



Hypoflex



Het woningkrediet in de praktijk

# Inhoud

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

Wat is het hypothecair krediet Hypoflex?	4
Voorwaarden voor het onderschrijven van een woningkrediet Hypoflex	5
Welke debetrentevoet: vast of veranderlijk?	6
Hoe wilt u uw krediet terugbetalen?	8
Wanneer beschikt u over het ontleende bedrag?	14
Bijkomende troeven van Hypoflex	15
Welke verzekeringen onderschrijven?	17
Met welke onkosten moet u rekening houden?	18
Fiscaliteit woningkrediet en 2 <sup>de</sup> pijlercontracten	20
Welke gewestelijke steunmaatregelen zijn er?	22
Uw waarborg	22
Welke stappen moet u doorlopen?	23
Concrete voorbeelden	24

## 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 Insurance 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 ontleners 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 Insurance 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, als het niet om de eerste woning gaat.

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 Insurance meteen ook de gepaste verzekeringen voor de bescherming van uw onroerend goed.

In deze brochure vindt u het specifieke aanbod van AG Insurance 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 Insurance 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 het verwerven of het behouden van onroerende goederen die niet hoofdzakelijk dienen voor de handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten van de betrokken personen.

## De hypothecaire kredietopening opneembaar aan de hand van voorschotten

AG Insurance 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 Insurance.

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

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 Insurance een hypothecair krediet aanvragen?

AG Insurance 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 kunnen een woningkrediet bij AG Insurance aanvragen. Zij kunnen dit alleen doen voor een tweede of volgende woning.

## Wat is het doel van uw krediet?

Het woningkrediet komt in aanmerking voor:

- de aankoop, bouw of verbouwing van een eigen woning of een tweede verblijf;
- de aankoop van een bouwgrond bestemd voor een woning;
- de aankoop van een opbrengsteigendom bestemd voor bewoning.

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 Insurance erkende onafhankelijke schatter in onroerende goederen of aan de hand van objectieve criteria zoals het aankoopcompromis. De schatter wordt aangesteld door de klant, die een kopie van het expertiseverslag ontvangt.

### De quotiteit

Dit is de verhouding tussen het bedrag dat u wenst te lenen en de waarde van het goed bij een onderhandse verkoop.

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

De toegelaten quotiteit:

- voor de enige eigen woning: 90 %. Dit kan onder bepaalde voorwaarden naar 100 % gebracht worden.
- voor de niet-enige eigen woning: 70 %. Dit kan onder bepaalde voorwaarden naar 80% gebracht worden.

### 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 1 jaar (formule 1/1/1), 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. Indien de debetrentevoet jaarlijks verandert, dan is index A van toepassing, omgezet op maandbasis. 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).

Bij een jaarlijks veranderlijke debetrentevoet is de stijging van de debetrentevoet voor het tweede jaar beperkt tot 1 % per jaar ten opzichte van de oorspronkelijke debetrentevoet, en voor het derde jaar tot 2 %, telkens ten opzichte van de oorspronkelijke debetrentevoet.

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 Insurance, 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 Insurance. 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 Insurance biedt twee terugbetalingswijzen aan: met kapitaalaflossingen en met wedersamenstelling (reconstitutie) van het kapitaal.

U kunt echter ook uw woningkrediet terugbetalen met een combinatie van beide formules: een deel terugbetalen via vaste maandaflissingen 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 30 jaar voor jongeren en de leeftijd van de kredietnemer op het einde van het krediet is maximum 65 jaar. Er is een schuldsaldoverzekering nodig om de terugbetaling van het kapitaal te waarborgen bij overlijden.

Ter illustratie vindt u op de volgende pagina de aflossingstabel.

De premie van de schuldsaldoverzekering is apart betaalbaar.

### 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.

## Vaste mensualiteiten bij jaarlijkse veranderlijke debetrentevoet

Met deze formule bent u zeker dezelfde mensualiteit te blijven betalen gedurende de gehele duur van het krediet.

