



Het nodige geld voor uw eigen huis

KREDIETEN



Het Woonkrediet
in de praktijk



BNP PARIBAS
FORTIS

| De bank en verzekering voor een wereld in verandering

Prospectus nr. B/018 van kracht
vanaf 01/03/2011.

Dit prospectus is van toepassing voor alle
kredietaanvragen ingediend bij de kantoren
van BNP Paribas Fortis.

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Het Woonkrediet	4
Vrijheid & soepelheid van het Woonkrediet	6
In de praktijk 'Woonkrediet'	8
Het Soepel Woonkrediet	12
Speciale producten Woonkrediet	20
Kosten: Aankoop & verbouwing	23
Kapitaal beschikken	25
In de praktijk 'Gebruiksaanwijzing'	27
Beveilig Gezin & eigendom	29
Europese Gedragscode	32
Aftrek hypothecaire kredieten	34
Gewestelijke Steun & Premies	35
In de praktijk 'Nieuwbouw & aankoop'	37
Info advies en begeleiding	39

Inleiding

**BNP Paribas Fortis helpt u graag
bij de keuze van uw krediet**

Goede tijden, slechte tijden...

mensen blijven dromen van een eigen huis
of appartement.

**Dat is ook begrijpelijk. Huren wordt
alsmaar duurder. Veel mensen willen
dan ook zo snel mogelijk werk maken
van een eigen woning: een bestaand
goed aankopen en ingrijpend renoveren
of als het kan zelfs meteen van start
gaan met een nieuwbouw.**

Aan het verwerven van een eigen
woning gaat het nodige plannen en
cijferen vooraf.

Het is nu eenmaal een belangrijke
investering die vele jaren lang in het
gezinsbudget zal meespelen. Een
oordeelkundig gekozen krediet en dito
verzekeringen kunnen in de loop der
jaren zorgen voor grote besparingen.
En omgekeerd: een minder zorgvuldig
gekozen kredietvorm of terugbetalings-
formule kan veel geld kosten.

BNP Paribas Fortis helpt u graag bij de
keuze van uw krediet en de verzekering-
gen van AG Insurance die erbij passen.
Deze brochure biedt daartoe een eerste

aanzet. U maakt onder andere kennis
met de toekenningsvoorwaarden en de
kenmerken van de Woonkredieten die
worden aangeboden door BNP Paribas
Fortis. Want het is belangrijk dat u met
kennis van zaken kiest en beslist.

In 2007 bracht BNP Paribas Fortis onder
de verzamelnaam '**Soepel Woonkrediet**'
een aantal nieuwe modaliteiten en
mogelijkheden samen waarvan de
meeste van onze Woonkredieten kunnen
genieten. Zo kunt u bij tijdelijke financiële
problemen enkele maanden profiteren
van lagere terugbetalingslasten (onder
bepaalde voorwaarden). Of u kunt uw
kredietduur inkorten als bijvoorbeeld
promoties en loonsverhogingen zorgen
voor extra terugbetalingscapaciteit (on-
der bepaalde voorwaarden).

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

een bewuste keuze: we zijn ervan
overtuigd dat de 'groene' reflex geen
kortstondig modeverschijnsel is, maar
het beste bewijs dat we ons allen
steeds meer bewust worden van de
milieuproblematiek. Een tendens die
we enkel maar kunnen toejuichen en
aanmoedigen.

Dat doen we ook via het **Woonkrediet
Groen+**, een groen krediet onder de
vorm van een Woonkrediet. Deze
formule is speciaal ontworpen om
energiebesparende werken te financieren
die uitgevoerd worden door een erkende
aannemer. Omdat de Belgische regering
een interestbonificatie aan de lener
toekent, geniet u een extravoordelige
rentevoet. In de meeste gevallen komt
u ook in aanmerking voor aanzienlijke
fiscale voordelen en premies.

De omstandigheden zijn nog nooit zo
gunstig geweest - ga dus resoluut voor
groen en stel uw energiebesparende
werken niet langer uit! **□**

Het Woonkrediet



Aankoop van een huis of appartement

vergt doorgaans hoge bedragen.

De terugbetaling van het Woonkrediet mag geen al te zware last betekenen voor het gezinsbudget

Met de aankoop van een huis of appartement, met een nieuwbouw of met ingrijpende verbouwingen gaan doorgaans hoge bedragen gepaard. Weinig mensen kunnen zo'n belangrijke investering volledig met eigen middelen betalen.

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

Wat is een Woonkrediet?

Het Woonkrediet van BNP Paribas Fortis is een krediet met een onroerend doel, aangegaan op lange termijn en gewaarborgd door een hypotheek op een

onroerend goed of door een onroerend voorrecht. In de regel vereist de bank een hypothecaire inschrijving in eerste rang voor het totale bedrag van het krediet.

