

HYPOTHECAIRE KREDIETEN

# PROSPECTUS

Prospectus Hypothecaire Kredieten 120/0123

Voorwaarden geldig vanaf 1 januari 2023

Deze kredieten vallen onder het Belgisch Wetboek van Economisch Recht, Boek VII, Titel 4, Hoofdstuk 2.





---

## INHOUDSTAFEL

---

<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>UW PROJECT</b>	<b>6</b>
Wilt u kopen?	6
Wilt u renoveren?	8
Wilt u bouwen?	8
Kosten verbonden aan de aankoop van een onroerend goed	9
Schenking van een onroerend goed	9
<b>DE FINANCIERING VAN UW PROJECT</b>	<b>10</b>
Wat is een hypothecair krediet?	10
Hoeveel kunt u lenen?	10
Welke looptijd?	11
Welk soort terugbetaling?	11
Welke renteformule kiezen?	12
Wanneer ontvangt u de geleende som?	14
Kosten verbonden aan uw hypothecaire krediet	15
<b>BESCHERM UW GEZIN EN UW INVESTERING</b>	<b>17</b>
Overlijdensverzekering	17
Schuldsaldoverzekering	17
Tijdelijke overlijdensverzekering met constant kapitaal	17
Woningverzekering	17
<b>LEXICON</b>	<b>18</b>



---

## INLEIDING

---

Hebt u plannen om een huis of een appartement te kopen, te laten bouwen of te renoveren? Als hoofdverblijf of als tweede verblijf? Zo'n mooi project is ongetwijfeld een belangrijke mijlpaal in uw leven.

Nagelmackers wil u graag helpen om alles optimaal te laten verlopen en u te adviseren: wij stellen al onze ervaring in vermogensopbouw, -beheer en -bescherming tot uw dienst. U kunt rekenen op onze medewerkers en hun professionalisme. Zij nemen alle tijd om uw vragen te beantwoorden, uw persoonlijke situatie en doelstellingen te onderzoeken en u de kredietformule voor te stellen die het beste bij u past.

In dit prospectus vindt u alle essentiële informatie over het hypothecaire krediet. Uw Nagelmackers- adviseur staat u graag bij en stelt u een oplossing voor op maat.

---

## UW PROJECT

---

### WILT U KOPEN?

U kunt een onroerend goed op verschillende manieren verwerven. De bekendste methodes zijn de verkoop uit de hand en de openbare verkoop.

Meer informatie hierover vindt u onder andere op de website van de Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat [www.notaris.be](http://www.notaris.be).

### VERKOOP UIT DE HAND

De verkoop of aankoop uit de hand is een transactie die vrijwillig tot stand komt tussen de verkoper en de koper, die daartoe zelf de voorwaarden bepalen.

Voor u eigenaar wordt, moet u eerst verschillende stappen doorlopen.

#### Koop- en verkoopbelofte

Indien u interesse hebt in een goed dat te koop staat, kunt u beginnen met een koopbelofte voor te leggen. Daarin vermeldt u de prijs die u bereid bent te betalen voor het onroerend goed als de verkoper het voorstel aanvaardt. Dat document is een eenzijdige belofte die enkel bindend is voor u, gedurende de hele looptijd van uw aanbod.

Daarom is het belangrijk ook exact de looptijd van dat koopaanbod vast te leggen. De verkoper daarentegen is niet gebonden: hij is vrij het voorstel te aanvaarden of te weigeren.

U kunt in de koopbelofte een of meerdere opschortende clausules opnemen die bepaalde voorwaarden stellen. Uw aanbod is dan enkel geldig indien de voorwaarde(n) voldaan is/zijn. Een gebruikelijke opschortende clausule die niet verplicht maar wel aan te raden is, is de opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet. Die clausule bepaalt dat uw verbintenis pas definitief is als u uw krediet krijgt. Als de kredietaanvraag wordt geweigerd, kan de verkoop niet doorgaan en is de belofte niet meer geldig, zelfs al werd die al ondertekend door de verkoper.

Zodra de verkoper uw koopbelofte aanvaardt, is de verkoop definitief (tenzij de verkoop afhangt van bepaalde opschortende voorwaarden die nog moeten worden vervuld). Aarzel dus zeker niet u te laten bijstaan door een specialist.

### Verkoopovereenkomst

Na de koopbelofte wordt er meestal, maar niet verplicht, een verkoopovereenkomst afgesloten, waarbij een authentieke akte wordt ondertekend bij de notaris.

Indien het mogelijk is onmiddellijk een verkoopovereenkomst te ondertekenen, raden wij sterk af dat te doen zonder dat een notaris vooraf het document heeft gelezen en goedgekeurd. Eens de verkoopovereenkomst wordt ondertekend, is de verkoop een feit. De verkoper en u kunnen niet meer terug en u bent gebonden.

De verkoopovereenkomst bevat een heleboel vermeldingen, die uw notaris in overleg met u zal controleren, zoals:

- De koper: is hij wel de enige eigenaar? Is hij meerderjarig? Is hij niet bankroet?
- Het onroerend goed: een correcte en volledige beschrijving van het goed dat u wilt kopen; het beste is de beschrijving uit de eigendomstitel van de verkoper letterlijk over te nemen (staat, oppervlakte, eventuele erfdiensbaarheden ...).
- De vermelding van de prijs: de precieze prijs, de betaalwijze, het bedrag van het voorschot, contante of uitgestelde betaling van het saldo ...
- Eventueel opschortende en ontbindende clausules invoeren, zoals de opschortende clausule voor de toekenning van een hypothecair krediet.

#### Brandverzekering

Zodra de verkoopovereenkomst ondertekend wordt, is het risico uw verantwoordelijkheid. U sluit daarom vanaf dan best een brandverzekering af.

U hoeft de bestaande brandverzekering van de vorige eigenaar echter niet over te nemen.

Op het ogenblik dat de overeenkomst wordt ondertekend voor de notaris, moet u een voorschot storten, dat meestal 5 tot 10% bedraagt van de aankoopprijs, afhankelijk van wat u en de verkoper zijn overeengekomen. Dat bedrag kan door middel van een bankcheque gestort worden, hoewel een bankoverschrijving vaker gebruikt wordt. Het bedrag zal apart gehouden worden op een rekening bij de notaris tot de datum van de authentieke akte.

### Termijn tussen de overeenkomst en de authentieke akte

Nadat u en de verkoper de verkoopovereenkomst ondertekend hebben, kunt u een datum overeenkomen voor het verlijden van de akte. Er wordt geen wettelijke termijn opgelegd tussen de overeenkomst en de notariële akte (een authentieke akte voor de notaris), en dus kunt u die datum in principe zelf kiezen. Wel moet u rekening houden met de fiscale termijn.

