar		293,33	1.621,99	1.915,32	10.648,59
15 ^{de} jaar		251,59	1.663,73	1.915,32	8.984,86
16 ^{de} jaar		208,77	1.706,55	1.915,32	7.278,31
17 ^{de} jaar		164,85	1.750,47	1.915,32	5.527,84
18 ^{de} jaar		119,78	1.795,54	1.915,32	3.732,30
19 ^{de} jaar		73,58	1.841,74	1.915,32	1.890,56
20 ^{ste} jaar		24,76	1.890,56	1.915,32	0,00
TOTAAL		8.306,40	30.000,00	38.306,40	

Terugbetaling via wedersamenstelling met een levensverzekering

De wedersamenstelling of reconstitutie gebeurt door een toegevoegd levensverzekeringscontract. De terugbetaling van het kapitaal op de einddatum van het krediet kan via de reserve van een levensverzekering van de 2e⁽¹⁾, 3e⁽²⁾ of 4e pijler. De stortingen in het kader van dit contract, worden aangewend voor de terugbetaling van het kapitaal. Dit betekent echter niet onmiddellijk dat de kredietnemer geen schuld meer heeft ten opzichte van de kredietgever. De stortingen komen slechts in mindering van het kredietbedrag op de tijdstippen en volgens de voorwaarden die bepaald zijn in het kredietcontract.

Naast de betaling van de premies of stortingen voor de wedersamenstelling zijn er intresten verschuldigd op het ontleend kapitaal. Bij een krediet met wedersamenstelling moeten zowel de interesten als de premies van de levensverzekering maandelijks betaald worden.

Het wedersamenstelde kapitaal is steeds de afkoopwaarde of het verzekerde of gevormde kapitaal. In geval van een gehele vervroegde terugbetaling, kan u het wedersamenstelde kapitaal geheel of gedeeltelijk aanwenden.

In geval van een vervroegde terugbetaling van een deel van het ontleende kapitaal, kunt u hetzelfde proportionele deel van het wedersamenstelde kapitaal aanwenden.

De door AG gecommmercialiseerde levensverzekeringen zijn momenteel allen zonder waarborg van de rentevoet op de toekomstige premies.

In dit type levensverzekering wordt het spaarbedrag opgebouwd door de premies die profiteren van een basisrentevoet die bepaald wordt bij de ontvangst van elke premie verhoogd met een eventuele winstdeling [tak 21] en/of in beleggingsfondsen, uitgedrukt in rekeneenheden [tak 23]. Deze premies moeten via verplichte maandelijkse premies voor wedersamenstelling met tak 23, via een éénmalige premie of via een combinatie van beide types betaald worden bij de aanvang van het krediet.

U bepaalt de duur van het krediet met een maximumduur van 25 jaar. De wettelijke pensioenleeftijd van de kredietnemer mag echter niet overschreden worden.

Op basis van de duur van het krediet, het type van levensverzekering en de gehanteerde wedersamenstellingsvoet worden de premies van het

Als zelfstandige, vrije beroeper of bedrijfsleider bouwt u best een aanvullend pensioen op.

Het Vrij Aanvullend Pensioen voor Zelfstandigen (VAPZ) biedt u een aantrekkelijk pensioen dankzij een goed rendement. U kunt onmiddellijk tot 50% fiscaal voordeel genieten en uw sociale bijdragen met 20% laten verminderen.

Als zelfstandige zonder vennootschap kunt u bovenop uw VAPZ nog een Pensioenovereenkomst voor Zelfstandigen (POZ) afsluiten. U geniet een belastingvermindering van 30% op de personenbelasting, mits het naleven van een aantal voorwaarden.

Bent u een geconventioneerde arts, tandarts, apotheker, kinesist, logopedist of zelfstandige verpleegkundige, dan kunt u uw RIZIV-tussenkost gebruiken voor de opbouw van uw aanvullend pensioen.

Als zelfstandige met een vennootschap kunt u bovendien een Individuele Pensioentoezegging (IPT) onderschrijven. Uw vennootschap financiert uw gepersonaliseerd pensioenplan waar u als bedrijfsleider later zelf de vruchten van plukt. Bovendien kunt u via aanvullende verzekeringen binnen deze contracten uzelf beschermen tegen arbeidsongeschiktheid of uw naasten beschermen tegen uw overlijden. Vraag uw makelaar meer informatie over deze interessante producten.

¹ VAPZ, RIZIV, POZ, IPT of groepsverzekering.

² Levensverzekeringen die belastingvermindering genieten in het lange termijnsparen of pensioensparen.

Belangrijke informatie over de types levensverzekeringen in tak 21 niet-fiscaal en de fondsen in tak 23 vindt u terug in het tariefblad (deel 2 van de brochure).

Voor contracten in tak 21 (2e, 3e en 4e pijler) wordt per soort contract en per basisrentevoet de gehanteerde wedersamenstellingsvoet opgegeven.

Voor contracten verbonden met beleggingsfondsen (tak 23) worden de toegelaten fondsen vermeld met hun respectievelijke wedersamenstellingsvoeten.

Infiches over alle producten, maar ook alle verdere informatie over de rendementen, enz. zijn terug te vinden op: www.aginsurance.be/Retail/nl/Paginas/homepage.aspx, op de homepage bij "algemene voorwaarden en contractuele documenten" waar u het betrokken product kunt opzoeken.

Ook na het sluiten van het krediet kunt u terecht op:

www.ag.be/retail/nl/paginas/beleggingen.aspx om de prestaties en de evolutie van de fondsen op te volgen.

Uw makelaar geeft u ook graag meer inlichtingen indien u dit wenst.

verzekeringscontract bepaald die nodig zijn om het krediet op de einddatum weder samen te stellen. Het bedrag van het krediet wordt in één keer terugbetaald op de einddatum, via het kapitaal dat opgebouwd is met deze premies.

De gebruikte wedersamenstellingsvoet is een inschatting van het rendement op basis van de situatie van de financiële markten bij het onderschrijven van het krediet en biedt bijgevolg geen waarborg dat het krediet volledig zal wedersamengesteld zijn op de einddatum.



Mogelijkheden in de loop van de wedersamenstelling van het krediet

- Wanneer de prestaties van de door u gekozen beleggingsfondsen gemiddeld hoger liggen dan de bij de aanvang van het krediet gehanteerde wedersamenstellingsvoet, zal het ontleend kapitaal wedersamengesteld zijn vóór de overeengekomen eindvervaldag. Op het ogenblik dat het kapitaal volledig wedersamengesteld is, kan het krediet worden terugbetaald zonder aanrekening van een wederbeleggingsvergoeding.
- De aan het krediet toegevoegde levensverzekering verbonden met beleggingsfondsen kan steeds omgevormd worden naar een product met een waarborg op de gestorte premies [tak 21]. Deze omvorming is gratis, uitgenomen de kosten en taksen die specifiek aan de levensverzekering zijn verbonden.
- Ook de keuze en de verdeling van de beleggingsfondsen kan gewijzigd worden. Enkel de kosten en de taksen die verbonden zijn aan de levensverzekering verbonden met beleggingsfondsen, worden bij deze omzetting aangerekend.

Voor wedersamenstelling met tak 23 :

- Gebruik van de beleggingsoptie "Drip Feed" is toegelaten op voorwaarde dat de beleggingsperiode max. 1 jaar bedraagt. Voor de berekening van de reconstitutiepremie wordt geen rekening gehouden met de gekozen "Drip Feed" beleggingsperiode.
- Het automatische overdrachtsmechanisme dat geactiveerd wordt bij een daling van min. 10%, is verplicht gedurende de laatste 10 jaar van het krediet.