Het gaat hier om een hypotheek voor alle sommen, die dus ook andere, toekomstige schuldvorderingen kan dekken.

In uitzonderlijke gevallen kan een hypotheek in tweede rang, een hypothecair mandaat of zelfs een hypotheekbelofte voldoende zijn. Elke aanvraag wordt individueel beoordeeld.

Uiteraard zullen de gehanteerde rentetarieven dan hoger zijn.

Wie kan een Woonkrediet krijgen?

In principe kan iedere fysieke persoon (loontrekkende, zelfstandige, vrije beroeper, ...) die in België gedomicilieerd is en die handelt in een privé hoedanigheid een Woonkrediet krijgen.

Voor bedrijven beschikt BNP Paribas Fortis over andere kredietformules die perfect beantwoorden aan hun behoeften.

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

Voor welk doel kunt u een Woonkrediet krijgen?

Het Woonkrediet is uitsluitend bestemd voor het verwerven of het behouden van een onroerend goed. Komen dus in aanmerking: de aankoop van een bouwgrond of van een woning, een nieuwbouw, een ingrijpende verbouwing en de aankoop van een andere woning/ andere woningen. Een Woonkrediet kan ook aangewend worden voor de financiering van successierechten die u verschuldigd bent op onroerende goederen.

Hoeveel zult u kunnen lenen?

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

De verkoopwaarde van het in waarborg aangeboden goed

De verkoopwaarde is het bedrag dat de waarborg zou opbrengen als hij op vrijwillige basis en uit de hand zou worden verkocht. Die waarde wordt in de regel bepaald aan de hand van de verkoopcompromis. Voor een kleine minderheid van Woonkredieten wordt de verkoopwaarde geschat door een onafhankelijk expert.

BNP Paribas Fortis en AG Insurance hanteren als algemene regel dat een Woonkrediet tot 80% van de verkoopwaarde van het te hypothekeren goed kan gaan. In bepaalde gevallen kan zelfs tot 100% geleend worden - de zogenoemde hoge quota - maar nooit meer dan het bedrag dat u effectief nodig hebt. Als u meer leent dan 80%, zullen de interesttarieven uiteraard hoger liggen.

Uw inkomsten

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

Vandaar de regel dat uw totale kredietverplichtingen (hypothecaire kredieten, financieringen enz.) in principe niet meer mogen bedragen dan een derde van uw netto-inkomen.

Het bedrag dat u nodig hebt

Het totaalbedrag dat u voor uw plannen nodig hebt, bestaat uit de eigenlijke koop- of bouwsom en de eenmalige bijkomende kosten. Tot die laatste groep horen btw, registratierechten en erelonen voor de architect en de notaris. Die bijkomende kosten kunnen oplopen tot zo'n 16% bij een aankoop uit de hand en

tot ruim 22% bij een openbare verkoop. Bij een nieuwbouw moet u rekenen op 21% btw. Daarbij komen de erelonen voor de architect, goed voor zo'n 5 tot 7% van de bouwsom.

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

Het minimumbedrag van de voorschotten

Het minimumbedrag voor het eerste voorschot bedraagt 12.500 EUR; voor alle volgende voorschotten is dat 7.500 EUR.

Indien een later voorschot gepaard gaat met een verhoging van de kredietopenning, bedraagt het minimumbedrag van die verhoging eveneens 12.500 EUR. □

Een concreet cijfervoorbeeld?

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

Een Woonkrediet kan ook aangewend worden voor de financiering van successierechten

Vrijheid & soepel- heid

Woonkrediet

Uw Woonkrediet,

kiezen voor vrijheid,
kiezen voor soepelheid.

Het uitgebreide gamma Woonkredieten van BNP Paribas Fortis en de verzekeringen van AG Insurance garanderen u een hele reeks voordelen:

Totaalservice

We zijn uw partner in elke fase van de realisatie van uw woonproject. Dat gaat van een optimaal advies, over het eigenlijke krediet tot het beschermen van uw onroerend bezit. Bovendien mag u voor de optimalisatie van uw belastingvoordeel rekenen op de jarenlange ervaring van onze specialisten.

Een waardevol bezit verdient het optimaal verzekerd te worden

Een compleet gamma

Uw Woonkrediet moet zich aanpassen aan u, aan uw wensen en mogelijkheden. Vandaar dat BNP Paribas Fortis en AG Insurance een groot aantal verschillende formules aanbieden en binnen elk van die formules de grootst mogelijke soepelheid inbouwen. Zo stelt u zelf de formule samen die écht op uw maat zal zijn en blijven.

Een transparante simulatie

De financiering van een eigen woning is een belangrijke zaak. Daarover moet u in alle rust kunnen oordelen aan de hand van een duidelijk voorstel. Daarom bezorgen we u een overzicht van alle

belangrijke elementen: de maandelijkse afbetaling, een overzicht van de delgingen, de referte-index, de kosten, de verzekeringspremies ...