Het Wetboek der Registratierechten bepaalt immers dat de verkoop geregistreerd moet worden binnen 4 maanden na de ondertekeningdatum.

- Ofwel wordt de notariële akte verleden binnen die termijn. In dat geval geldt de akte zowel als authentieke akte (wettelijk verplicht) als verkoopovereenkomst. De notaris zorgt dan voor de registratie.
- Ofwel wordt de notariële akte om een bepaalde reden niet binnen die termijn verleden (wat ook niet wettelijk verplicht is). In dat geval wordt de notariële akte later verleden, maar moeten u en de verkoper zelf de overeenkomst (die verschilt van de notariële akte) laten registreren en de rechten betalen, binnen die termijn van 4 maanden.

U kunt voor een kortere termijn dan de voorziene 4 maanden kiezen, maar vergeet geen rekening te houden met een aantal andere factoren zoals de tijd die de notaris nodig heeft om bepaalde administratieve opzoekingen uit te voeren en de resultaten daarvan te ontvangen, en de termijn die bepaalde financiële instellingen opleggen voor het toekennen van kredieten. Voor een kortere termijn kiezen houdt zelfs een risico in: indien u die termijn om een bepaalde reden niet kunt naleven, moet u eventueel nalatigheidsintresten betalen (afhankelijk van de bepalingen in de overeenkomst).

Uit voorzorg hebt u er dus eerder baat bij te kiezen voor een maximale termijn van 4 maanden, en enkel vroeger over te gaan tot het verlijden van de akte als alle opzoekingen afgerond zijn en u er financieel ook klaar voor bent.

### Authentieke akte

Of u nu een koopbelofte deed die werd aanvaard, of zelf een verkoopbelofte hebt ondertekend en u daarna al dan niet bent overgegaan tot het ondertekenen van een overeenkomst: u moet een authentieke akte ondertekenen voor de notaris. Dat maakt de verkoop immers tegenstelbaar.

De dag van het ondertekenen van de akte, leest de notaris u de akte voor en geeft hij u alle nodige uitleg. U betaalt de aankoopprijs alsook de notariskosten, in principe door middel van gecertificeerde cheques of cheques uitgegeven door uw bank, of

via overschrijving. De verkoper(s) en u ondertekenen vervolgens de akte in meerdere exemplaren. Een daarvan is voor u.

Op dat ogenblik zijn felicitaties op hun plaats: u bent eigenaar geworden van een onroerend goed!

De notaris zorgt dan voor de registratie van de akte bij de Administratie van het kadaster, de Registratie en de Domeinen in ruil voor de betaling van de registratierechten. Hij laat daarnaast een afschrift maken van de akte voor de juridische administratie.

### OPENBARE VERKOOP

Een openbare verkoop is een zogenaamde veiling bij opbod. Er kunnen 1 of 2 zitdagen zijn. De persoon met het hoogste bod wordt eigenaar van het onroerend goed.

Een openbare verkoop wordt uitsluitend geleid door een notaris, die de zitdag aankondigt met affiches en advertenties in de krant. De notaris stelt een akte op met de beschrijving van het onroerend goed en met alle verkoopvoorwaarden. Dat document, het bestek, kan door alle kandidaat-kopers in het kantoor van de notaris worden geraadpleegd.

De biedingen gebeuren tijdens de verkoopzitting en soms wordt gestart met een instelprijs. Als het laatste bod wordt aanvaard, wijst de notaris de verkoop toe. De persoon met het hoogste bod wordt de koper van het onroerend goed. Tussen de eerste en tweede zitdag kan nog een hoger bod worden gedaan. Als het laatste bod wordt aanvaard, wijst de notaris de verkoop toe. Een onroerend goed op een openbare verkoop verwerven gaat vrij snel, want vaak wordt de akte al binnen de kalendermaand getekend (kosten te betalen binnen de 5 werkdagen, saldo van de aankoopprijs bij het ondertekenen van de akte). Om die reden schrijft de wet net deze procedure voor in het kader van bepaalde gerechtelijke verkopen.

### Biddit

Biddit is een online platform voor de openbare verkoop van panden of gronden via de Belgische notarissen. De notaris zal het pand toewijzen aan de kandidaat-koper die via de website biddit.be het hoogste bod heeft uitgebracht, waarna de koper en verkoper op het notariskantoor een proces-verbaal van toewijzing ondertekenen. Vanaf dat moment is de koper eigenaar van het pand en pas dan wordt het voor de verkoper duidelijk wie de hoogste bidder is. Na ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing geldt een termijn van zes weken om de prijs te betalen.

De kosten die daarmee gepaard gaan, voornamelijk registratierechten en andere belastingen, zijn niet hoger dan bij een traditionele aankoop. Ze bedragen een bepaald degressief percentage en zijn dus afhankelijk van de geboden prijs.

### ENKELE BIJZONDERHEDEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN BOUWGROND

Indien u een bouwgrond wilt kopen, is het nuttig om te weten of u er uw droomwoning kunt bouwen.

Kijk daarom zeker het draagvermogen en de watergevoeligheid van de bodem na. Om het draagvermogen te controleren is een bodemanalyse nodig. De architect of ingenieur kan vervolgens bepalen welke funderingen noodzakelijk zijn voor uw bouwproject. De watergevoeligheid van de bodem kunt u dan weer nagaan bij het gemeentebestuur. De kans bestaat dat de woningverzekering geen waterschade dekt indien de grond in een risicogebied ligt.

### WILT U RENOVEREN?

Moet het pand dat u net aankocht of al een tijd bewoont opgefrist of volledig gerenoveerd worden? In dat geval bepaalt u eerst welk budget en welke financiering daarvoor nodig zijn.

#### Goede verzekering voor uw werf

Een diefstal of ongeval komen vaak voor op een werf. Die risico's kunnen gedekt worden door een specifieke verzekering die u afsluit voor de duur van de werkzaamheden.

### BUDGET BEPALEN

Een budget vastleggen is een moeilijke oefening, die van meerdere factoren afhankelijk is. Laat u daarom onder meer bijstaan door een deskundige architect of aannemer. Aarzel ten slotte vooral niet om prijzen te vergelijken.

Afhankelijk van de werken die u wilt uitvoeren en het gewest waarin uw goed gelegen is, hebt u recht op bepaalde premies.

### VOOR WELKE FINANCIERING OPTEERT U?

U hebt de keuze tussen een lening op afbetaling en een hypothecair krediet.