Het is mogelijk dat in bepaalde gevallen de bestaande premies niet meer volstaan om het ontleende kapitaal volledig weder samen te stellen. In overleg met uw makelaar moet u dan één van de volgende mogelijkheden toepassen : een bijkomend reconstitutiecontract, [gedeeltelijke] omvorming naar mensualiteitenlening, inpandgeving van een andere levensverzekering of een gedeeltelijke terugbetaling.

Mogelijkheden bij het bereiken van de overeengekomen eindvervaldag

- Bij het bereiken van de eindvervaldag van het krediet, moet het krediet worden terugbetaald - zonder aanrekening van een wederbeleggingsvergoeding - met of zonder gebruik van de opgebouwde reserves van de toegevoegde levensverzekering.
- Bij toevoeging van een levensverzekering kan niet gewaarborgd worden dat het kapitaal volledig wedersamengesteld is op de voorziene eindvervaldag van het krediet. Mochten de opgebouwde reserves niet volstaan, kunt u het krediet zonder kosten terugbetalen, hetzij volledig met eigen middelen, hetzij door gebruik te maken van de reeds opgebouwde reserve van het levensverzekeringscontract, aangevuld met eigen middelen voor het verschil.

- Bij een onvolledige wedersamenstelling tenslotte kan een nieuw voorschot tot beloop van het verschil onderschreven worden bij de kredietgever en dit aan de voorwaarden en het tarief van toepassing op het ogenblik van het indienen van de nieuwe aanvraag.

De verdere voorwaarden zijn:

- het krediet mag niet opeisbaar zijn gesteld;
- behoud van alle zekerheden en waarborgen, zowel persoonlijke, roerende als onroerende;
- waarborging van het overlijdensrisico.

Wilt u meer weten over vastgoedfinanciering via een 2de pijlercontract? Vraag dan naar onze brochure "Koop of verbouw uw vastgoed via uw aanvullend pensioen".

Wanneer beschikt u over het ontleende bedrag?

Indien u een bestaande woning koopt, wordt de totaal ontleende som in één keer overgemaakt in aanwezigheid van de door u gekozen notaris. Indien u een woning bouwt of verbouwt, krijgt u het kapitaal in schijven ter beschikking, afhankelijk van de vooruitgang van de werken en nadat u uw eigen geldmiddelen reeds gebruikt heeft.

Bij het bouwen van een woning en op basis van het ontleende bedrag, beschikt u over:

- 20% bij de helft van de ruwbouw,
- 40% bij de voltooiing van de ruwbouw [zonder dakwerken],
- 50% na de voltooiing van de dakwerken [met voorlegging van een foto van de nieuwbouw],
- 60% na het plaatsen van de leidingen en het buitenschrijnwerk,
- 70% na de plafonnering,
- 80% na de vloerbedekking,
- 90% na de plaatsing van de sanitaire installaties,
- 100% na het binnenschrijnwerk en de uiteindelijke voltooiing van de werken.

Termijn van opname

Het recht om het voorschot op te nemen kan na een periode van 2 jaar door AG opgeheven worden.

Dit kan ook na één jaar wanneer binnen die periode de voor de verbouwing of constructie noodzakelijke bouwvergunning niet kan worden voorgelegd.

Vergoeding voor terbeschikkingstelling van het kapitaal

Voor alle niet-opgenomen bedragen is een vergoeding verschuldigd en dat voor het eerst na 6 maanden. Het tarief van deze vergoeding vindt u op het tariefblad in bijlage.

Uitbetaling bij verbouwingswerken

Indien u leent voor verbouwingswerken, wordt vóór het verlijden van de kredietakte in overleg met u een schijvenplan vastgelegd voor de uitbetaling van de fondsen. Indien een bouwvergunning vereist is, dient deze voorafgaandelijk aan enige uitbetaling te worden voorgelegd. Indien geen bouwvergunning vereist is, moet een verklaring in deze zin van de gemeente worden voorgelegd.

Er moet een verplichte schatting [incl. lastenkohier] worden opgemaakt door een architect of expert. AG kan altijd eisen dat een architect of expert ook de werken opvolgt en rapporteert aan AG.



Bijkomende troeven van Hypoflex

Hypoflex is een soepele kredietformule en biedt verschillende mogelijkheden aan, niet alleen bij de onderschrijving, maar ook in de loop van het contract.

Mogelijkheden bij onderschrijving

Uitstel van kapitaalaflossing

Indien u leent om bouw- of verbouwingswerken te financieren en het krediet terugbetaald wordt via kapitaalaflossingen of wedersamenstelling, kan u bij de onderschrijving van het krediet opteren om gedurende een periode van maximum 24 maanden (bij een formule met constante mensualiteiten) enkel intresten te betalen op de sommen die u effectief ter beschikking werden gesteld. De terugbetaling van het kapitaal of de wedersamenstelling vangt in dat geval pas aan na deze periode. De duur van het uitstel wordt in samenspraak met AG bepaald, waarbij rekening gehouden wordt met de omvang van de werken en het geleende bedrag.

Indien u leent voor de aankoop van een tweede woning en de eerste woning effectief te koop werd gesteld maar nog niet verkocht werd, kan de kapitaalaflossing eveneens worden uitgesteld voor 12 maanden indien een dubbele kredietlast bewezen wordt. De duur van het uitstel wordt ook hier in samenspraak met AG bepaald. Het volledige krediet moet met een effectieve hypothecaire inschrijving gewaarborgd zijn.

Deze voorafgemaakte keuze is definitief en kan later niet verlengd, noch ingekort worden. Voor de vaststelling van de debetrentevoet wordt de periode van uitstel meegerekend in de duur van het krediet.

De terugbetaling van het kapitaal of de wedersamenstelling wordt gespreid over de resterende duur van het krediet.

Mogelijkheden in de loop van het contract

U wilt graag het goede moment afwachten om over te stappen naar een andere formule om het kapitaal terug te betalen? U wilt de debetrentevoet voor een langere tijd of definitief vastleggen? U verkeert tijdelijk in een moeilijkere financiële situatie en u wilt wat meer ademruimte? U wenst uw krediet vervroegd terug te betalen zonder kosten? Bij AG is dit mogelijk.

Omschakelen naar een andere terugbetalingsformule of een ander soort debetrentevoet

Indien u een voorschot onderschrijft met een veranderlijke debetrentevoet kunt u op het ogenblik van een contractuele renteherziening, na analyse van uw dossier en een positief advies, naar om het even welke andere formule van terugbetaling (aflossing of wedersamenstelling) of naar een ander soort debetrentevoet gecommmercialiseerd door AG overstappen. En dit voor zover deze formules en de voorwaarden die ermee samenhangen beschreven zijn in de brochure en in het "tariefblad" in voege op het moment van de aanpassing. Eén voorschot moet wel in zijn geheel omgeschakeld worden.

De duur van dit voorschot dat het voorwerp uitmaakt van één of meerdere omschakelingen mag niet méér dan 25 jaar bedragen, de wettelijke pensioenleeftijd van de kredietnemers mag niet overschreden worden, en de normaal gehanteerde acceptatieregels dienen gerespecteerd te worden. Indien de omschakeling een nieuwe acceptatie van het dossier impliceert (bijv. bij de verhoging van de hypotheekwaarde), kan AG dossier- en/of eventuele schattingskosten aanrekenen. De kredietnemer zal hiervan vooraf door de kredietgever worden verwittigd.

De kosten verbonden aan de uitoefening van deze optie vindt u terug in het tariefblad, bijlage van deze brochure.