Uw Woonkrediet moet zich aanpassen aan u, aan uw wensen en uw mogelijkheden

Ook voor uw verzekeringen

Een waardevol bezit als een eigen woning dient optimaal verzekerd te worden.

En ook daarvoor bent u bij ons aan het goede adres met de Schuldsaldoverzekering, de Top Woning voor gebouw en inboedel en de Top Familiale. Deze verzekeringen van AG Insurance bieden een uitstekende verhouding tussen de geboden zekerheden en de prijs.

Een ruime bedenktijd voor u, een snelle beslissing van ons

Binnen de kortste keren krijgt u van ons een gedetailleerd aanbod voor een Woonkrediet op basis van de informatie die u ons bezorgde.

Vanaf de aanvraagdatum beschikt u over een ruime termijn om de uiteindelijke kredietakte te tekenen. Zelfs als de rentevoeten ondertussen gestegen zijn, blijven de voorwaarden van ons oorspronkelijk aanbod van kracht.

Het comfort van de kredietopening

Onze Woonkredieten worden toegestaan in de vorm van termijnvoorschotten binnen een kredietopening⁽¹⁾ van onbepaalde duur.

Zo kunt u in een latere fase, zonder nieuwe hypotheekkosten, opnieuw opnemen wat u al terugbetaald hebt. Uiteraard enkel voor onroerende doeleinden en na een kredietbeslissing. □

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

In de praktijk

Woonkrediet

In de regel zal de rentevoet lager zijn naarmate hij variabeler is en dus vaker aangepast kan worden.

Een rentevoet waarmee dat elk jaar kan, reageert zeer snel op elke rentedaling. Maar ook op een stijging ... Een aantal mensen geeft dan ook de voorkeur aan de zekerheid en veiligheid van een vaste rentevoet. Voor die geruststelling betalen ze graag een bescheiden meerprijs. Tussen die twee extremen ligt een heel gamma formules met een vlot beheersbare variabiliteit.

Kredietformules met vaste rentevoet

Kiest u voor een vaste rentevoet, dan legt u nu al definitief vast hoeveel u tijdens de hele looptijd van het krediet zult afbetalen. De basisrentevoet zal niet stijgen, noch dalen.

Bij BNP Paribas Fortis hebt u de keuze uit formules tot 40 jaar vast. Daardoor weet u helemaal zeker dat de mensualiteit die u op het einde van de looptijd zult betalen, identiek is aan de allereerste. Formules met vaste rentevoeten

Uw Woonkrediet

BNP Paribas Fortis en AG Insurance bieden u een ruime keuze renteformules

Welke renteformule?

Bij BNP Paribas Fortis en AG Insurance hebt u een ruime keuze aan renteformules: van kredieten met vaste rentevoet tot kredieten met variabele rentevoet.

Het tarievenblad

Het tarievenblad is ter beschikking in elk kantoor van BNP Paribas Fortis. Het bevat een opsomming van al onze verschillende formules. De naam van de formule bevat altijd de volgende onderdelen, telkens gescheiden door een schuine streep (/):

- eerste periodiciteit van verandering van de rentevoet;
- daarop volgende periodiciteit van verandering van de rentevoet;
- maximale stijging;
- maximale daling;
- gekoppelde referentie-index.

De omschrijving **5/5/+4/-4/Index E** leest u dus als volgt: een krediet met een eerste periodiciteit van de verandering van de rentevoet van 5 jaar, met ook een volgende periodiciteit van de verandering van de rentevoet van 5 jaar, een maximale stijging en daling van 4% op jaarbasis t.o.v. de initiële rentevoet. De rentevoetherziening hangt af van de evolutie van de referentie-index E.

zijn ideaal in tijden van eerder lage markrente.

Een voorbeeld

U leent 100.000 EUR op 15 jaar tegen 0,423% (5,20%).

U betaalt 15 jaar lang elke maand 794,76 EUR af.

Kredietformules met variabele rentevoet

Bij deze formule wordt de rentevoet voor een eerste periode van 1, 5 of 10 jaar vastgelegd. Na die eerste periode wordt ze opnieuw vastgelegd voor een nieuwe periode van telkens 1 of 5 jaar. Dat gebeurt volgens de contractueel afgesproken bepalingen.

De stijging kan nooit meer bedragen dan een bepaald percentage boven de oorspronkelijke rentevoet, bijvoorbeeld 3%. Dalingen worden eveneens doorberekend tot een bepaald percentage, bijvoorbeeld 3%. (Zie voorbeeld hieronder.)