Blijkt bij een jaarlijkse herziening dat de rente verhoogd moet worden, dan blijft de mensualiteit ongewijzigd behouden maar de duur van de terugbetaling wordt verlengd met maximum 3 of 5 jaar, naargelang de gekozen formule. Koos u voor een aanvankelijke duur van 20 jaar, dan kan deze nooit langer worden dan 25 jaar. Koos u voor een duur van aanvankelijk 15 jaar, dan kan het krediet nooit langer lopen dan 18 jaar. U kunt ook kiezen voor een aanvankelijke duur van 25 jaar. In dat geval bedraagt de maximale duur 30 jaar.

In alle voornoemde gevallen wordt de toegepaste rente zonnodig teruggebracht tot een tarief dat een terugbetaling op respectievelijk 18, 25 of 30 jaar mogelijk maakt.

### Een voorbeeld:

Een krediet van 100 000 EUR op 20 jaar tegen 0,327% maandelijks [4% jaarlijks]. De mensualiteit bedraagt 602,22 EUR gedurende de gehele duur van het krediet.

Zo'n verminderd tarief is niet langer van toepassing als bij een jaarlijkse herziening de rente gedaald blijkt en de toepassing van deze lagere rente een terugbetaling binnen de maximale duur [18, 25 of 30 jaar] weer wél mogelijk maakt.

Blijkt bij een jaarlijkse herziening de rente gedaald, dan blijft u dezelfde mensualiteit betalen maar de duur van uw krediet wordt naar evenredigheid ingekort.

Bij een gedeeltelijke terugbetaling wordt wel de mensualiteit aangepast, maar blijft de duur van de terugbetaling behouden. Deze nieuwe mensualiteit wordt voortaan de nieuwe vaste maandelijkse last.

Het voordeel is duidelijk. Bij stijgende rente blijft u uw mensualiteit behouden. Daalt de rente, dan betaalt u uw woningkrediet sneller af. Deze formule combineert de voordelen van de formules met veranderlijke rente (en dan vooral de voordeeltarieven) met de voordelen van de formules met vaste rente (en dan met name de gelijkblijvende maandelijkse last).

Deze formule is enkel van toepassing als de ontleende fondsen volledig bij de ondertekening van de kredietakte worden uitbetaald.



## Samenvattende aflossingstabel

Kapitaal	30 000,00 EUR
Debetrentevoet	0,212% maandelijks of 2,57% jaarlijks
Duur	240 maanden
Constate mensualiteiten	159,61 EUR

1 <sup>ste</sup> jaar	maand	Intresten	Afgelost kapitaal	Totaal	Saldo
	1	63,60	96,01	159,61	29903,99
	2	63,40	192,22	159,61	29807,78
	3	63,19	288,64	159,61	29711,36
	4	62,99	385,26	159,61	29614,74
	5	62,78	482,09	159,61	29517,91
	6	62,58	579,12	159,61	29420,88
	7	62,37	676,36	159,61	29323,64
	8	62,17	773,80	159,61	29226,20
	9	61,96	871,45	159,61	29128,55
	10	61,75	969,31	159,61	29030,69
	11	61,55	1067,37	159,61	28932,63
	12	61,34	1165,64	159,61	28834,36
<b>Bedragen op jaarbasis</b>					
	1 <sup>ste</sup> jaar	749,68	1165,64	1915,32	28834,36
	2 <sup>de</sup> jaar	719,67	1195,65	1915,32	27638,71
	3 <sup>de</sup> jaar	688,89	1226,43	1915,32	26412,28
	4 <sup>de</sup> jaar	657,31	1258,01	1915,32	25154,27
	5 <sup>de</sup> jaar	624,95	1290,37	1915,32	23863,90
	6 <sup>de</sup> jaar	591,73	1323,59	1915,32	22540,31
	7 <sup>de</sup> jaar	557,67	1357,65	1915,32	21182,66
	8 <sup>ste</sup> jaar	522,72	1392,60	1915,32	19790,06
	9 <sup>de</sup> jaar	486,88	1428,44	1915,32	18361,62
	10 <sup>de</sup> jaar	450,09	1465,23	1915,32	16896,39
	11 <sup>de</sup> jaar	412,40	1502,92	1915,32	15393,47
	12 <sup>de</sup> jaar	373,70	1541,62	1915,32	13851,85
	13 <sup>de</sup> jaar	334,05	1581,27	1915,32	12270,58
	14 <sup>de</sup> jaar	293,33	1621,99	1915,32	10648,59
	15 <sup>de</sup> jaar	251,59	1663,73	1915,32	8984,86
	16 <sup>de</sup> jaar	208,77	1706,55	1915,32	7278,31
	17 <sup>de</sup> jaar	164,85	1750,47	1915,32	5527,84
	18 <sup>de</sup> jaar	119,78	1795,54	1915,32	3732,30
	19 <sup>de</sup> jaar	73,58	1841,74	1915,32	1890,56
	20 <sup>ste</sup> jaar	24,76	1890,56	1915,32	0,00
<b>TOTAAL</b>		<b>8.306,40</b>	<b>30.000,00</b>	<b>38.306,40</b>	