Met een lening op afbetaling leent u voor een relatief korte periode het bedrag dat nodig is voor uw verbouwingen. Het geleende bedrag bepaalt de wettelijke maximale duur van het krediet.

Aangezien een lening op afbetaling meestal niet gepaard gaat met garanties, worden de administratieve formaliteiten snel afgehandeld en zijn er geen bijkomende kosten.

Hebt u daarentegen al een bestaande hypothecaire zekerheid, is het bedrag te groot of de duur te lang, dan kiest u beter voor een hypothecair krediet. Op pagina 10 vindt u daar de nodige informatie over.

### WILT U BOUWEN?

Indien u wilt bouwen, is er voor elk wat wils ... Uw keuze wordt daarbij beïnvloed door uw plannen, de termijn waarover u beschikt, uw persoonlijke mogelijkheden, enz.

Of u nu beslist om zelf te bouwen, een sleutel-op-de-deur-woning te kiezen of een beroep te doen op een architect en een of meerdere aannemers, u zult in ieder geval rekening moeten houden met een aantal verplichtingen.

De milieuvergunning of stedenbouwkundige vergunning is essentieel. Om die te verkrijgen, dient u een aanvraag in bij het gemeentebestuur van de gemeente waar u wilt bouwen. Informeer u op voorhand over de administratieve procedures die u moet volgen, want ze verschillen naargelang het gewest waarin uw project zich bevindt. Door werken uit te voeren zonder milieuvergunning maakt u zich overigens schuldig aan een stedenbouwkundige misdrijf en kunt u boetes oplopen.

#### Informatie

Voor meer informatie kunt u op volgende websites terecht:

- [ruimtelijkeordening.be](http://ruimtelijkeordening.be) (Vlaanderen)
- [stedenbouw.irisnet.be](http://stedenbouw.irisnet.be) (Brussel)



Een beroep doen op een architect is vaak vereist en kan erg nuttig zijn. Bovendien is het voor bepaalde projecten wettelijk verplicht om een architect aan te stellen. Leeft u die verplichting niet na, dan riskeert u een strafrechtelijke vervolging en een boete. Indien u bovendien niet vertrouwd bent met de bouwsector, kan een architect u helpen besparen door de prijsopgaves te vergelijken en te letten op het goede verloop van de bouwwerkzaamheden.

#### Verzekering

Om eventuele bouwrisico's te dekken, is het raadzaam in te tekenen op een specifieke verzekeringspolis.

Ten slotte beschikt ieder gewest over een eigen regelgeving inzake de energieprestatie van gebouwen (EPB). Die regelgeving legt voorschriften op over het energieverbruik, de warmte-isolatie, de ventilatie enz. van gebouwen. Raadpleeg opnieuw uw architect of de milieudienst van uw gemeente indien u vragen hebt.

Nieuwbouw is onderworpen aan 21% btw, zowel voor het materiaal, de erelonen als de werkmannen. Wanneer de bouw is afgerond, moet u een btw-aangifte indienen bij de Administratie van de btw zodat die de normale waarde van uw woning kan bepalen.

### KOSTEN VERBONDEN AAN DE AANKOOP VAN EEN ONROEREND GOED

Naast de prijs van de aankoop of van de bouw/renovatie, moet u ook met diverse andere kosten rekening houden. Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste kosten.

#### VERKOOP UIT DE HAND

U betaalt de volgende kosten:

- registratierechten, op de in de akte vermelde aankoopprijs;
- kosten van de registratieakte;
- ereloon en diverse kosten van de notaris.

De registratierechten zijn afhankelijk van het gewest waar het gekochte onroerend goed gelegen is en van uw persoonlijke situatie (eerste onroerend goed, kinderen ten laste, bedrag van het kadastraal inkomen, enz.). Uw notaris helpt u om het bedrag van de registratierechten precies te bepalen.

#### VERKOOP ONDERWORPEN AAN BTW

Voor een nieuw gebouw betaalt u in plaats van registratierechten btw, en dat bedrag kan hoger zijn. Het is belangrijk dat u daarmee rekening houdt op het ogenblik dat u uw budget bepaalt.

Het btw-stelsel geldt voor te bouwen panden, panden in aanbouw en nieuwe panden.

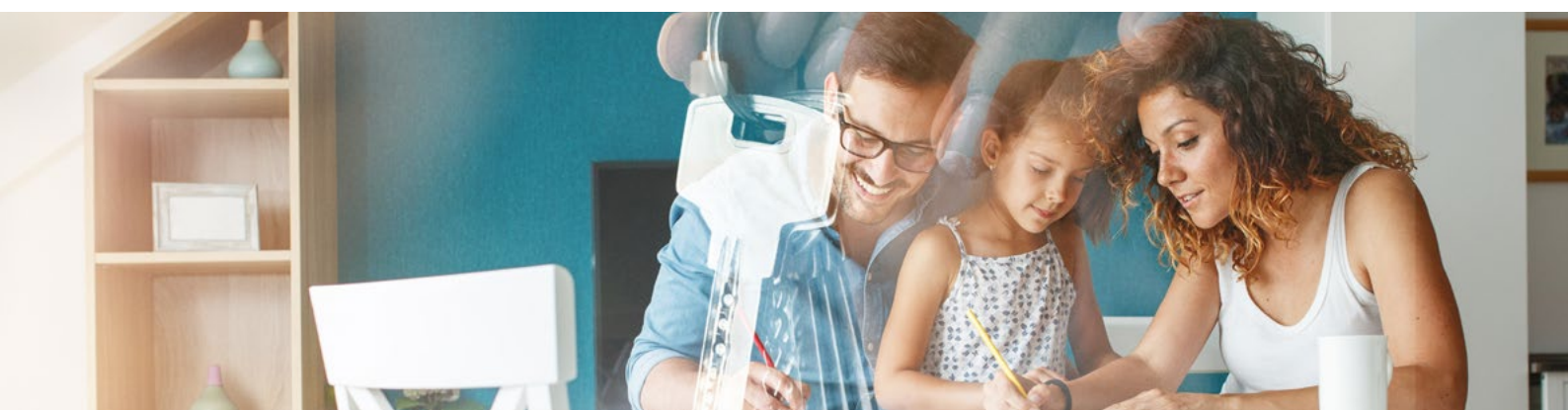
- Voor nog te bouwen panden betaalt de koper de btw aan de aannemer naarmate de werken vorderen.
- Hetzelfde geldt voor panden in aanbouw of nieuwbouwpanden niet ouder dan 2 jaar. Een nieuw pand moet echter worden verkocht op uiterlijk 31 december van het tweede jaar na het jaar van de eerste bewoning of het eerste gebruik van het pand. Ook in geval van wederverkoop van een nieuw onroerend goed, kan de particuliere verkoper de toepassing van btw vragen.
- In geval van een gezamenlijke verkoop zijn de grond en de nieuwbouw onderworpen aan 21% btw.