Jaarlijks variabele rentevoet

De initiële rentevoete van die formule zijn in de regel de goedkoopste. De rentevoet blijft telkens een jaar geldig en wordt dan opnieuw bekeken volgens de referentie-index die op dat ogenblik geldt. In het tweede jaar blijft de stijging echter beperkt tot maximaal 1% boven de oorspronkelijke rentevoet. Het derde jaar kan de rentevoet maximaal 2% stijgen boven de oorspronkelijke rentevoet. Het is enkel na 3 jaar, in functie van de referentiëindex, dat de maximale verhoging van toepassing is. De wetgever wil de kredietnemer op die wijze beschermen tegen te forse stijgingen tijdens de eerste jaren van het krediet.

Bij BNP Paribas Fortis kan de rentevoet nooit meer dan 3% uitstijgen boven de oorspronkelijke rentevoet. Dalingen worden meteen helemaal doorgerekend tot maximaal 3%. (Zie voorbeeld hieronder.)

De 'accordeonformule': jaarlijks variabele rente en vaste mensualiteiten

Met deze formule weet u zeker dat u dezelfde mensualiteit blijft betalen tijdens

de hele looptijd van het krediet. Als de rentevoet wijzigt, wordt enkel de looptijd aangepast.

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

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

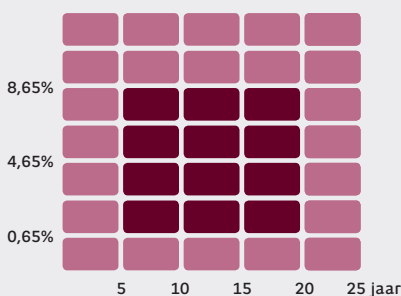
Mogelijkheid 1: de rente wordt hoger

Blijkt bij een jaarlijkse herziening dat de rente stijgt, dan blijft de mensualiteit ongewijzigd maar wordt de looptijd van de terugbetaling verlengd tot een maximum van 3 of 5 jaar, naargelang de gekozen formule. Koopt u voor een aanvankelijke looptijd van 20 jaar, dan kan de looptijd nooit langer worden dan 25 jaar. Koopt u voor een looptijd van aanvankelijk 15 jaar, dan kan de lening nooit langer lopen dan 18 jaar.

Een voorbeeld 5-jaarlijkse herziening van een 5/5/+4/-4

De oorspronkelijke rentevoet bedraagt 4,65%. Stijgen kan tot maximaal 8,65%; dalen tot een minimum van 0,65%.

Marge van renteschommelingen



Een voorbeeld jaarlijkse herziening

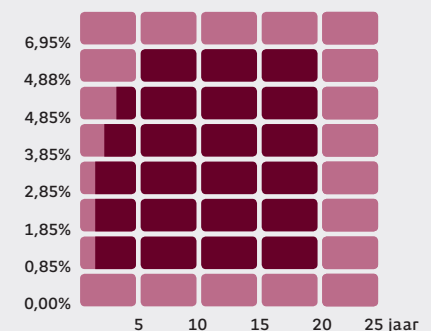
Een krediet van 100.000 EUR tegen 0,315% (3,85%) op 20 jaar. De beginmensualiteit bedraagt 594,45 EUR.

Na 1 jaar brengt een stijging tot maximaal 0,398% (4,88%) de mensualiteit op 645,31 EUR.

Een stijging na 2 jaar tot maximaal 0,480% (5,92%) geeft een mensualiteit van 695,48 EUR.

Pas na 3 jaar kan de maximale stijging volgens de referentie-index doorgerekend worden.

Dit brengt de mensualiteit op 745,30 EUR, of maximaal 0,562% (6,956%).





De looptijd van het krediet kan tot 40 jaar

- > Zou de maximaal mogelijke duurtijd door een sterke stijging van de rentevoet overschreden worden, dan zal een verminderde rentevoet worden toegepast. Zo'n verminderde rentevoet is niet langer van toepassing als bij een jaarlijkse herziening blijkt dat de rente gedaald is en dat de toepassing van deze lagere rente een terugbetaling binnen de maximale duur (25 jaar) weer mogelijk maakt.

Mogelijkheid 2: de rente wordt lager
Blijkt bij een jaarlijkse herziening dat de rente gedaald is, dan blijft u dezelfde mensualiteit betalen. De looptijd wordt in dat geval evenredig ingekort.

Variabiliteit van de rentevoet
De principes van de variabiliteit van de rentevoet zijn geregeld door de wet op het hypothecair krediet.

Een voorbeeld

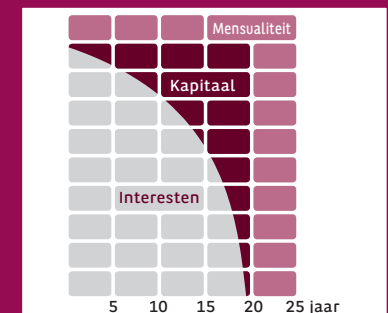
U leent 100.000 EUR op 20 jaar tegen 0,447% (5,50%).

De mensualiteit bedraagt 680,23 EUR tijdens de gehele looptijd van het krediet (met een maximum van 25 jaar).