## Terugbetaling via wedersamenstelling met een levensverzekering

De wedersamenstelling of reconstitutie gebeurt door een toegevoegd levensverzekeringscontract. Dit kan zowel een 2<sup>de</sup> pijler-pensioencontract zijn (VAPZ, RIZIV, IPT of een groepsverzekering) als een 3<sup>de</sup> pijler contract fiscaal of een tak 21 niet-fiscaal<sup>1</sup>. Ook een tak 23-levensverzekering AG Fund+<sup>2</sup> kan gebruikt worden om het krediet weder samen te stellen. 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.

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

De door AG Insurance gecommmercialiseerde levensverzekeringen zijn momenteel allen van het type Universal Life.

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 kunnen éénmalig worden betaald bij de aanvang van het krediet, periodiek (maandelijks, driemaandelijks, zesmaandelijks of jaarlijks) of via een combinatie van beide types.

U bepaalt de duur van het krediet met een maximum-duur van 25 jaar. De eindleeftijd van 65 jaar (leeftijd 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 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.

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.

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 Onder 3<sup>de</sup> pijler fiscaal wordt verstaan: levensverzekeringen die belastingvermindering genieten in het bouwsparen, lange termijnsparen of pensioensparen. Onder tak 21 niet-fiscaal wordt verstaan de levensverzekeringen met gegarandeerd rendement op de gestorte premies, waarvan de premies geen belastingvoordeel genieten.

2 Onder tak 23 wordt verstaan de levensverzekeringen waarvan de premies geïnvesteerd worden in beleggingsfondsen.

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 niet-fiscaal 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.

Infofiches over alle producten, maar ook alle verdere informatie over de rendementen, enz. zijn terug te vinden op: [www.aginsurance.be](http://www.aginsurance.be), 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: <https://www.aginsurance.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.

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.

Vooraleer een kredietnemer in aanmerking komt voor de wedersamenstelling via een tak 21 niet-fiscaal of tak 23-levensverzekering moet hij op basis van de vragenlijst in de kredietaanvraag zijn risicoprofiel beleggingen bepalen. Aan de hand van dit profiel informeert de makelaar hem over een wedersamenstelling via een tak 21- of tak 23-product.



## Mogelijkheden in de loop van de wedsamenstelling van het krediet

- Wanneer de prestaties van de door u gekozen beleggingsfondsen gemiddeld hoger liggen dan de bij de aanvang van het krediet gehanteerde wedsamenstellingsvoet, zal het ontleend kapitaal wedsamengesteld zijn vóór de overeengekomen eindvervaldag. Op het ogenblik dat het kapitaal volledig wedsamengesteld 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 deze twee laatste gevallen is het mogelijk dat de bestaande premies niet meer volstaan om een volledige wedsamenstelling van het ontleende kapitaal in het vooruitzicht te stellen en heeft de klant de mogelijkheid om zijn premieplan aan te passen.





## 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 weder-samengesteld 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 2<sup>de</sup> 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. Deze schijven bedragen minimum 10% van het ontleend bedrag.

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 Insurance 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.