Een voorbeeld:

Op 30-jarige leeftijd onderschrijft Pieter een woningkrediet met een veranderlijke debetrentevoet 5/5/5 in een formule met wedersamenstelling op 20 jaar. Na vijf jaar – op het ogenblik van de renteherziening – besluit hij om over te stappen naar een formule met kapitaalaflossing met een duurtijd van 25 jaar.

Verlengen of inkorten van de duur van het contract

Indien u hebt gekozen voor een veranderlijke debetrentevoet kunt u op het ogenblik van een contractuele renteherziening vragen om de duur van het voorschot te verlengen of in te korten. Hierbij blijven dus zowel de terugbetalings- als de veranderlijkheidsformule behouden. Deze optie is mogelijk zowel in de formule met kapitaalaflossing als met wedersamenstelling. De lasten moeten worden herrekend in functie van de nieuwe duurtijd. De levensverzekeringen moeten eveneens worden aangepast.

Deze optie laat u toe uw krediet soepel aan te passen aan uw financiële situatie, die met de jaren kan evolueren. Wie op jonge leeftijd een huis aankoopt, wil over het algemeen de lasten drukken en opteert voor een krediet op langere termijn. Wanneer hij een hogere leningslast aan kan, heeft hij de mogelijkheid de duur van het krediet in te korten en zo ook de totale uitgave voor het krediet te verminderen.

Omgekeerd kan ook: de lasten kunnen te hoog worden wanneer bijvoorbeeld een van de twee inkomens geheel of gedeeltelijk wegvalt. Met een verlenging van de duur kunt u het gezinsbudget beter in evenwicht houden.

Hier gelden dezelfde voorwaarden als bij de omschakeling naar een andere terugbetalingsformule of debetrentevoet. Om fiscale redenen is de totale duur minstens 10 jaar.

De kosten verbonden aan de uitoefening van deze optie vindt u terug in het tariefblad, bijlage van deze brochure.

Het krediet vervroegd terugbetalen zonder wederbeleggingsvergoeding

Op bladzijde 17 van deze brochure leest u dat bij een vervroegde terugbetaling van het ontleende kapitaal een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd is gelijk aan drie maanden intresten op het terugbetaalde bedrag.

AG geeft u echter de kans vervroegde terugbetalingen te doen zonder aanrekening van deze kosten.

Terugbetaling ten gevolge van een contractuele renteherziening

Indien u een voorschot onderschrijft met een veranderlijke debetrentevoet kan u op het ogenblik van een contractuele renteherziening vervroegd terugbetalen zonder dat de wederbeleggingsvergoeding wordt aangerekend. De terugbetaling kan geheel of gedeeltelijk zijn, maar moet wel één maand vooraf schriftelijk worden aangekondigd.

Onderschrijving van een verbintenis tot instandhouding van het wedersamenstellend contract

Indien u een voorschot onderschrijft in de formule met wedersamenstelling kunt u bij een gehele of gedeeltelijke terugbetaling ervoor opteren het toegevoegde levensverzekeringscontract dat de wedersamenstelling van het ontleend kapitaal verzekert, ongewijzigd verder te zetten tot de einddatum van het voorschot. In dat geval wordt geen wederbeleggingsvergoeding aangerekend.

Deze regel geldt enkel voor individuele levensverzekeringen van het type pensioensparen, langetermijnsparen of levensverzekeringen zonder fiscaal voordeel op de premies.

Welke verzekeringen onderschrijven?

Financiering van het krediet via de toegevoegde levensverzekering

De levensverzekering bij AG

Indien u opteert voor een hypothecair krediet met wedersamenstelling via een levensverzekering (in tak 21 met rendementsgarantie op de gestorte premies of in tak 23 verbonden met beleggingsfondsen) moet dit contract aan het krediet worden toegevoegd. De maandelijkse premie, de eenmalige premie of een combinatie van beide, wordt zodanig bepaald dat de gehele wedersamenstelling kan worden verwacht op de voorziene eindvervaldag. Het contract moet bij AG onderschreven worden.

Indien het overlijdensrisico niet volledig gewaarborgd wordt door de levensverzekering zal bijkomend een tijdelijke schuldsaldoverzekering met gelijke afnemende jaarlijkse schijven aan het krediet worden aangehecht. Dit contract kan bij AG onderschreven worden.

Bestaande levensverzekering bij AG

Indien u reeds een levensverzekering bij AG hebt lopen die in aanmerking komt voor de wedersamenstelling van een hypothecair krediet, bestaat de mogelijkheid om dit contract aan het krediet toe te voegen.

Tweede pijler contracten bij AG

Hiermee worden bedoeld contracten zoals het Vrij Aanvullend Pensioen voor Zelfstandigen (VAPZ), RIZIV of Pensioenovereenkomst voor Zelfstandigen (POZ) onderschreven door de zelfstandige zelf, of verzekeringen onderschreven door de werkgever of de vennootschap zoals de groepsverzekering of de Individuele Pensioentoezegging (IPT), waarvan u de aangeslotene bent.

Ook deze contracten kunnen bij de wedersamenstelling worden ingeschakeld voor de verwerving van een onroerend goed gelegen in de Europese Unie, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein.

Overlijdensrisico indekken: de tijdelijke schuldsaldoverzekering

Indien u opteert voor een hypothecair krediet met kapitaalaflossingen, moet de terugbetaling van het kapitaal gewaarborgd worden bij overlijden. Dit contract wordt aan het krediet aangehecht en het kan bij AG onderschreven worden.

Personen met een verhoogd gezondheidsrisico kunnen, onder bepaalde voorwaarden, genieten van een tegemoetkoming in de premie van hun schuldsaldoverzekering. Raadpleeg uw verzekeraar / uw tussenpersoon voor meer informatie.

Onroerend goed beschermen: de brandverzekering

Deze verzekering moet onderschreven worden om het onroerend goed dat als onderpand dient, te waarborgen tegen brand en aanverwante risico's. Dit contract wordt aan het krediet aangehecht en het kan bij AG onderschreven worden.

Inkomensbescherming: Gewaarborgd Inkomen

Bent u een zelfstandige, dan is de onderschrijving van een verzekering Gewaarborgd Inkomen zeker te overwegen. De polis Gewaarborgd Inkomen voorziet in de maandelijkse uitkering van een vervangingsinkomen in geval van arbeidsongeschiktheid omwille van een ziekte of een ongeval van de verzekerde. Deze verzekering zal u in staat stellen de betaling van de kredietlasten veilig te stellen. U kunt deze waarborg ook onderschrijven als aanvullende verzekering binnen een VAPZ, RIZIV, POZ of IPT.

Met welke onkosten moet u rekening houden?



Dossier- en expertisekosten

U vindt alle details hierover in deel 2 (het bijgevoegde tariefblad).

Aktekosten en notarishonoraria

De kosten bij aankoop van een onroerend goed (onderhandse verkoop) omvatten de notariskosten, het registratierecht berekend op de prijs vermeld in de akte en de aktekosten. Ingeval van nieuwbouw betaalt u geen registratierechten, maar de BTW is uiteraard verschuldigd.

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

Een gedetailleerde bespreking vindt u op volgende sites:

Voor het Vlaams gewest:

<https://www.vlaanderen.be/uw-overheid/werking-en-structuur/hoe-werkt-de-vlaamse-overheid/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/verkooprecht>

Voor het Brussels hoofdstedelijk gewest:

https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kopen_-_verkopen/kopen_en_verkopen_met_registratierecht/brussels-hoofdstedelijk

Voor het Waals gewest:

<https://financien.belgium.be/nl/faq/registratierechten-waals-gewest#q1>

Wederbeleggingsvergoeding

Bij een gehele vervroegde terugbetaling is er een vergoeding van drie maanden intrest verschuldigd op het terugbetaalde bedrag. Indien u koos voor een formule met wedersamenstelling is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd op de afkoopwaarde van het toegevoegde contract, opgebouwd aan de hand van de overeengekomen wedersamenstellingstortingen.