Woonkrediet met gelijke kapitaalsaflossingen, 100.000 EUR op 20 jaar tegen 0,447% (5,50%)

Maand	Interesten	Kapitaalsaflossing	Mensualiteit
1	447,17 EUR	233,17 EUR	680,34 EUR
2	446,13 EUR	234,22 EUR	680,34 EUR
3	445,08 EUR	235,26 EUR	680,34 EUR

Terugbetaling met gelijke mensualiteiten



Belangrijkste regels

- o **Naargelang** de door u gekozen formule blijft de rentevoet van uw voorschot tijdens een eerste periode van 1,5 of 10 jaar onveranderd.
- o **Na deze periode** wordt de rentevoet jaarlijks of 5-jaarlijks herzien op de verjaardag van de begindatum van dit voorschot.
- o **De rentevoet** varieert, zowel naar boven als naar beneden, volgens het verschil tussen de referentie-index op het ogenblik van de herziening en de oorspronkelijke referentie-index die vermeld is op het tarievenblad. Deze referentie-indexen zijn wettelijk vastgelegd en zijn gekoppeld aan de formule die u hebt gekozen.
- o **De oorspronkelijke referentie-index** die in aanmerking wordt genomen, komt voor op het tarievenblad dat geldig is op het ogenblik van uw kredietaanvraag. De nieuwe index is degene die verscheen in het Belgisch Staatsblad in de kalendermaand vóór de datum van herziening van de rentevoet. De nieuwe maandelijkse rentevoet wordt afgerond op het dichtstbijzijnde duizendste van een procent.
- o **De mogelijke verandering** van de rentevoet blijft beperkt tot een maximaal verschil t.o.v. de oorspronkelijke rentevoet. Dat is zo voor de eventuele stijgingen én voor de eventuele dalingen. In de praktijk fluctueert de rentevoet dus altijd tussen een maximale en een minimale rentevoet.

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

Welke looptijd?

De looptijd van het krediet kan tot 40 jaar, afhankelijk van uw wensen en van het gekozen krediettype. Voor een looptijd korter dan 10 jaar wordt een hogere rente aangerekend.

Ook tot 40 jaar?

Jazeker. Door jonge kredietnemers de mogelijkheid te geven om de terugbetaling van hun Woonkrediet over een langere periode te spreiden, wil BNP Paribas Fortis hen de kans bieden om eigenaar te worden, ook al blijven de prijzen stijgen. Dankzij het Soepel Woonkrediet kunnen ze deze looptijd inkorten indien hun financiële situatie positief evolueert en ze dus over meer budgettaire ruimte beschikken.

Welke wijze van terugbetaling?

Uw financiële mogelijkheden, uw wensen en de nagestreefde belastingwinst zijn bepalend voor de formule van terugbetaling die u zult kiezen. Woonkredieten kunt u opdelen in twee grote groepen. Tot de eerste en meteen ook grootste groep horen de Woonkredieten met

periodieke terugbetalingen van kapitaal en interesten.

In de tweede groep, met heel specifieke formules zoals het Bulletkrediet, Home Fund Plan, Home Leader Plan en het Overbruggingskrediet, zijn er geen periodieke terugbetalingen. Het krediet wordt in één keer terugbetaald aan het einde van de looptijd. De interesten van hun kant worden wel maandelijks betaald. Hier gaan we verder met de eerste groep, de Woonkredieten met een periodieke terugbetaling van het kapitaal.

Terugbetaling met gelijke mensualiteiten

U betaalt elke maand een vast bedrag terug. Daarin is een gedeelte kapitaalsaflossing en een gedeelte interest vervat. Tijdens de eerste jaren overwegen de interesten en betaalt u maar weinig kapitaal terug. Naarmate de terugbetalingen vorderen, wijzigt die verhouding: het gedeelte "kapitaalsaflossing" wordt groter en het interestgedeelte neemt af.

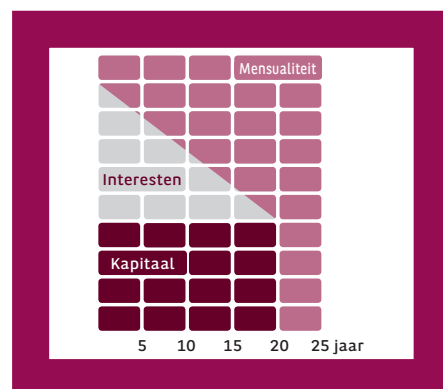
Terugbetaling met gelijke kapitaalsaflossingen

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

Woonkrediet met gelijke kapitaalsaflossingen, 100.000 EUR op 20 jaar tegen 0,447% (5,50%)

Maand	Interessen	Kapitaalsaflossing	Mensualiteit
1	447,17 EUR	416,67 EUR	863,84 EUR
2	445,31 EUR	416,67 EUR	861,97 EUR
3	443,44 EUR	416,67 EUR	860,11 EUR

Terugbetaling met gelijke kapitaalsaflossingen





Soepel

Woonkrediet

Het Soepel Woonkrediet

het eerste woonkrediet dat perfect bij uw leven past.