# 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 verbouwwerken 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 Insurance 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 Insurance 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 meegeteld 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 moeilijker financiële situatie en u wilt wat meer ademruimte? U wenst uw krediet vervroegd terug te betalen zonder kosten? Bij AG Insurance 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 overstappen naar om het even welke andere formule van terugbetaling (aflossing of wedersamenstelling) of naar een ander soort debetrentevoet gecommmercialiseerd door AG Insurance, 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 30 jaar bedragen, de leeftijd van 65 jaar 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 Insurance 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 aankan, 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 19 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 Insurance 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 Universal Life bij AG Insurance

Indien u opteert voor een hypothecair krediet met wedersamenstelling via een levensverzekering Universal Life (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 premie, die éénmalig kan zijn, periodiek of een combinatie van beide, wordt zodanig bepaald dat de gehele wedersamenstelling kan worden verwacht op de voorziene eindvervaldag. Het contract moet bij AG Insurance onderschreven worden.

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

### Bestaande levensverzekering bij AG Insurance

Indien u reeds een levensverzekering bij AG Insurance 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 Insurance

Hiermee worden bedoeld contracten zoals het VAPZ [Vrij Aanvullend Pensioen voor Zelfstandigen] of RIZIV onderschreven door de zelfstandige zelf, of verzekeringen onderschreven door de werkgever of de vennootschap zoals de groepsverzekering of de Individuele Pensioentoezegging, 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 Insurance onderschreven worden.

## 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 Insurance 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- of RIZIV-contract 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 site: <http://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning>

Hierna volgt een bondig overzicht van de registratierechten per gewest.

## In het Vlaams Gewest

In het Vlaams Gewest bedragen de registratierechten 10 %. Voor een bescheiden woning [KI van niet meer dan 745 EUR] is het tarief 5 %. Dat wordt ook wel klein beschrijf genoemd. Indien u drie kinderen of meer ten laste heeft, dan wordt de maximumgrens van 745 EUR met een bepaalde som verhoogd.

Bovendien gelden in het Vlaams Gewest nog volgende maatregelen:

1. Het abbatement of de voetvrijstelling: een vrijstelling van een deel van de heffingsgrondslag zodat u minder registratierechten verschuldigd bent indien u voor het eerst een woning koopt.
2. De meeneembaarheid: indien u een nieuwe woning koopt, kunt u de registratierechten die u op een vroegere woning heeft betaald in mindering brengen.
3. Het bij-abbatement: indien u via een hypothecaire lening uw eerste en enige woning [of een bouwgrond bestemd voor een woning] koopt, kunt u een bijkomende vermindering krijgen van 1 000 EUR op de registratierechten die u moet betalen.

## In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De registratierechten bedragen hier 12,5 % van de overeengekomen prijs. Het "klein beschrijf" is afgeschaft. Maar indien u een woning verwerft in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om er uw hoofdverblijfplaats te vestigen en u geen eigenaar bent van een andere woning betaalt u 7 500 EUR registratierechten minder [een vermindering van de heffingsgrondslag dus met 60 000 EUR]. Voor meer details: zie de website <http://www.woneninbrussel.be/kopen-brussel-goedkoper-kopen>.

## In het Waals Gewest

De registratierechten bedragen 12,5 % van de prijs vermeld in de akte. Onder dezelfde voorwaarden vermeld voor het Vlaamse Gewest, bedraagt het registratierecht slechts 6% [klein beschrijf].

### Een voorbeeld

Een gezinswoning wordt aangekocht voor 250 000 EUR. Dit bedrag wordt verminderd met 60 000 EUR zodat het registratierecht van 12,5 % wordt berekend op 190 000 EUR.

### Kosten in verband met de akte van het hypothecair krediet

Bedrag (van het krediet)	Kosten van het krediet*
50 000 EUR	2 847 EUR
100 000 EUR	3 739 EUR
150 000 EUR	4 592 EUR
200 000 EUR	5 444 EUR

\*met inbegrip van 10 % toebehoren



## 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. 16 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 ontlenaar 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<sup>de</sup> 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:** zie de geïntegreerde woonbonus op <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/lenen/belastingvermindering-voor-de-enige-en-eigen-woning-woonbonus>

**Brusselse Hoofdstedelijke Gewest:** Vanaf 1 januari 2017 werd de woonbonus afgeschaft. Daar tegenover staat echter een verhoging van de korting op registratierechten. Meer hierover is te vinden op: <http://www.woneninbrussel.be/premies-en-voordelen/andere-voordelen/fiscale-voordelen>

**Wallonië:** zie de "chèque habitat" of wooncheque op <http://www.wallonie.be/fr/actualites/cheque-habitat-le-nouvel-avantage-fiscal-lie-au-logement>

## 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 75 270 EUR (AJ 2018 – Ink. 2017) van de lening die in aanmerking komt
- Aan te rekenen op de korf van het lange termijnsparen die maximaal 2 260 EUR (AJ 2018 – Ink. 2017) bedraagt.