Bij een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling moet deze regel proportioneel worden toegepast.

Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd indien de terugbetaling gebeurt ten gevolge van het overlijden van de verzekerde kredietnemer aan de hand van het toegevoegde of aangehechte levensverzekeringscontract.

Op blz. 15 leest u meer over de mogelijkheden om de wederbeleggingsvergoeding te vermijden.

Een voorbeeld

Om een krediet van 30.000 EUR met een duur van 20 jaar weder samen te stellen, wordt een storting overeengekomen van 75 EUR per maand. Na vijf jaar doet de ontlener een bijkomende storting van 3.000 EUR.

Op het tiende jaar wordt het krediet terugbetaald.

Bij de berekening van de wederbeleggingsvergoeding wordt rekening gehouden met de op het ogenblik van de terugbetaling bekomen waarde van de maandelijkse stortingen van 75 EUR, maar niet met de op datzelfde ogenblik bekomen waarde van de bijkomende storting van 3.000 EUR.

Fiscaliteit woningkrediet en 2^{de} pijlercontracten

Kapitaalaflossingen, intresten en verzekeringspremies kunnen tot op zekere hoogte een fiscaal voordeel opleveren.

Sedert de invoering van de zesde staatshervorming zijn de gewesten bevoegd voor de fiscaliteit inzake de eigen woning, dit is de woning die u in principe zelf bewoont. Vaak is de domicilie daar ook gevestigd.

Fiscaliteit van de eigen woning

De drie gewesten voeren een eigen beleid op dit vlak. Gelet op de specifieke en uiteenlopende stelsels, verwijzen wij voor inlichtingen naar de respectieve websites.

Vlaanderen: Meer info vindt u op de volgende website: <https://www.vlaanderen.be/uw-overheid/werking-en-structuur/hoe-werkt-de-vlaamse-overheid/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/verkooprecht>

Brusselse Hoofdstedelijke Gewest: Sinds 1 januari 2017 werd de woonbonus afgeschaft. Daar tegenover staat echter een verhoging van de korting op registratierechten. Meer hierover is te vinden op: <https://fiscaliteit.brussels/nl/woonbonus-en-abattementen>

De premie BE HOME compenseert de financiële druk van de verhoogde onroerende voorheffing voor Brusselse huiseigenaars. Meer info hierover vind je via: <https://fiscaliteit.brussels/premie-be-home>

Wallonië: zie de "chèque habitat" of wooncheque op <https://www.wallonie.be/fr/demarches/beneficier-du-cheque-habitat>

Fiscaliteit van de niet-eigen woning

Voor de niet-eigen woning gelden de federale regels inzake belastingvermindering lange termijnsparen en de gewone intrestaftrek.

Belastingvermindering voor de kapitaalaflossingen in het lange termijnsparen

Indien het gaat om een niet-eigen woning – en u dus niet in aanmerking komt voor een gewestelijke belastingvermindering – maakt u eventueel aanspraak op belastingvermindering in het lange termijnsparen.

De voorwaarden en kenmerken zijn:

- het moet gaan om een hypothecaire lening die dus gewaarborgd is met een effectieve hypothecaire inschrijving;
- met een minimumlooptijd van 10 jaar;
- met als doel: verwerving, bouw of verbouwing van een woning binnen de Europese Economische Ruimte [EER]*;
- waarvan de belastingplichtige eigenaar is;
- maximumschijf van 78.440 [AJ 2023 - Ink. 2022] van de lening die in aanmerking komt;
- aan te rekenen op de korf van het lange termijnsparen die maximaal 2.350 EUR [AJ 2023 - Ink. 2022] bedraagt.

Gewone intrestaftrek

Intresten van een krediet dat specifiek is aangegaan voor het behoud of de verwerving van een onroerend goed kunnen in aanmerking komen voor het federale stelsel van de gewone intrestaftrek.

Het maakt niet uit wat de looptijd van het krediet is, noch of er een hypothecaire waarborg is of niet, maar deze intresten mogen niet betaald zijn in het kader van een krediet met betrekking tot de eigen woning.

Deze intresten kunnen worden afgetrokken van de totale belastbare onroerende inkomsten van de ontlenaar. Deze inkomsten worden door de intrestaftrek geannuleerd in de hoogste (dus marginale) inkomensschijf van de ontlenaar.

* EER: Bevat Liechtenstein, Noorwegen, IJsland en de landen van de Europese Unie.

Vastgoedfinanciering aan de hand van 2de pijler contracten

2de pijler contracten – VAPZ, RIZIV, POZ, IPT en groepsverzekeringen – kunnen ter wedersamenstelling of tot waarborg dienen van een hypothecair krediet. De premies blijven aftrekbaar indien aan volgende voorwaarden voldaan is:

- het krediet moet dienen voor het verwerven, bouwen, verbeteren, herstellen of verbouwen van een onroerend goed,
- dat in volle eigendom toebehoort aan de ontlener, tevens verzekerde/aangeslotene,
- gelegen in de Europese Unie, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein,
- en voor de verzekerde/aangeslotene belastbare inkomsten oplevert in de Europese Unie, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein,
- de mogelijkheid tot in waarborg geven of wedersamenstelling moet in het reglement of de algemene voorwaarden opgenomen zijn,
- wanneer het onroerend goed uit het patrimonium verdwijnt van de aangeslotene/verzekerde moet het krediet worden terugbetaald.

Bijkomende regels voor waarborg of wedersamenstelling met een 2de pijler contract

De hierna volgende informatie geldt voor VAPZ, RIZIV, POZ, IPT en groepsverzekering. De premies van deze verzekeringen zijn fiscaal aftrekbaar, als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het krediet is niet beperkt tot woningen, maar tot alle vormen van onroerend goed vb. grond, werken aan de onroerende goederen, ...
- het betreft zowel kopen, bouwen als verbouwen van het onroerend goed.
- ligging van het onroerend goed: Europese Unie, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein.
- het onroerend goed moet in volle eigendom zijn van de verzekerde/aangeslotene.
- het woningkrediet moet op naam van de verzekerde/aangeslotene staan.

Welke gewestelijke steunmaatregelen zijn er?

Elk gewest voorziet een aantal specifieke steunmaatregelen om het verwerven van eigendom makkelijker te maken.

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

Voor inlichtingen: zie de websites van de Regionale overheden:

- Vlaams Gewest: www.wonenvlaanderen.be met o.a. informatie over de gratis verzekering Gewaarborgd wonen, aangeboden door de Vlaamse overheid
- Brusselse hoofdstedelijk gewest: www.be.brussels/wonen-in-brussel/huisvesting
- Waalse gewest: http://spw.wallonie.be/dgo4/site_logement/

Uw waarborg

Het hypothecair krediet is onderworpen aan Boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 van het Wetboek van Economisch recht. Deze wetgeving wil de consument op een heldere en transparante manier uitleg verschaffen over de principes van de hypothecaire kredieten.

Bovendien biedt AG u alle waarborgen inzake zekerheid en betrouwbaarheid.

Daarnaast staat uw verzekeringsmakelaar steeds tot uw beschikking om u alle inlichtingen te geven die u toelaten een oplossing te vinden die zo nauw mogelijk aansluit bij uw behoeften. Eigenaar worden is immers een zeer belangrijke stap in uw leven.