Het Soepel Woonkrediet is de verzamelnaam voor een hele reeks mogelijkheden waarmee u uw Woonkrediet kunt afstemmen op uw wisselende levensomstandigheden en behoeften. Met heel wat ruimte om groene accenten te leggen.

De Eco-voordelen van het Soepel Woonkrediet

Kopen, bouwen of verbouwen - schuif uw energiebesparende investeringen niet op de lange baan, maar neem ze meteen op in uw woonproject! Met de Eco-voordelen van het Soepel Woonkrediet, uniek op de Belgische markt, geeft BNP Paribas Fortis u een duwtje in de rug. Want sommige projecten kunnen nu eenmaal niet wachten.

Schuif uw energiebesparende investeringen niet op de lange baan!

De voordelen zijn duidelijk:

- o u kunt meer ontlene zonder renteverhoging;
- o uw energiefactuur valt gevoelig lager uit, wat u zeker zult merken in uw portemonnee;
- o u komt in aanmerking voor een hele reeks premies en fiscale voordelen.

De Eco-voordelen in de praktijk:

- o Bij verbouwing of aankoop met verbouwing - en indien u aan bepaalde voorwaarden voldoet -, kunt u de meerkost voor de energiebesparende maatregelen mee ontlene en dit zonder rente-verhoging. Zelfs al ontleent u daardoor meer dan 80% van de waarde van woning.
- o Bij nieuwbouw of verbouwing - en opnieuw indien u aan bepaalde voorwaarden voldoet -, kunt u de opname van kapitaal over drie jaar spreiden, zonder bijkomende kosten. Daardoor geniet u tot vier keer het fiscale voordeel: u kunt het krediet immers vier jaar lang inbrengen in uw belastingaangifte. U betaalt



bovendien geen reserveringsprovisie (een premie die u normaal elke maand moet betalen op het nog niet-opgenomen bedrag).

U vindt meer informatie over deze voorwaarden op het tarievenblad dat beschikbaar is in elk kantoor van BNP Paribas Fortis.

- o **uitvoeren** van een energieaudit;
- o **plaatsen** van uitrustingen voor geothermische energieopwekking.

De werken moeten door een geregistreerd aannemer uitgevoerd worden en voldoen aan de voorwaarden van artikel 63 -11°, § 1 van het uitvoerend K.B. op de Wet voor Belastingen op Inkomsten.

De Eco-voordelen in de praktijk

Voorwaarden om de Eco-voordelen te kunnen genieten:

o Bij nieuwbouw

Uw bouwvergunning moet aan specifieke isolatienormen beantwoorden, uitgedrukt als het K-peil. Hoe lager het K-peil, hoe beter de woning geïsoleerd is en hoe beter het warmteverlies wordt tegengegaan.

o Bij aankoop en/of verbouwing

Minstens een deel van de werken die u uitvoert, moet recht geven op één van de 8 fiscale kortingen die door de federale regering worden toegekend (nieuwe stookketel, zonneboiler, fotovoltaïsche zonnepanelen, geothermische warmtepomp, hoogrendementsbeglazing, dakisolatie, thermostatische kranen, energieaudit).

Het Woonkrediet Groen+

Sinds 15 februari 2010 biedt BNP Paribas Fortis u ook het Woonkrediet Groen+ aan. Dit is één van onze groene kredieten, speciaal ontworpen om energiebesparende werken aan uw privé-woning te financieren die worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer:

- o **vervanging** en onderhoud van uw verwarmingsketel;
- o **plaatsen** van zonnepanelen;
- o **installeren** van een zonneboiler;
- o **plaatsen** van hogerrendementsbeglazing;
- o **dak-, muur- en vloerisolatie**;
- o **plaatsen** van thermostatische kranen of een klokthermostaat;

Ideaal voor groene investeringen

- o U kunt het Woonkrediet Groen+ en de Eco-voordelen combineren. Energiebesparende werken uitvoeren was nog nooit zo voordelig!
- o Sommige voordelen van het Soepel Woonkrediet gelden ook voor het Woonkrediet Groen+.

Het Soepel Woonkrediet

Een Woonkrediet dat zich soepel aanpast aan alle omstandigheden.