### SCHENKING VAN EEN ONROEREND GOED

Willen uw ouders of een ander familielid u tijdens hun/zijn leven een onroerend goed (een huis, appartement of grond) schenken? Dat is mogelijk, maar een notariële akte is dan noodzakelijk en u moet er de schenkingsrechten op betalen. Die worden op basis van de waarde van het onroerend goed op de dag van de schenking en de graad van verwantschap berekend.

#### Schenkingsrechten

De geldende tarieven per gewest zijn beschikbaar op [notaris.be](https://www.notaris.be).



---

# DE FINANCIERING VAN UW PROJECT

---

## WAT IS EEN HYPOTHECAIR KREDIET?

Een hypothecair krediet dient uitsluitend voor de financiering van de verwerving of het behoud van een onroerend goed, voornamelijk bestemd voor privégebruik. Onder 'verwerving' of 'behoud' wordt verstaan:

- de aankoop, bouw of een grote renovatie/ verbouwing van een onroerend goed;
- de betaling van de successie- en schenkings- rechten op een onroerend goed;
- de overname van het eigendomsaandeel van een onroerend goed van een ex-partner (dus de betaling van de opleg);
- de herfinanciering van een bestaand hypothecair krediet bij een andere financiële instelling.

Elke natuurlijke persoon, ongeacht zijn sociale status (loontrekkende, zelfstandige, vrije beroepsbeoefenaar ...) kan bij Nagelmackers een hypothecair krediet afsluiten, indien de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- een gebruikelijke woonplaats in België hebben op het ogenblik dat het kredietcontract wordt afgesloten;
- een onroerend goed hoofdzakelijk voor privégebruik verwerven of bewaren;
- over voldoende terugbetalingscapaciteit beschikken.

Voor bedrijven heeft Nagelmackers andere kredietformules op maat, die niet in dit prospectus beschreven staan. Indien u daarover meer informatie wenst, aarzel niet uw Nagelmackers-adviseur te contacteren. Hij helpt u graag verder.

In de meeste gevallen gaat een hypothecair krediet samen met een hypothecaire waarborg. Er bestaan drie soorten hypothecaire waarborgen: de hypothecaire inschrijving, het hypothecaire mandaat en de hypothecaire belofte. De eerste twee worden bij de notaris met een authentieke akte opgesteld; de laatste wordt daarentegen met een onderhandse akte opgesteld, waarvoor geen tussenkomst van een notaris nodig is.

Met de hypothecaire inschrijving geeft de eigenaar de bank de mogelijkheid om het gehypothekeerde goed te verkopen als hij, zelfs na aangetekende aanmaningen, zijn krediet niet meer afbetaalt.

Een hypothecair mandaat geeft de bank de onvoorwaardelijke toelating om een hypotheek op het onroerend goed te nemen, zodra de bank dat nodig acht.

Met een hypothecaire belofte verbindt de eigenaar zich ertoe de bank een hypotheek te verlenen zodra de bank dat vraagt. Een dergelijke belofte wordt tegenwoordig zelden gebruikt.

## HOEVEEL KUNT U LENEN?

Het bedrag dat u kunt lenen, hangt af van drie aspecten.

### UW TERUGBETALINGSCAPACITEIT

Hoeveel kunt u iedere maand terugbetalen? Uw adviseur zal samen met u uw persoonlijke situatie analyseren. Hij bekijkt daarbij uw beroepsinkomsten, uw eventuele rente- of huurinkomsten, uw kosten zoals bestaande leningen ... Op die manier kan hij uw terugbetalingscapaciteit voor uw nieuwe project het best inschatten.

### AANKOOPPRIJS

Nagelmackers vraagt dat u een deel van uw project met eigen middelen financiert. U kunt dus nooit meer lenen dan de marktwaarde van het onroerend goed.

#### Marktwaarde

De marktwaarde is de verkoopprijs van het pand in het kader van een verkoop uit de hand.

### WAARBORGEN

Wanneer u een hypothecair krediet aanvraagt, wil de bank zich beschermen tegen een eventuele wanbetaling door waarborgen te stellen. Die worden meestal genomen op het onroerend goed dat u wilt aankopen.

## WELKE LOOPTIJD?

De duur van uw hypothecaire krediet kan variëren van 1 tot 25 jaar, afhankelijk van het soort krediet dat u kiest (zie Tarieflijst Hypothecaire Kredieten). De looptijd beïnvloedt uw mensualiteit en de totale kost van uw krediet.

Hoe meer uw krediet namelijk gespreid is in de tijd, hoe kleiner de mensualiteiten zullen zijn. U zult in totaal wel meer intresten betalen.

### Fiscaal aftrekbaar

Indien uw financiering in aanmerking komt voor een fiscaal voordeel is het kapitaal momenteel pas fiscaal aftrekbaar als de looptijd ten minste 10 jaar bedraagt.

### Duur van de hypothecaire inschrijving

De duur van een hypothecaire inschrijving bedraagt 30 jaar, ongeacht de looptijd van het krediet. Dat betekent dat het krediet afgelopen kan zijn, zonder dat de hypothecaire inschrijving opgeheven wordt.

## WELK SOORT TERUGBETALING?

Nagelmackers biedt u meerdere terugbetalingsmogelijkheden om uw hypothecaire krediet af te stemmen op uw vastgoedproject en uw financiële situatie.

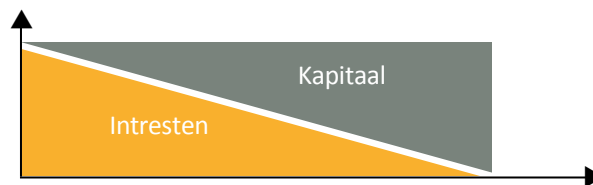
Naast de klassieke kredietformules met kapitaalaflossing, kunt u ook kiezen voor een krediet met vaste termijn, waarbij het volledige kapitaal op de vervaldag terugbetaald wordt.

## KREDIET MET KAPITAALAFLOSSING VIA CONSTATE MENSUALITEITEN

Als u voor een hypothecair krediet met constante mensualiteiten kiest, lost u elke maand eenzelfde bedrag af, dat bestaat uit een intrestgedeelte en een kapitaalgedeelte. Het intrestgedeelte zal aanvankelijk groter zijn dan het kapitaalgedeelte, maar die verhouding verandert naarmate uw krediet vordert.