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



## 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 ontleners. Deze inkomsten worden door de intrestaftrek geannuleerd in de hoogste (dus marginale) inkomensschijf van de ontleners.

## Vastgoedfinanciering aan de hand van 2<sup>de</sup> pijler contracten

2<sup>de</sup> pijler contracten – VAPZ, RIZIV, 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 ontleners, 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 2<sup>de</sup> pijler contract

De hierna volgende informatie geldt voor VAPZ, RIZIV, 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](http://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](http://www.be.brussels/wonen-in-brussel/huisvesting)
- **Waalse gewest:** [http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/](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 Insurance 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

U moet een document invullen waarop een aantal precieze inlichtingen moeten voorkomen:

- 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, ...

Op het formulier staat ook de lijst van documenten die bijgevoegd moeten worden. Het geheel moet aan AG Insurance worden overhandigd.

## Ontvangst Europese gestandaardiseerde informatiefiche

- Na ontvangst van de kredietaanvraag en uiterlijk bij het uitbrengen van het kredietaanbod bezorgt AG Insurance 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 Insurance, 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 Insurance

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 Insurance 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 Insurance worden overeengekomen. Slechts nadat de notariële akte getekend is en de waarborgen gevestigd zijn zullen de ontleende fondsen kunnen worden vrijgegeven.

# 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 65<sup>ste</sup> levensjaar, dus met een duurtijd van 25 jaar. De jaarlijkse vaste debetrentevoet op maandbasis bedraagt 0,2320% [of 2,8200% op jaarbasis]<sup>1</sup>.

De wedersamenstelling gebeurt bij de kredietgever aan de hand van een niet gefiscaliseerde spaarverzekering [4<sup>de</sup> 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 5 680,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten <sup>2</sup>	300,00 EUR
Schattingskosten <sup>2</sup>	225,00 EUR
Notariële kosten <sup>3</sup>	5 155,50 EUR

- Maandelijks te betalen intresten van 580,04 euro<sup>3</sup>
- Jaarlijks vooraf te betalen premies, kosten en taksen van 1 731,69 euro, met name

Kosten en taksen contract wedersamenstelling aan 3,5% op een jaarpremie van 8 661 euro <sup>4</sup>	303,14 EUR
Premie brandverzekering <sup>5</sup>	346,94 EUR
Overlijdensdekking <sup>6</sup>	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 = 3,7 %**

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

2 De dossierkosten en de schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad. De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten zijn direct betaalbaar aan de schatter.

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 8 661 euro of 303,14 euro per jaar. De jaarpremie van 8 661 euro werd berekend aan de hand van een wedersamenstellingsvoet van 2,25% voor een niet gefiscaliseerde spaarverzekering [4<sup>de</sup> 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.

# 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 65<sup>ste</sup> levensjaar, dus met een duurtijd van 25 jaar. De jaarlijkse vaste debetrentevoet op maandbasis bedraagt 0,2320% [of 2,8200% op jaarbasis]<sup>1</sup>.

De wedersamenstelling gebeurt bij de kredietgever aan de hand van een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4<sup>de</sup> 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 10 270,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten <sup>2</sup>	500,00 EUR
Schattingskosten <sup>2</sup>	350,00 EUR
Notariële kosten <sup>3</sup>	9 420,50 EUR

- Maandelijks te betalen intresten van 1 160,08 euro<sup>3</sup>
- Jaarlijks vooraf te betalen premies, kosten en taksen van 2 335,06 euro, met name

Kosten en taksen contract wedersamenstelling aan 3,5% op een jaarpremie van 17 321 euro <sup>4</sup>	606,24 EUR
Premie brandverzekering <sup>5</sup>	346,94 EUR
Overlijdensdekking <sup>6</sup>	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 = 3,4 %**

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

2 De dossierkosten en de schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad. De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten zijn direct betaalbaar aan de schatter.