> **Spaar het milieu en uw portemonnee**

Met het Woonkrediet Groen+ maakt u niet enkel uw energierekening heel wat lichter. De rentevoet wordt berekend rekening houdend met de interestbonificatie die aan de ontleener betaald wordt. De Belgische Staat voorziet een interestbonificatie van 1,5% voor kredieten afgesloten door fysieke personen tussen 1 januari 2009 en 31 december 2011, voor de financiering van energiebesparende maatregelen. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in art. 2 van de wet van 27 maart 2009 en het Koninklijk Besluit van 31 juli 2009. U geniet zo van een uiterst voordelige rentevoet. Bovendien komt u in de meeste gevallen in aanmerking voor aanzienlijke fiscale voordelen en premies.

Het Woonkrediet Groen+ is beperkt tot 15.000 EUR per kredietnemer, per woning en per jaar. Twee kredietnemers die allebei in aanmerking komen voor een Woonkrediet Groen+ kunnen opteren voor twee afzonderlijke kredieten van telkens 15.000 EUR of voor één krediet van 30.000 EUR.

Stel uw plannen voor energiezuinige werken niet uit tot later

Soepel bij de start van het krediet **De terugbetaling van het kapitaal tijdelijk opschorten**

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

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

Een "klassiek" voorbeeld

Mijnheer en mevrouw Vanderelst hebben net een huis gekocht. Omdat hun gezinnetje binnenkort uitbreiding zal nemen, hebben ze in hun budgetplanning voor de komende 2,5 jaar al rekening gehouden met de kosten voor kinderopvang.

Om hun maandelijkse kosten niet al te hoog te laten oplopen, kiezen ze voor een kapitaalsvrijstelling.

Ze beslissen dus om de terugbetaling van het kapitaal op te schorten tot hun kindje naar school gaat.

Ga resoluut voor groen en zorg zo voor forse besparingen

Waarom uw plannen voor energiezuinige werken uitstellen tot later? Neem ze al direct mee op en verhoog uw wooncomfort. Bovendien profiteert u dan zowel van de extravoordelige rentevoet van het Woonkrediet Groen+ als van onze Eco-voordelen.

Nieuwbouw

Bouwt u een energiezuinige woning (een woning met een isolatiepeil, het zgn. K-peil, van kleiner of gelijk aan 40), dan kunt u uw kapitaalsopname spreiden over 3 jaar zonder kostenvergoeding voor de bank. Dit levert u 3 keer meer fiscaal voordeel op.

Verbouwen

Wilt u uw pas aangekochte (of bestaande) woning onmiddellijk energiezuinig verbouwen, dan geeft BNP Paribas Fortis u een extra duwtje in de rug:

- o **u kunt** de opname van het ontleende kapitaal over drie jaar spreiden, zonder bijkomende kosten;
- o **u kunt** onder bepaalde voorwaarden de meeruitgave voor energiebesparende werken mee ontfangen en dit zonder renteverhoging. Zelfs al ontleent u meer dan 80% van de waarde van de woning.

Soepel tijdens de looptijd van het krediet

U kunt de modaliteiten van uw krediet te allen tijde aanpassen aan uw persoonlijke situatie. We bekijken alvast enkele mogelijke scenario's:

Gaat het tijdelijk financieel wat minder?

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



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

Onder bepaalde omstandigheden kunt u een tijdje enkel de interesten van uw Soepel Woonkrediet of uw Woonkrediet Groen+ afbetalen. Tijdens deze periode bent u vrijgesteld van terugbetaling van kapitaal en dat gedurende maximaal 6 maanden.

De duur van het voorschot wordt dan voor dezelfde periode verlengd als de duur van de opschorting. In de looptijd van het krediet kan tot tweemaal

- o **de kredietnemer** is gedurende minstens 6 maanden werkloos als gevolg van een ontslag;
- o **de kredietnemer** krijgt te maken met een economische of lichamelijke invaliditeit van minstens 67% als gevolg van ziekte of ongeval en dit gedurende minstens 6 maanden;
- o **de kredietnemer** lijdt onder een ernstige ziekte tijdens een periode van minstens 6 maanden;
- o **een medekredietnemer** overlijdt;

- o **Er liggen** minstens 12 maanden tussen het einde van de eerste kapitaalsopshorting en een tweede aanvraag tot opschorting. Er is bovendien geen achterstand in de terugbetaling geweest tijdens de voorbije 12 maanden.
- o **De kredietnemer** is niet opgenomen in het negatieve luik van de Centrale van Kredieten aan Particulieren.

Een tegenslag kan iedereen treffen

toe gebruik gemaakt worden van deze mogelijkheid (onder voorbehouden van aanvaarding van uw aanvraag).

Welke omstandigheden komen in aanmerking?

- o **de kredietnemer** kan niet over zijn woning beschikken als gevolg van een brand of overstroming;

- o **de gehuwde** of wettelijk samenwonende kredietnemers besluiten tot een feitelijke scheiding.

Voorwaarden tot tijdelijke opschorting

- o **Op het ogenblik** van de eerste aanvraag loopt de terugbetaling van het krediet (kapitaal + interesten) al gedurende minimaal 12 maanden.