Welke stappen moet u doorlopen?

Nadat u deze brochure aandachtig hebt gelezen en u het huis van uw dromen hebt gevonden, moet u een aantal stappen ondernemen.

Het opstellen van een verkoopcompromis

- Hierin wordt de prijs van de transactie vastgesteld.
- **Belangrijk!** Denk eraan de verkoop te koppelen aan het verkrijgen van een hypothecair krediet. Dit kunt u doen door aan het compromis een opschortende clausule toe te voegen die de verkoop onderwerpt aan de toekenning van een krediet binnen een bepaalde termijn.

Een kredietaanvraag doen

Samen met uw makelaar wordt een online kredietaanvraag ingevuld. Daarvoor zijn een aantal precieze inlichtingen nodig:

- uw beroep, uw financiële situatie en die van uw echtgeno(o)t(e),
- informatie betreffende het krediet: bedrag, doel, naam van de gekozen notaris, manier van terugbetalen, financieringsplan, ...

De makelaar deelt u mee welke documenten er noodzakelijk zijn voor de kredietaanvraag. Het geheel moet aan AG worden overhandigd.

Ontvangst Europese gestandaardiseerde informatiefiche

- Na ontvangst van de kredietaanvraag en uiterlijk bij het uitbrengen van het kredietaanbod bezorgt AG u een ESIS-gestandaardiseerd Europees Informatieblad. Dit brengt alle precontractuele informatie op een geharmoniseerde wijze samen met het oog op een transparante en grensoverschrijdende vergelijkbaarheid van de kredietvoorwaarden.
- De eventuele ontbrekende documenten of elementen worden opgevraagd.
- Indien een schatter wordt aangesteld door AG, zal deze de waarde van het goed vaststellen bij een onderhandse verkoop. Hij zal het onroerend goed onderzoeken. Bij een nieuwbouw of een verbouwing baseert hij zich op de plannen en het bestek. U krijgt een kopie van zijn rapport.

Opstellen aanbod door AG

De kredietaanvraag en de meegestuurde stukken en inlichtingen worden onderzocht en na een consultatie van de Centrale voor het Krediet aan Particulieren (verder CKP genoemd) wordt een kredietaanbod uitgebracht dat 45 dagen geldig blijft. De schriftelijke aanvaarding van het aanbod door u binnen deze termijn doet de kredietovereenkomst ontstaan en een melding hiervan aan de CKP zal gebeuren.

Gebeurt de aanvaarding buiten de geldigheidstermijn, dan moet een nieuwe raadpleging van de CKP plaatsvinden. Levert de nieuwe consultatie een gelijkaardig resultaat op als daarvóór dan loopt alles gewoon door, is de raadpleging verschillend, dan moet een nieuwe beslissing over het krediet genomen worden, die kan zijn: voortzetting van het dossier, opmaak van een nieuw kredietaanbod of een kredietweigering.

Uw tussenpersoon zal instaan voor het ondertekenen van het kredietaanbod door alle partijen die optreden in evenveel exemplaren als er onderscheiden partijen zijn, evenals van de andere nodige documenten, zoals het domiciliëringsbericht (SEPA-mandaat), de verklaring van loonsafstand, enz.

Akte hypothecaire kredietopening

Na ontvangst door AG van het aanvaarde kredietaanbod zal het ontwerp van de kredietakte naar de door u gekozen notaris gestuurd worden. Nadat de notaris alle formaliteiten heeft doorlopen die een hypothecair krediet voorafgaan, zal een aktedatum met AG worden overeengekomen. Slechts nadat de notariële akte getekend is en de waarborgen gevestigd zijn zullen de ontleende fondsen kunnen worden vrijgegeven.

Bij niet eerbiediging van de verbintenissen die voortvloeien uit de kredietovereenkomst, heeft dit noodzakelijkerwijze tot gevolg dat de opgenomen sommen vervroegd zullen moeten terugbetaald worden, eventueel met inbegrip van het te gelde maken van de (roerende en onroerende) waarborgen.

Voorbeeld 1

Representatief voorbeeld Jaarlijks Kostenpercentage - wedersamenstelling

Aan de hand van dit representatief voorbeeld tonen we hoe het Jaarlijks Kostenpercentage (JKP) correct berekend wordt voor een hypothecair krediet met een onroerende bestemming en met wedersamenstelling van kapitaal. Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen van 100%.

Een kredietovereenkomst voor een 40 jarige die een huis koopt en hiervoor 250.000 euro leent met wedersamenstelling van kapitaal tot zijn 65ste levensjaar, dus met een duurtijd van 25 jaar. De jaarlijkse vaste debetrentevoet op maandbasis bedraagt 0,1850% (of 2,24% op jaarbasis)¹.

De wedersamenstelling gebeurt bij de kredietgever aan de hand van een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4de pijler). De berekening van het JKP gebeurt op basis van de volgende bedragen en tijdstippen van betaling:

- Een kredietbedrag van 250.000 euro
- Een onmiddellijk te betalen bedrag van 5.818,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten ²	300,00 EUR
Schattingskosten ²	363,00 EUR
Notariële kosten ³	5.155,50 EUR

- Maandelijks te betalen intresten van 461,94 euro³
- Jaarlijks vooraf te betalen premies, kosten en taksen van 1.761,58 euro, met name

Kosten en taksen contract wedersamenstelling aan 3,5% op een jaarpremie van 9.515 euro ⁴	333,03 EUR
Premie brandverzekering ⁵	346,94 EUR
Overlijdensdekking ⁶	1.081,61 EUR

- De integrale aflossing van het opgenomen kredietbedrag van 250.000 na 25 jaar of 300 maanden.

Dit leidt tot een Jaarlijks kostenpercentage van:

JKP = 3,1%

¹ Er werd een korting van 0,0630% op maandbasis [0,7500% op jaarbasis] toegekend voor het onderschrijven van nevendiensten.

² Dossierkosten en schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad voor een residentieel goed met een bewoonbare oppervlakte kleiner dan 500 m². De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten moeten betaald worden bij het aanvragen van een expertise ingediend via de site www.homevalue.be.

³ De geraamde kosten te betalen bij de notaris bij het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst bedragen 2.750 euro voor de registratierechten, 1.035 euro voor het hypotheekkantoor, 993,72 euro ereloon van de notaris + 21% BTW en 1.370,50 euro voor de diverse aktekosten. De registratierechten bedragen 1% van de hoofdsom van het krediet en de "aanhorigheden" bij de hypotheek die op 10% van de hoofdsom geschat wordt. Bij de registratierechten voor het hypotheekkantoor zijn inbegrepen 0,3% hypotheekrechten op de hoofdsom + aanhorigheden hypotheek, het honorarium van de hypotheekbewaarder en de kosten die de hypotheekbewaarder aan de notaris vraagt voor de aflevering van een hypothecair getuigschrift. Voor de berekening van het JKP zijn het voorziene ereloon van de notaris evenals de registratierechten van de eigendomsoverdracht uitgesloten van de totale kosten van het krediet.

⁴ De kosten en taksen worden verrekend via de premie en bedragen hier 3,5% van 9.515 euro of 333,03 euro per jaar. De jaarpremie van 9.515 euro werd berekend aan de hand van een wedersamenstellingsvoet van 1,15% voor een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4de pijler) met een looptijd van 25 jaar en een weder samen te stellen kapitaal van 250.000 euro.

⁵ Premie brandverzekering voor een eengezinswoning met 5 ruimten met dekking voor gebouw en dekking natuurrampen.