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 17 321 euro of 606,24 euro per jaar. De jaarpremie van 17 321 euro werd berekend aan de hand van een wedersamenstellingsvoet van 2,25% voor een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4<sup>de</sup> 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.

# 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 65<sup>ste</sup> levensjaar, dus met een duurtijd van 15 jaar. De jaarlijkse vaste debetrentevoet op maandbasis bedraagt 0,2000% [of 2,4300% op jaarbasis]<sup>1</sup>.

De wedersamenstelling gebeurt bij de kredietgever aan de hand van een niet gefiscaliseerde spaarverzekering [4<sup>de</sup> 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 5 680,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten <sup>2</sup>	300,00 EUR
Schattingskosten <sup>2</sup>	225,00 EUR
Notariële kosten <sup>3</sup>	5 155,50 EUR

- Maandelijks te betalen intresten van 500,70 euro<sup>3</sup>
- Jaarlijks vooraf te betalen premies, kosten en taksen van 2 505,30 euro, met name

Kosten en taksen contract wedersamenstelling aan 3,5% op een jaarpremie van 15 610 euro <sup>4</sup>	546,35 EUR
Premie brandverzekering <sup>5</sup>	346,94 EUR
Overlijdensdekking <sup>6</sup>	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 = 3,7 %**

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

2 De dossierkosten en de schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad. De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten zijn direct betaalbaar aan de schatter.

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 15 610 euro of 546,35 euro per jaar. De jaarpremie van 15 610 euro werd berekend aan de hand van een wedersamenstellingsvoet van 2,25% voor een niet gefiscaliseerde spaarverzekering [4<sup>de</sup> 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.



# 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 65<sup>ste</sup> levensjaar, dus met een duurtijd van 15 jaar. De jaarlijkse vaste debetrentevoet op maandbasis bedraagt 0,2000% [of 2,4300% op jaarbasis]<sup>1</sup>.

De wedersamenstelling gebeurt bij de kredietgever aan de hand van een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4<sup>de</sup> 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 10 270,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten <sup>2</sup>	500,00 EUR
Schattingskosten <sup>2</sup>	350,00 EUR
Notariële kosten <sup>3</sup>	9 420,50 EUR

- Maandelijks te betalen intresten van 1 001,40 euro<sup>3</sup>
- Jaarlijks vooraf te betalen premies, kosten en taksen van 3 388,74 euro, met name

Kosten en taksen contract wedersamenstelling aan 3,5% op een jaarpremie van 31 214 euro <sup>4</sup>	1 092,49 EUR
Premie brandverzekering <sup>5</sup>	346,94 EUR
Overlijdensdekking <sup>6</sup>	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 = 3,3 %**

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

2 De dossierkosten en de schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad. De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten zijn direct betaalbaar aan de schatter.

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 31 214 euro of 1 092,49 euro per jaar. De jaarpremie van 31 214 euro werd berekend aan de hand van een wedersamenstellingsvoet van 2,25% voor een niet gefiscaliseerde spaarverzekering (4<sup>de</sup> 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 0,2040% [of 2,4800% op jaarbasis]<sup>1</sup>. 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 5 680,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten <sup>2</sup>	300,00 EUR
Schattingskosten <sup>2</sup>	225,00 EUR
Notariële kosten <sup>3</sup>	5 155,50 EUR

- Een maandelijks te betalen termijnbedrag van 1 318,95 euro
- Jaarlijks te betalen premies van 1 209,25 euro, met name

Premie brandverzekering <sup>4</sup>	346,94 EUR
Overlijdensdekking <sup>5</sup>	862,31 EUR

Dit leidt tot een Jaarlijks kostenpercentage van:

**JKP = 3,6 %**

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

2 De dossierkosten en de schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad. De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten zijn direct betaalbaar aan de schatter.