**Voorbeeld:** u leent 150.000 EUR op 20 jaar met een vaste maandelijkse rente van 0,3755% (4,60% op jaarbasis).

	Mensualiteit	Intresten	Kapitaal
1	949,44 EUR	563,22 EUR	386,22 EUR
2	949,44 EUR	561,77 EUR	387,67 EUR
3	949,44 EUR	560,32 EUR	389,13 EUR
240	949,44 EUR	3,55 EUR	945,89 EUR
TOTAAL	227.866,01 EUR	77.866,01 EUR	150.000,00 EUR



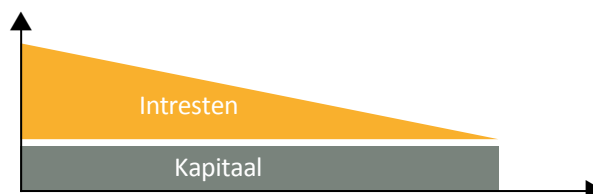
## KREDIET MET KAPITAALAFLOSSING VIA DEGRESSIEVE MENSUALITEITEN

Met deze formule betaalt u elke maand eenzelfde deel van het bedrag af van het kapitaal dat u geleend hebt. De intresten worden berekend op basis van het nog terug te betalen bedrag en zijn dus degressief. Bij deze optie zijn uw mensualiteiten met andere woorden groter aan het begin en verminderen ze elke maand.

Aangezien het kapitaal sneller wordt terugbetaald, betaalt u in het totaal minder intresten dan bij een krediet met constante mensualiteiten.

**Voorbeeld:** u leent 150.000 EUR op 20 jaar met een vaste maandelijkse rente van 0,3755% (4,60% op jaarbasis).

	Mensualiteit	Intresten	Kapitaal
1	1.188,22 EUR	563,22 EUR	625,00 EUR
2	1.185,88 EUR	560,88 EUR	625,00 EUR
3	1.183,53 EUR	558,53 EUR	625,00 EUR
240	627,35 EUR	2,35 EUR	625,00 EUR
TOTAL	217.868,23 EUR	67.868,23 EUR	150.000,00 EUR



## KREDIET MET VASTE TERMIJN ZONDER KAPITAALAFLOSSING TIJDENS DE LOOPTIJD VAN HET KREDIET

Met deze formule betaalt u elke maand enkel de intresten op het geleende bedrag terug. Op het einde van het krediet betaalt u het kapitaal in één keer terug met uw eigen middelen.

### Overbruggingskrediet

U wilt een nieuwe woning bouwen of kopen, maar wacht voor de volledige of gedeeltelijke financiering daarvan op de verkoop van een ander onroerend goed in uw bezit? Dan kunt u met een overbruggingskrediet de periode dekken tussen de aanschaf van het nieuwe onroerend goed en de ontvangst van de inkomsten uit de verkoop van uw eerste goed.

De looptijd van een overbruggingskrediet is 1 jaar, maar kan op gemotiveerd verzoek van de cliënt op 2 jaar worden vastgesteld. Zolang het krediet loopt, betaalt u elke maand alleen de intresten. Zodra uw onroerend goed verkocht is, betaalt u het geleende kapitaal van het overbruggingskrediet in één keer terug.

**Voorbeeld:** u leent 150.000 EUR aan een vaste rente op 1 jaar, met terugbetaling van het kapitaal op de vervaldag aan een debetrentevoet van 0,2774% per maand (3,38% op jaarbasis).

	Mensualiteit	Intresten	Kapitaal
1	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
2	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
3	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
12	150.416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
TOTAAL	154.993,11 EUR	4.993,11 EUR	150.000,00 EUR

### Bulletkrediet

Een bulletkrediet of krediet met vaste termijn hanteert hetzelfde principe als een overbruggingskrediet, maar de looptijd ervan is wel langer. Een bulletkrediet is dus de ideale oplossing als u binnen afzienbare tijd een grote som geld verwacht, maar u niet wilt wachten om uw vastgoedproject te verwezenlijken.

**Voorbeeld:** u leent 150.000 EUR aan een vaste rente op 5 jaar, met terugbetaling van het kapitaal op de vervaldag aan een debetrentevoet van 0,2774% per maand (3,38% op jaarbasis).

	Mensualité	Intérêts	Capital
1	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
2	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
3	416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
60	150.416,09 EUR	416,09 EUR	0,00 EUR
TOTAL	174.965,40 EUR	24.965,40 EUR	150.000,00 EUR

## Uw krediet voor de vervaldag terugbetalen?

Indien u uw hypothecaire krediet volledig of gedeeltelijk vroegtijdig wilt aflossen, berekent Nagelmackers een zogenaamde wederbeleggingsvergoeding. Die vergoeding bedraagt 3 maanden intresten, berekend op het vervroegde terugbetaalde kapitaal.

In volgende gevallen vordert Nagelmackers geen wederbeleggingsvergoeding:

- na het overlijden van de kredietnemer betaalt zijn schuldsaldoverzekering het krediet terug;
- u lost uw overbruggingskrediet vroegtijdig af.

## WELKE RENTEFORMULE KIEZEN?

Nagelmackers stelt u een waaier aan formules voor met vaste of variabele rente.

## FORMULES MET VASTE RENTE

Als u voor een vaste rente kiest, bepaalt u van bij het begin definitief het bedrag dat u gedurende de volledige looptijd van uw hypothecaire krediet maandelijks zult afbetalen. Daardoor bent u beschermd tegen eventuele rentestijgingen, maar kunt u wel niet profiteren van potentiële rentedalingen.

Bent u op zoek naar optimale veiligheid? Dan is de vaste rente ideaal voor u.

### Voorbeeld:

- Afbetalingskrediet met vaste rente
- Geleend kapitaal: 150.000 EUR
- Duur: 20 jaar
- Maandelijks rente: 0,2871% (3,50% op jaarbasis)

U betaalt gedurende 240 maanden een bedrag van 941,70 EUR per maand af.

## FORMULES MET VARIABLE RENTE

Kiest u voor een variabele rente, dan wordt die herzien met een bepaalde regelmaat en naargelang de evolutie van de rente op de markt. De rente kan op de contractuele herzieningsdatum dus stijgen of dalen.