⁶ De genivelleerde premie overlijden is gesimuleerd op basis van een niet-roker met een normaal BMI, een leeftijd van 40 jaar, een overlijdenskapitaal van 250.000 euro en een looptijd van 25 jaar.

Voorbeeld 2

Representatief voorbeeld Jaarlijks Kostenpercentage - wedersamenstelling

Aan de hand van dit representatief voorbeeld tonen we hoe het Jaarlijks Kostenpercentage (JKP) correct berekend wordt voor een hypothecair krediet met een onroerende bestemming en met wedersamenstelling van kapitaal. Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen van 100%.

Een kredietovereenkomst voor een 40 jarige die een huis koopt en hiervoor 500.000 euro leent met wedersamenstelling van kapitaal tot zijn 65ste levensjaar, dus met een duurtijd van 25 jaar. De jaarlijkse vaste debetrentevoet op maandbasis bedraagt 0,1850% [of 2,24% op jaarbasis]¹.

De wedersamenstelling gebeurt bij de kredietgever aan de hand van een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4de pijler). De berekening van het JKP gebeurt op basis van de volgende bedragen en tijdstippen van betaling:

- Een kredietbedrag van 500.000 euro
- Een onmiddellijk te betalen bedrag van 10.283,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten ²	500,00 EUR
Schattingskosten ²	363,00 EUR
Notariële kosten ³	9.420,50 EUR

- Maandelijks te betalen intresten van 923,89 euro³
- Jaarlijks vooraf te betalen premies, kosten en taksen van 2.394,89 euro, met name

Kosten en taksen contract wedersamenstelling aan 3,5% op een jaarpremie van 19.030 euro ⁴	666,07 EUR
Premie brandverzekering ⁵	346,94 EUR
Overlijdensdekking ⁶	1.381,88 EUR

- De integrale aflossing van het opgenomen kredietbedrag van 500.000 na 25 jaar of 300 maanden.

Dit leidt tot een Jaarlijks kostenpercentage van:

JKP = 2,9%

¹ Er werd een korting van 0,0630% op maandbasis [0,7500% op jaarbasis] toegekend voor het onderschrijven van nevendiensten.

² Dossierkosten en schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad voor een residentieel goed met een bewoonbare oppervlakte kleiner dan 500 m². De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten moeten betaald worden bij het aanvragen van een expertise ingediend via de site www.homevalue.be.

³ De geraamde kosten te betalen bij de notaris bij het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst bedragen 5.500 euro voor de registratierechten, 2.550 euro voor het hypotheekkantoor, 1.107,89 euro ereloon van de notaris + 21% BTW en 1.370,50 euro voor de diverse aktekosten. De registratierechten bedragen 1% van de hoofdsom van het krediet en de "aanhorigheden" bij de hypotheek die op 10% van de hoofdsom geschat wordt. Bij de registratierechten voor het hypotheekkantoor zijn inbegrepen 0,3% hypotheekrechten op de hoofdsom + aanhorigheden hypotheek, het honorarium van de hypotheekbewaarder en de kosten die de hypotheekbewaarder aan de notaris vraagt voor de aflevering van een hypothecair getuigschrift. Voor de berekening van het JKP zijn het voorziene ereloon van de notaris evenals de registratierechten van de eigendomsoverdracht uitgesloten van de totale kosten van het krediet.

⁴ De kosten en taksen worden verrekend via de premie en bedragen hier 3,5% van 19.030 euro of 666,07 euro per jaar. De jaarpremie van 19.030 euro werd berekend aan de hand van een wedersamenstellingsvoet van 1,15% voor een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4de pijler) met een looptijd van 25 jaar en een weder samen te stellen kapitaal van 500.000 euro.

⁵ Premie brandverzekering voor een eengezinswoning met 5 ruimten met dekking voor gebouw en dekking natuurrampen.

⁶ De genivelleerde premie overlijden is gesimuleerd op basis van een niet-roker met een normaal BMI, een leeftijd van 40 jaar, een overlijdenskapitaal van 500.000 euro en een looptijd van 25 jaar.

Voorbeeld 3

Representatief voorbeeld Jaarlijks Kostenpercentage - wedersamenstelling

Aan de hand van dit representatief voorbeeld tonen we hoe het Jaarlijks Kostenpercentage (JKP) correct berekend wordt voor een hypothecair krediet met een onroerende bestemming en met wedersamenstelling van kapitaal. Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen van 100%.

Een kredietovereenkomst voor een 50 jarige die een huis koopt en hiervoor 250.000 euro leent met wedersamenstelling van kapitaal tot zijn 65ste levensjaar, dus met een duurtijd van 15 jaar. De jaarlijkse vaste debetrentevoet op maandbasis bedraagt 0,1370% (of 1,66% op jaarbasis)¹.

De wedersamenstelling gebeurt bij de kredietgever aan de hand van een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4de pijler). De berekening van het JKP gebeurt op basis van de volgende bedragen en tijdstippen van betaling:

- Een kredietbedrag van 250.000 euro
- Een onmiddellijk te betalen bedrag van 5.818,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten ²	300,00 EUR
Schattingskosten ²	363,00 EUR
Notariële kosten ³	5.155,50 EUR

- Maandelijks te betalen intresten van 343,23 euro³
- Jaarlijks vooraf te betalen premies, kosten en taksen van 2.532,68 euro, met name

Kosten en taksen contract wedersamenstelling aan 3,5% op een jaarpremie van 16.392 euro ⁴	573,73 EUR
Premie brandverzekering ⁵	346,94 EUR
Overlijdensdekking ⁶	1.612,01 EUR

- De integrale aflossing van het opgenomen kredietbedrag van 250.000 na 15 jaar of 180 maanden.

Dit leidt tot een Jaarlijks kostenpercentage van:

JKP = 2,9%

¹ Er werd een korting van 0,0630% op maandbasis (0,7500% op jaarbasis) toegekend voor het onderschrijven van nevendiensten.

² Dossierkosten en schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad voor een residentieel goed met een bewoonbare oppervlakte kleiner dan 500 m². De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten moeten betaald worden bij het aanvragen van een expertise ingediend via de site www.homevalue.be.

³ De geraamde kosten te betalen bij de notaris bij het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst bedragen 2.750 euro voor de registratierechten, 1.035 euro voor het hypotheekkantoor, 993,72 euro ereloon van de notaris + 21% BTW en 1.370,50 euro voor de diverse aktekosten. De registratierechten bedragen 1% van de hoofdsom van het krediet en de "aanhorigheden" bij de hypotheek die op 10% van de hoofdsom geschat wordt. Bij de registratierechten voor het hypotheekkantoor zijn inbegrepen 0,3% hypotheekrechten op de hoofdsom + aanhorigheden hypotheek, het honorarium van de hypotheekbewaarder en de kosten die de hypotheekbewaarder aan de notaris vraagt voor de aflevering van een hypothecair getuigschrift. Voor de berekening van het JKP zijn het voorziene ereloon van de notaris evenals de registratierechten van de eigendomsoverdracht uitgesloten van de totale kosten van het krediet.

⁴ De kosten en taksen worden verrekend via de premie en bedragen hier 3,5% van 16.392 euro of 573,73 euro per jaar. De jaarpremie van 16.392 euro werd berekend aan de hand van een wedersamenstellingsvoet van 1,15% voor een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4de pijler) met een looptijd van 25 jaar en een weder samen te stellen kapitaal van 250.000 euro.

⁵ Premie brandverzekering voor een eengezinswoning met 5 ruimten met dekking voor gebouw en dekking natuurrampen.