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 0,2040% [of 2,4800% op jaarbasis]<sup>1</sup>. 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 10 270,50 euro, samengesteld uit de volgende eenmalige kosten:

Dossierkosten <sup>2</sup>	500,00 EUR
Schattingskosten <sup>2</sup>	350,00 EUR
Notariële kosten <sup>3</sup>	9 420,50 EUR

- Een maandelijks te betalen termijnbedrag van 2 637,90 euro
- Jaarlijks te betalen premies van 1 413,82 euro, met name

Premie brandverzekering <sup>4</sup>	346,94 EUR
Overlijdensdekking <sup>5</sup>	1 066,88 EUR

Dit leidt tot een Jaarlijks kostenpercentage van:

**JKP = 3,2 %**

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

2 De dossierkosten en de schattingskosten zoals vermeld in het tariefblad. De dossierkosten zijn betaalbaar bij ondertekening van de akte tot vestiging van de kredietovereenkomst, de schattingskosten zijn direct betaalbaar aan de schatter.

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.

# Parameters

Selectiecriteria	Type	Kapitaal	Leeftijd (jaar)
Voorbeeld 1	Wedersamenstelling	< 500000	< 45
Voorbeeld 2	Wedersamenstelling	> 500000	< 45
Voorbeeld 3	Wedersamenstelling	< 500000	> 45
Voorbeeld 4	Wedersamenstelling	> 500000	> 45
Voorbeeld 5	Mensualiteit	< 500000	
Voorbeeld 6	Mensualiteit	> 500000	

Parameters	Wedersamenstelling				Mensualiteit	
	Vb1	Vb2	Vb3	Vb4	Vb5	Vb6
Krediet	250 000	500 000	250 000	500 000	250 000	500 000
Leeftijd	40	40	50	50		
Eindleeftijd	65	65	65	65		
Looptijd (jaar)	25	25	15	15	20	20
Looptijd (maanden)	300	300	180	180	240	240
Jaarlijkse vaste debetrentevoet op maandbasis	0,2320%	0,2320%	0,2000%	0,2000%	0,2040%	0,2040%
Jaarlijkse vaste debetrentevoet	2,8200%	2,8200%	2,4300%	2,4300%	2,4800%	2,4800%
Onmiddellijk te betalen bedrag	5 520	10 110	5 520	10 110	5 520	10 110
Dossierkosten	300	500	300	500	300	500
Schattingskosten	225	350	225	350	225	350
Notariële kosten	4 995	9 260	4 995	9 260	4 995	9 260
Maandelijks te betalen intresten	580,04	1 160,08	500,70	1 001,40		
Maandelijks te betalen termijnbedrag					1 318,95	2 637,90
Jaarlijks vooraf te betalen premies, kosten en taksen	1 731,69	2 335,06	2 505,30	3 388,74		
Jaarlijks te betalen premies					1 209,25	1 413,82
Jaarpremie contract wedersamenstelling	8 661,00	17 321,00	15 610,00	31 214,00		
Percentage kosten & taksen contract wedersamenstelling	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%		
Bedrag kosten en taksen contract wedersamenstelling	303,14	606,24	546,35	1 092,49		
Premie brandverzekering	346,94	346,94	346,94	346,94	346,94	346,94
Overlijdensdekking	1 081,61	1 381,88	1 612,01	1 949,31	862,31	1 066,88
JKP	3,7%	3,4%	3,7%	3,3%	3,6%	3,2%
Korting maandbasis	0,0630%	0,0630%	0,0630%	0,0630%	0,0630%	0,0630%
Korting jaarbasis	0,7500%	0,7500%	0,7500%	0,7500%	0,7500%	0,7500%
Registratierechten	2 750,00	5 500,00	2 750,00	5 500,00	2 750,00	5 500,00
Hypotheekkantoor	1 035,00	2 550,00	1 035,00	2 550,00	1 035,00	2 550,00
Ereloon van de notaris	993,72	1 107,89	993,72	1 107,89	993,72	1 107,89
Diverse aktekosten	1 210,00	1 210,00	1 210,00	1 210,00	1 210,00	1 210,00
Wedersamenstellingsvoet	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%		



## Uw kredietbemiddelaar

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



AG Insurance  
Beheersite

Front Office Kredieten  
Nieuwbrug 17  
B-1000 Brussel  
Tel. +32[0]2 664 81 11  
Fax +32[0]2 664 81 50