### Een ruim aanbod

- **3/3/3** = herziening om de 3 jaar.  
Verhoging of verlaging beperkt tot 5%.
- **5/5/5** = herziening om de 5 jaar.  
Verhoging of verlaging beperkt tot 5%.
- **10/5/5** = herziening na een eerste periode van 10 jaar, daarna in het vijftiende jaar. Verhoging of verlaging beperkt tot 5%.
- **20/5** = herziening na een periode van 20 jaar.  
Verhoging of verlaging beperkt tot 5%.

### Hoe wordt de rente herzien?

De wet bepaalt de verschillende aspecten van de variabele rente van een hypothecair krediet.

De rentevoet van uw krediet wordt herzien volgens de referentie-indexen voor variabele rentevoeten van de daarmee gelijkgestelde hypothecaire kredieten en consumentenkredieten.

De referentie-index wordt iedere maand berekend door het Federaal Agentschap van de Schuld en vervolgens in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

Momenteel wordt de referentie-index door de Belgische wetgever opgelegd. Mocht de Belgische wetgever of de Europese Bankautoriteit de referentie-index op een bepaald ogenblik niet meer bepalen, dan zal Nagelmackers, eventueel in samenspraak met andere kredietinstellingen, rekening houdend met de marktpraktijken en met de belangen van alle partijen in uw kredietovereenkomst, een nieuwe referentie-index bepalen. In dat geval zal Nagelmackers u binnen een redelijke termijn op de hoogte brengen van de nieuwe referentie-index en de impact van een dergelijke wijziging op uw kredietovereenkomst.

De referentie-indexen van toepassing in geval van renteherziening zijn:

- Index C voor de rente met driejaarlijkse herziening;
- Index E voor de rente met vijfjaarlijkse herziening.

De initiële referentie-index, vermeld in uw kredietvoorstel, is de referentie-index die gedurende de volledige looptijd van uw krediet

wordt gebruikt telkens de rentevoet contractueel wordt herzien om een nieuwe rentevoet te bepalen.

### Een voordeligere rentevoet?

U kunt een voordeligere rentevoet genieten indien u, gelijktijdig met uw krediet, een woon- en schuldsaldoverzekering afsluit via Nagelmackers en indien u uw inkomsten domicilieert op een rekening bij Nagelmackers.

De waarde van de initiële referentie-index wordt vermeld in de Tarieflijst Hypothecaire Kredieten die op het ogenblik van de kredietaanvraag van toepassing is en komt overeen met de referentie-index die in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd werd in de maand die voorafgaat aan de datum van de Tarieflijst Hypothecaire Kredieten. De waarde van de referentie-index op het ogenblik van de renteherziening is die van de maand die voorafgaat aan de datum van de herziening.

De initiële referentie-index wordt vergeleken met de index die van toepassing is op het ogenblik van de renteherziening van uw hypothecaire krediet. De rente wordt aangepast indien er een positief of negatief verschil is tussen beide indexen. Daarbij wordt rekening gehouden met bepaalde limieten.

### Herzieningsformule

Nieuwe rentevoet = initiële rentevoet + (referentie-index op het ogenblik van de wijziging - initiële referentie-index).

Het risico op een verhoging of verlaging is beperkt:

- De verhoging of verlaging van uw rente wordt namelijk beperkt door de CAP, die vastgelegd wordt wanneer u uw hypothecaire krediet afsluit. Bij Nagelmackers werken we met CAP5, wat betekent dat de contractuele rente maximaal 5% kan stijgen of dalen. De CAP mag nooit hoger zijn dan de onderschreven rentevoet, na eventuele kortingen.

**Voorbeeld:** u hebt een driejaarlijkse aanpasbare rente van 3,50% per jaar, wat betekent dat de CAP maximaal +3,5 en minimaal -3,5 mag zijn. Concreet kan uw rente in het slechtste geval niet hoger zijn dan 7%.

- De rentevoet wordt bovendien niet gewijzigd wanneer de (positieve of negatieve) verandering minder dan 0,25% bedraagt op jaarbasis.

Elke rentewijziging wordt u meegedeeld uiterlijk op de dag waarop de nieuwe rente van kracht wordt. Daarbij ontvangt u ook een aangepaste afschrijvingstabel.

De berekeningen zijn gebaseerd op de maandelijkse rentevoet, zoals wettelijk voorgeschreven. De op jaarbasis uitgedrukte rentevoeten zijn louter informatief.

**Voorbeeld:** een jaarlijkse rentevoet van 6,09% staat voor een maandelijkse rentevoet van 0,4939%.

#### MOGELIJKE VERHOOGING(EN) VAN DE RENTE

Afhankelijk van uw eigen kapitaalbreng voor uw project en het risico dat de bank neemt als zij u helpt uw project te financieren, kunnen de rentevoeten van het hypothecaire krediet hoger liggen. U bent hiervan uiteraard op de hoogte vanaf het ogenblik dat u een kredietsimulatie aanvraagt.

#### MOGELIJKE VERLAGING(EN) VAN DE RENTE

Afhankelijk van de bankrelatie die u met ons wilt aangaan, kunnen wij u bijkomende rentekortingen verlenen.

De voorwaarden voor de toekenning van deze kortingen staan vermeld in uw kredietovereenkomst.

Die kortingen blijven van kracht gedurende de volledige looptijd van het krediet, op voorwaarde dat u uw verbintenissen nakomt. Is dat niet meer het geval, dan wordt de verleende korting geannuleerd en, bijgevolg, de rente van uw hypothecaire krediet herzien. U ontvangt dan ook een nieuwe aflossingstabel met de nieuwe rente die van toepassing is.

#### Een hypothecair krediet op maat

Bij Nagelmackers doen we er alles aan om u een hypothecair krediet op maat te bezorgen. Zo kunt u het geleende bedrag verdelen over meerdere formules. Door verschillende looptijden, vaste of variabele rentevoeten en kapitaalaflossingen te combineren, sluit uw hypothecaire krediet naadloos aan bij uw noden.

## WANNEER ONTVANGT U DE GELEENDE SOM?

### AANKOOP VAN EEN ONROEREND GOED

Als u een terrein, een nieuwe woning die al gebouwd is of een oudere woning koopt, ontvangt u het bedrag in één keer, op het ogenblik dat de notariële akte bij de notaris wordt verleden.

### BOUW OF RENOVATIE VAN EEN ONROEREND GOED

Als u een woning wilt bouwen of renoveren, stelt Nagelmackers het geleende bedrag te uwer beschikking telkens u een opnemingsvraag doet. Dat kan in maximaal 8 stappen verlopen, de zogenaamde schijven. De schijven worden uitbetaald naarmate de werken vorderen en op basis van een vooraf opgesteld betalingsplan.