⁶ De genivelleerde premie overlijden is gesimuleerd op basis van een niet-roker met een normaal BMI, een leeftijd van 50 jaar, een overlijdenskapitaal van 250.000 euro en een looptijd van 15 jaar.

Voorbeeld 4

Representatief voorbeeld Jaarlijks Kostenpercentage - wedersamenstelling

Aan de hand van dit representatief voorbeeld tonen we hoe het Jaarlijks Kostenpercentage (JKP) correct berekend wordt voor een hypothecair krediet met een onroerende bestemming en met wedersamenstelling van kapitaal. Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen van 100%.

Een kredietovereenkomst voor een 50 jarige die een huis koopt en hiervoor 500.000 euro leent met wedersamenstelling van kapitaal tot zijn 65ste levensjaar, dus met een duurtijd van 15 jaar. De jaarlijkse vaste debetrentevoet op maandbasis bedraagt 0,1370% [of 1,66% op jaarbasis]¹.

De wedersamenstelling gebeurt bij de kredietgever aan de hand van een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4de pijler). De berekening van het JKP gebeurt op basis van de volgende bedragen en tijdstippen van betaling:

- Een kredietbedrag van 500.000 euro
- Een onmiddellijk te betalen bedrag van 10.283,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten ²	500,00 EUR
Schattingskosten ²	363,00 EUR
Notariële kosten ³	9.420,50 EUR

- Maandelijks te betalen intresten van 686,46 euro³
- Jaarlijks vooraf te betalen premies, kosten en taksen van 3.443,73 euro, met name

Kosten en taksen contract wedersamenstelling aan 3,5% op een jaarpremie van 32.785 euro ⁴	1.147,48 EUR
Premie brandverzekering ⁵	346,94 EUR
Overlijdensdekking ⁶	1.949,31 EUR

- De integrale aflossing van het opgenomen kredietbedrag van 500.000 na 15 jaar of 180 maanden.

Dit leidt tot een Jaarlijks kostenpercentage van:

JKP = 2,5%

¹ Er werd een korting van 0,0630% op maandbasis [0,7500% op jaarbasis] toegekend voor het onderschrijven van nevendiensten.

² Dossierkosten en schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad voor een residentieel goed met een bewoonbare oppervlakte kleiner dan 500 m². De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten moeten betaald worden bij het aanvragen van een expertise ingediend via de site www.homevalue.be.

³ De geraamde kosten te betalen bij de notaris bij het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst bedragen 5.500 euro voor de registratierechten, 2.550 euro voor het hypotheekkantoor, 1.107,89 euro ereloon van de notaris + 21% BTW en 1.370,50 euro voor de diverse aktekosten. De registratierechten bedragen 1% van de hoofdsom van het krediet en de "aanhorigheden" bij de hypotheek die op 10% van de hoofdsom geschat wordt. Bij de registratierechten voor het hypotheekkantoor zijn inbegrepen 0,3% hypotheekrechten op de hoofdsom + aanhorigheden hypotheek, het honorarium van de hypotheekbewaarder en de kosten die de hypotheekbewaarder aan de notaris vraagt voor de aflevering van een hypothecair getuigschrift. Voor de berekening van het JKP zijn het voorziene ereloon van de notaris evenals de registratierechten van de eigendomsoverdracht uitgesloten van de totale kosten van het krediet.

⁴ De kosten en taksen worden verrekend via de premie en bedragen hier 3,5% van 32.785 euro of 1.147,48 euro per jaar. De jaarpremie van 32.785 euro werd berekend aan de hand van een wedersamenstellingsvoet van 1,15% voor een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4de pijler) met een looptijd van 15 jaar en een weder samen te stellen kapitaal van 500.000 euro.

⁵ Premie brandverzekering voor een eengezinswoning met 5 ruimten met dekking voor gebouw en dekking natuurrampen.

⁶ De genivelleerde premie overlijden is gesimuleerd op basis van een niet-roker met een normaal BMI, een leeftijd van 50 jaar, een overlijdenskapitaal van 500.000 euro en een looptijd van 15 jaar.

Voorbeeld 5

Representatief voorbeeld Jaarlijks Kostenpercentage - mensualiteiten

Aan de hand van volgend representatief voorbeeld tonen we hoe het Jaarlijks Kostenpercentage (JKP) correct berekend wordt voor een hypothecair krediet met een onroerende bestemming en terugbetaling met kapitaalsaflossingen. Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen van 100%.

Een krediet van 250.000 euro voor de aankoop van een woning, met hypothecaire inschrijving, terug te betalen op 20 jaar in maandelijkse gelijke termijnbedragen tegen een jaarlijkse vaste debetrentevoet op maandbasis van 0,1320% [of 1,60% op jaarbasis]¹. De eerste vervaldag is een maand na het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst op dezelfde dag van de maand, desgevallend de laatste dag van elke maand.

De berekening van het JKP gebeurt op basis van de volgende bedragen en tijdstippen van betaling:

- Een kredietbedrag van 250.000 euro
- Een onmiddellijk te betalen bedrag van 5.818,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten ²	300,00 EUR
Schattingskosten ²	363,00 EUR
Notariële kosten ³	5.155,50 EUR

- Een maandelijks te betalen termijnbedrag van 1.216,55 euro
- Jaarlijks te betalen premies van 1.209,25 euro, met name

Premie brandverzekering ⁴	346,94 EUR
Overlijdensdekking ⁵	862,31 EUR

Dit leidt tot een Jaarlijks kostenpercentage van:

JKP = 2,8%

¹ Er werd een korting van 0,0630% op maandbasis [0,7500% op jaarbasis] toegekend voor het onderschrijven van nevendiensten.

² Dossierkosten en schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad voor een residentieel goed met een bewoonbare oppervlakte kleiner dan 500 m². De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten moeten betaald worden bij het aanvragen van een expertise ingediend via de site www.homevalue.be.

³ De geraamde kosten te betalen bij de notaris bij het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst bedragen 2.750 euro voor de registratierechten, 1.035 euro voor het hypotheekkantoor, 993,72 euro ereloon van de notaris + 21% BTW en 1.370,50 euro voor de diverse aktekosten. De registratierechten bedragen 1% van de hoofdsom van het krediet en de "aanhorigheden" bij de hypotheek die op 10% van de hoofdsom geschat wordt. Bij de registratierechten voor het hypotheekkantoor zijn inbegrepen 0,3% hypotheekrechten op de hoofdsom + aanhorigheden hypotheek, het honorarium van de hypotheekbewaarder en de kosten die de hypotheekbewaarder aan de notaris vraagt voor de aflevering van een hypothecair getuigschrift. Voor de berekening van het JKP zijn het voorziene ereloon van de notaris evenals de registratierechten van de eigendomsoverdracht uitgesloten van de totale kosten van het krediet.

⁴ Premie brandverzekering voor een eengezinswoning met 5 ruimten met dekking voor gebouw en dekking natuurrampen.

⁵ De genivelleerde premie overlijden is gesimuleerd op basis van een niet-roker met een normaal BMI, een leeftijd van 40 jaar, een overlijdenskapitaal van 250.000 euro en een looptijd van 20 jaar.

Voorbeeld 6

Representatief voorbeeld Jaarlijks Kostenpercentage - mensualiteiten

Aan de hand van volgend representatief voorbeeld tonen we hoe het Jaarlijks Kostenpercentage (JKP) correct berekend wordt voor een hypothecair krediet met een onroerende bestemming en terugbetaling met kapitaalsaflossingen. Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen van 100%.