Voor renovaties of bouwwerken die een bouwvergunning vereisen, worden de bedragen enkel uitbetaald bij voorlegging van de bouwvergunning.

U betaalt enkel intresten op het effectief opgenomen kapitaal. Op het niet-opgenomen kapitaal betaalt u een terbeschikkingstellingsvergoeding van 0,0830% per maand (1% op jaarbasis). Die vergoeding wordt maandelijks berekend op het niet-opgenomen gedeelte van het kapitaal.

Alle schijven moeten binnen een periode van 18 maanden worden opgenomen.

#### Voorbeeld:

- Geleend kapitaal: 50.000 EUR
- Duur: 20 jaar
- Maandelijks rente: 0,4034% (4,95% op jaarbasis)

#### Opgenomen kapitaal:

- Bij ondertekening van de akte: 5.000 EUR
- Na 3 maanden: 25.000 EUR
- Na 12 maanden: 20.000 EUR

U betaalt:

- De 3 eerste maanden 20,17 EUR intresten per maand (0,4034% op 5.000 EUR) en een terbeschikkingstellingsvergoeding van 37,33 EUR (0,0830% op 45.000 EUR).
- De 9 volgende maanden: 121,02 EUR intresten per maand (0,4034% op 30.000 EUR) en een terbeschikkingstellingsvergoeding van 16,60 EUR (0,0830% op 20.000 EUR).
- Vanaf de 13de maand: intresten op het volledige bedrag + kapitaalafschrijving; er is geen terbeschikkingstellingsvergoeding meer verschuldigd.

U betaalt 240 maanden een bedrag van 941,70 EUR per maand af.

## KOSTEN VERBONDEN AAN UW HYPOTHECAIRE KREDIET

### AKTEKOSTEN VAN UW HYPOTHECAIRE KREDIET

Bij de akte van uw hypothecaire krediet komen ook kosten kijken. Ze hangen af van de gekozen garantie (hypotheek of hypothecaire volmacht) en omvatten:

- registratierechten (1% van de hypothecaire inschrijving + bijkomende kosten, zoals een forfaitair bedrag voor de uitlenende instantie om de kosten te dekken die zij moet voorschieten om het geleende bedrag terug te krijgen in geval van wanbetaling);
- schrijfkosten;
- kosten voor de inschrijving van de hypotheek in de registers van het kantoor van bewaring der hypotheek (0,30%);
- ereloon van de notaris;
- diverse kosten;
- 21% btw op het ereloon van de notaris en de diverse kosten.

### Schattingskosten

Sinds 1 januari 2022 verplicht de Europese Bankautoriteit (EBA) banken om bij het verstrekken van een krediet een schatting te vragen van de waarde van het onroerend goed. De schattingskosten staan vermeld in de Tarieflijst Hypothecaire Kredieten en zijn steeds verschuldigd, zelfs als het krediet nadien niet wordt toegekend.

### Dossierkosten

Nagelmackers rekent dossierkosten aan voor de opmaak van een nieuw kredietdossier, in geval van eventuele aanpassingen aan een lopend contract (aanpassen van de waarborgen, wijzigen terugbetalingsmodaliteiten, wijzigen van de rentevoet of van zijn variabiliteit) en voor het overhandigen van een duplicaat (contract, onderhandse akte, attest ...). De dossierkosten staan vermeld in de Tarieflijst Hypothecaire Kredieten.

## EVENTUELE KOSTEN GEDURENDE HET KREDIET

### Vergoeding voor terbeschikkingstelling

Deze vergoeding wordt berekend op het niet-opgenomen kapitaal van het krediet dat u werd toegekend voor de bouw of een grote renovatie/verbouwing van uw onroerend goed. Die vergoeding voor terbeschikkingstelling vindt u terug in de Tarieflijst Hypothecaire Kredieten.

### Kosten voor de wijziging van het contract

Indien u de modaliteiten van uw lopende krediet wenst te wijzigen, worden u kosten aangerekend. Die vindt u in de Tarieflijst Hypothecaire Kredieten.

### Kosten voor de vervroegde terugbetaling van uw hypothecaire krediet

Als u uw hypothecaire krediet volledig of gedeeltelijk vervroegd wilt aflossen, rekent Nagelmackers u een zogenaamde wederbeleggingsvergoeding aan. Die vergoeding komt overeen met 3 maanden intresten, berekend op het vervroegd terugbetaalde kapitaal.

Er is geen vergoeding verschuldigd als de vervroegde terugbetaling het gevolg is van het overlijden van de kredietnemer en de schuldsaldoverzekeringsverzekering het krediet terugbetaalt.

Voor de vervroegde terugbetaling van een overbruggingskrediet, wordt geen wederbeleggingsvergoeding aangerekend.

### Kosten voor een hypotheekoverdracht

Indien u uw hypothecaire inschrijving wilt overdragen naar een nieuw onroerend goed, waardoor u minder aktekosten betaalt, moet u wel bepaalde andere kosten betalen.

Uw notaris kan die voor u berekenen.

### Kosten voor de opheffing van de hypotheek

Ongeacht de looptijd van uw hypothecaire krediet, wordt een hypothecaire inschrijving steeds voor 30 jaar genomen. Daardoor kunt u bijvoorbeeld, eens uw kapitaal gedeeltelijk of volledig is terugbetaald, een nieuw krediet aanvragen zonder opnieuw bij de notaris langs te gaan, maar door een onderhandse akte te ondertekenen bij uw bank.

Indien u niet wilt dat de bank nog een hypotheek heeft op uw goed na de terugbetaling van uw krediet, moet u een opheffing aanvragen bij uw notaris. Daar zijn kosten aan verbonden. Voor een correcte inschatting van die kosten raden wij u aan uw notaris te raadplegen.

### Kosten in geval van wanbetaling

Mocht u moeilijkheden ondervinden om uw krediet terug te betalen, dan zoeken wij samen met u naar de beste oplossing om die betalingsmoeilijkheden het hoofd te bieden.

Als u de verschuldigde bedragen niet tijdig betaalt, kan dat een aantal nadelige gevolgen hebben.

Zo wordt bij een niet-betaling van de verschuldigde som op de overeengekomen vervaldag, de rentevoet voor die vervaldag verhoogd met 0,50% op jaarbasis. Ook voor de periode tussen de niet-betaalde vervaldag en de werkelijke betaling van het kapitaal kan eenzelfde bijkomende intrest geëist worden.

Als een wanbetaling na een aangetekende verwittiging niet geregulariseerd wordt, moet de wanbetaling gemeld worden aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren om te worden geregistreerd in haar centrale gegevensbank. In dat geval zult u in de toekomst nog heel moeilijk een krediet kunnen aanvragen.

Als uiterste maatregel kan de bank het krediet opzeggen en uw woning in beslag laten nemen. Dat kan als u aan minstens twee termijnbetalingen niet hebt voldaan, en nadat de bank u aangetekend heeft aangemaand tot betalen en u daar binnen de maand niet bent op ingegaan.

Wacht dus niet tot u van de bank een aanmaning tot betalen ontvangt, maar neem meteen contact op met uw adviseur om uw situatie te bespreken en een oplossing te zoeken. Zo vermijdt u de nadelige gevolgen van een laattijdige betaling.





---

## BESCHERM UW GEZIN EN UW INVESTERING

---

### OVERLIJDENSVERZEKERING

Voor overlijdensdekkingen gekoppeld aan een hypothecair krediet maken we een onderscheid tussen:

- de schuldsaldoverzekering: voor een klassiek hypothecair krediet;
- de tijdelijke overlijdensverzekering met constant kapitaal: voor een hypothecair krediet met vaste termijn.

### SCHULDSALDOVERZEKERING

Een schuldsaldoverzekering beschermt uw gezin indien de koper(s) zou(den) overlijden voor het krediet is afbetaald. De verzekeringsmaatschappij betaalt het nog verschuldigde bedrag aan Nagelmackers volledig of gedeeltelijk terug, afhankelijk van het dekkingspercentage dat u hebt gekozen.

**Voorbeeld:** u en uw partner zijn elk voor 75% gedekt. Als een van beiden overlijdt, zal de overlevende 25% van de maandelijkse aflossing betalen. De overige 75% wordt in een keer door de schuldsaldoverzekering betaald.

U beslist of u een eenmalige premie betaalt of periodieke stortingen verricht.

Zolang u gebonden bent aan een betalingsopdracht, blijft u gedurende de hele looptijd van het krediet gedekt, ongeacht de periodiciteit. De schuldsaldoverzekering houdt ook rekening met verschillende fiscale formules: eigen/enige woning, woonsparen op lange termijn, pensioensparen. Uw Nagelmackers- adviseur helpt u de juiste formule te kiezen om uw fiscale situatie te optimaliseren.

### TIJDELIJKE OVERLIJDENSVERZEKERING MET CONSTANT KAPITAAL

U kunt ook kiezen voor een tijdelijke overlijdensverzekering met constant kapitaal. U verzekert dan een vast kapitaal tijdens de volledige duur van het contract. Het verzekerde bedrag neemt dus niet af naarmate u het kapitaal van uw krediet afbetaalt.

Deze verzekeringsformule is geschikt voor kredieten met vaste termijn.

### WONINGVERZEKERING

In het kader van uw hypothecaire krediet kan Nagelmackers u vragen uw woning te verzekeren tegen brand en andere risico's (water- en stormschade, glasschade ...).

U kunt steeds bij uw adviseur terecht voor een simulatie op basis van uw persoonlijke situatie.

#### Welke verzekeraar?

Die verzekeringen hoeven niet verplicht bij Nagelmackers afgesloten te zijn. Indien dat niet het geval is, worden de kortingen voor de intekening op die verzekeringen echter niet toegepast.

---

# LEXICON

---

Bron: [notaris.be](https://www.notaris.be)

## NOTARIËLE AKTE

De wet eist de tussenkomst van een openbare ambtenaar, de notaris, om de verkoop 'tegenstelbaar' te maken. De verkoop moet dus het voorwerp uitmaken van een notariële akte, die de waarde krijgt van een akkoordvonnis.

Voor de akte wordt verleden, moet de notaris een aantal administratieve opzoekingen doen. Daarna stelt hij de akte op. Op de dag van de ondertekening leest de notaris de akte voor aan de partijen, legt hij de inhoud uit en ondertekent hij de akte samen met de partijen. Daarna ziet hij toe op de naleving van nieuwe administratieve formaliteiten, voor hij de eigendomstitel aan de koper overhandigt.

De verschillende stappen van de verkoopakte zijn dus:

- voorafgaande opzoekingen;
- het opstellen van de akte en de analyse van haar inhoud;
- ondertekening van de akte;
- de formaliteiten na de ondertekening.

## OPSCHORTENDE EN ONTBINDENDE VOORWAARDE IN EEN VERKOOPOVEREENKOMST

- De opschortende voorwaarde: de verkoopovereenkomst bestaat niet zolang de voorwaarde niet is vervuld. Het bestaan zelf van de verkoop hangt af van een toekomstige en onzekere gebeurtenis.
- De ontbindende voorwaarde: de voorlopige verkoopovereenkomst bestaat, maar als de voorwaarde wordt vervuld, kan de verkoop worden ontbonden.

In het eerste geval bestaat er dus nog geen verkoop, in het tweede is de verkoop al een feit.

## ERELOON VAN DE NOTARIS

Het ereloon is de vergoeding die de notaris ontvangt. Dat loon wordt bij Koninklijk Besluit bepaald en is voor alle notarissen identiek.

## KADASTRAAL INKOMEN

Een fictief bedrag dat wordt geacht overeen te komen met de jaarlijkse huuropbrengst van een onroerend goed.

## ERFDIENSTBAARHEID

Een erfdienstbaarheid is een last die aan een erf is opgelegd. Ze rust niet op de eigenaren, maar op het onroerend goed waarop ze van toepassing is, ongeacht de persoon die het bezit. Bijvoorbeeld: een erfdienstbaarheid van doorgang geeft het recht om langs een terrein te passeren om een ander terrein te bereiken.

## OPLEG

Een bedrag in contant geld dat moet worden betaald door de persoon die bij een verdeling een kavel ontvangt met een hogere waarde dan het deel dat hem toekomt. Ook bij een ruil van onroerende goederen kan een opleg betaald worden.

## VERBORGEN GEBREKEN

Als u na de verwerving van een onroerend goed een verborgen gebrek ontdekt (dat u tijdens een inspectie met de normale zorgvuldigheid van een goede huisvader niet had kunnen vaststellen), kunt u zich via de rechtbank laten vergoeden als u de geleden schade aantoonst, snel handelt en de kwade trouw van de verkoper bewijst (in dat geval het feit dat de verkoper het bestaan van het gebrek had moeten kennen). Als een verborgen gebrek of een ernstig gebrek (die de soliditeit of stabiliteit van het gebouw aantast) wordt ontdekt, zijn de architecten en de aannemers aan een bijzondere reparatieverplichting gehouden.