Een krediet van 500.000 euro voor de aankoop van een woning, met hypothecaire inschrijving, terug te betalen op 20 jaar in maandelijkse gelijke termijnbedragen tegen een jaarlijkse vaste debetrentevoet op maandbasis van 0,1320% (of 1,60% op jaarbasis)¹. De eerste vervaldag is een maand na het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst op dezelfde dag van de maand, desgevallend de laatste dag van elke maand.

De berekening van het JKP gebeurt op basis van de volgende bedragen en tijdstippen van betaling:

- Een kredietbedrag van 500.000 euro
- Een onmiddellijk te betalen bedrag van 10.283,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten ²	500,00 EUR
Schattingskosten ²	363,00 EUR
Notariële kosten ³	9.420,50 EUR

- Een maandelijks te betalen termijnbedrag van 2.433,11 euro
- Jaarlijks te betalen premies van 1.413,82 euro, met name

Premie brandverzekering ⁴	346,94 EUR
Overlijdensdekking ⁵	1.066,88 EUR

Dit leidt tot een Jaarlijks kostenpercentage van:

JKP = 2,4%

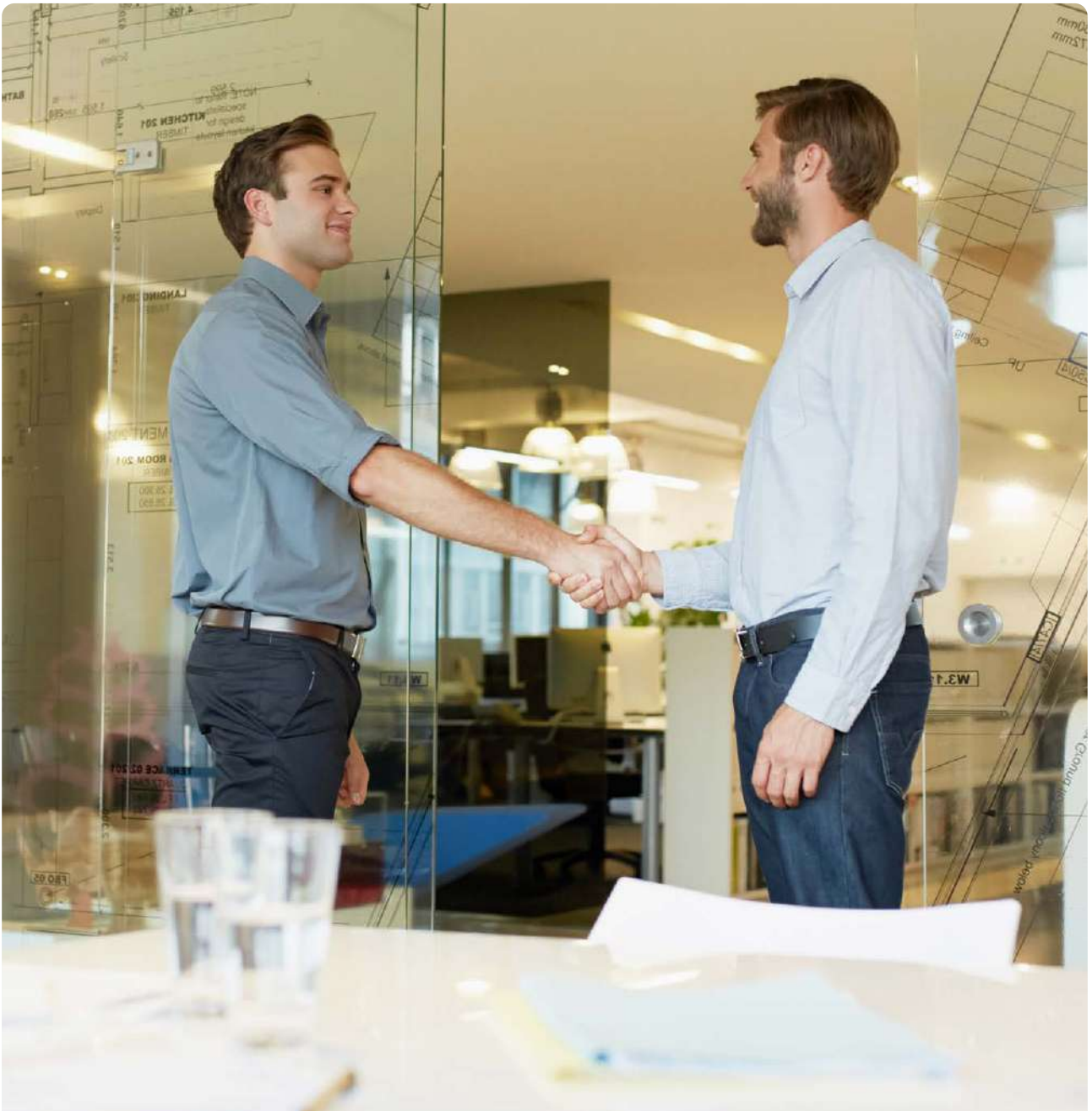
¹ Er werd een korting van 0,0630% op maandbasis (0,7500% op jaarbasis) toegekend voor het onderschrijven van nevendiensten.

² Dossierkosten en schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad voor een residentieel goed met een bewoonbare oppervlakte kleiner dan 500 m². De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten moeten betaald worden bij het aanvragen van een expertise ingediend via de site www.homevalue.be.

³ De geraamde kosten te betalen bij de notaris bij het verlijden van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst bedragen 5.500 euro voor de registratierechten, 2.550 euro voor het hypotheekkantoor, 1.107,89 euro ereloon van de notaris + 21% BTW en 1.370,50 euro voor de diverse aktekosten. De registratierechten bedragen 1% van de hoofdsom van het krediet en de "aanhorigheden" bij de hypotheek die op 10% van de hoofdsom geschat wordt. Bij de registratierechten voor het hypotheekkantoor zijn inbegrepen 0,3% hypotheekrechten op de hoofdsom + aanhorigheden hypotheek, het honorarium van de hypotheekbewaarder en de kosten die de hypotheekbewaarder aan de notaris vraagt voor de aflevering van een hypothecair getuigschrift. Voor de berekening van het JKP zijn het voorziene ereloon van de notaris evenals de registratierechten van de eigendomsoverdracht uitgesloten van de totale kosten van het krediet.

⁴ Premie brandverzekering voor een eengezinswoning met 5 ruimten met dekking voor gebouw en dekking natuurrampen.

⁵ De genivelleerde premie overlijden is gesimuleerd op basis van een niet-roker met een normaal BMI, een leeftijd van 40 jaar, een overlijdenskapitaal van 500.000 euro en een looptijd van 20 jaar.



Uw makelaar doet meer voor u

Uw makelaar is een specialist die alle domeinen van het verzekeren en beleggen kent. Hij heeft een ruime opleiding en ervaring en kent zijn vak als geen ander. Uw makelaar is een zelfstandige die samenwerkt met verschillende maatschappijen. Hij kan vergelijken [prijs, kwaliteit, service] en voor elke situatie de oplossing aanreiken die het best bij u past. Uw makelaar woont in uw buurt: u kent hem, hij kent u, vaak al jaren. Dat maakt het contact en de dialoog een stuk makkelijker.

AG werkt nauw samen met verzekeringsmakelaars en beschikt over het dichtste makelaarsnetwerk van het land. Er is er altijd één in uw buurt.

AG
Beheersite

Front Office Kredieten
Nieuwbrug 17
1000 Brussel
Tel. +32(0)2 664 81 11
Fax +32(0)2 664 81 50

Je makelaar



0079-201641N-20102022