Minder betalen per maand of minder lang betalen

In de loop der jaren evolueren uw financiële situatie en de manier waarop u aankijkt tegen uw krediet. Voor jonge kredietnemers zijn vooral zo laag mogelijke kredietlasten belangrijk. Daarom verkiezen ze een krediet met een langere looptijd. Als hun budget na enkele jaren wél makkelijk een hogere kredietlast kan dragen, kunnen ze de looptijd van het Soepel Woonkrediet of het Woonkrediet Groen+ verkorten en op die manier ook de totale kosten van het krediet verminderen.



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

Aanpassen naargelang de gekozen kredietformule

Als u gekozen hebt voor een formule met variabele rentevoet, kunt u vragen om de looptijd van het krediet met in principe maximaal 5 jaar te verlengen (onder voorbehouden van aanvaarding van uw aanvraag).

Voor een verkorting van de looptijd van het krediet bij de formules met vaste of variabele rentevoet gelden volgende regels:

Een 'klassiek' voorbeeld

Stel dat u in 2007 een Soepel Woonkrediet op 30 jaar hebt genomen. 10 jaar later, in 2017, wilt u de looptijd van uw krediet inkorten. Op dat moment kunt u kiezen voor een verkorting van de nog resterende terugbetalingsperiode (20 jaar) tot 7,5 jaar. Die 7,5 jaar is gelijk aan de vereiste 25% van 30 jaar. Bovendien is ook voldaan aan de eerste regel: de totale looptijd na aanpassing zal uiteindelijk 17,5 jaar bedragen.

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

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

- o **de totale looptijd** na de aanpassing moet minimaal 10 jaar zijn. Enkel zo kunt u van de fiscale voordelen blijven genieten;
- o **de resterende looptijd** na aanpassing moet minimaal 25% van de oorspronkelijke looptijd van het krediet zijn.

De normale aanvaardingsregels blijven van toepassing.

Een formule met vaste rentevoet of een formule met variabele rentevoet? U kunt de manier van terugbetalen wijzigen

Lenen met een vaste of variabele rentevoet? Uw keuze hoeft niet definitief te zijn

Hebt u een formule met variabele rentevoet, dan kunt u bij de contractuele renteherziening uw formule wijzigen. Zo kunt u kiezen voor een op dat ogenblik aangeboden formule met vaste of variabele rentevoet tegen de rentevoet en de voorwaarden die op dat ogenblik van kracht zijn voor die formule.

De oorspronkelijke looptijd blijft behouden. Een aanvraag om van formule te veranderen dient bij de bank aangemeld te worden uiterlijk 15 dagen na de datum van de contractuele rentevoetherziening. De wijziging wordt dan effectief op deze datum.

Kiezen voor een andere wijze van terugbetalen

Om het even of u een formule met vaste rentevoet hebt of een formule met variabele rentevoet, u kunt de manier van terugbetalen wijzigen.

Zo kunt u bijvoorbeeld op eender welk moment overstappen van een formule met gelijke mensualiteiten naar een formule met gelijke kapitaalsaflossingen of omgekeerd. Die wijziging heeft geen gevolgen voor de andere modaliteiten

van het Soepel Woonkrediet of het Woonkrediet Groen+. Die wijziging wordt al op de eerstvolgende vervaldag doorgevoerd mits u uw aanvraag daartoe deed, uiterlijk 15 dagen vóór die vervaldag.

Voor latere aanvragen wordt de wijziging van kracht op de eerstvolgende vervaldag.

Opnieuw opnemen wat u al terugbetaald hebt? En zelfs meer opnemen?

Uw Woonkrediet wordt toegestaan in de vorm van een kredietopening. Daarom kunt u zonder nieuwe hypotheekkosten opnieuw geld opnemen voor onroerende doeleinden en dat ten belope van het reeds terugbetaalde kapitaal.

Onder bepaalde voorwaarden zult u zelfs tot maximaal 120% van het oorspronkelijk kredietbedrag weer kunnen opnemen zonder nieuwe hypotheekkosten. Die voorwaarden zijn:

- o **u hebt** een bestaand Woonkrediet met periodieke terugbetaling van het kapitaal. Dat Woonkrediet moet een kredietopening zijn of gedekt zijn door een hypothecaire waarborg (hypotheek, mandaat of belofte) voor alle sommen;

In de loop der jaren evolueren uw financiële situatie en uw kijk op uw krediet

- >
 - o **de terugbetaling** van uw krediet (kapitaal + interesten) loopt al minimaal 36 maanden;
 - o **de kredietnemers** zijn niet opgenomen in het negatieve luik van de Centrale van Kredieten aan Particulieren;
 - o **er is geen** achterstand in de terugbetaling tijdens de laatste 12 maanden. De normale aanvaardingsregels blijven bovendien van toepassing.

Kunnen van het Soepel Woonkrediet genieten

Alle Woonkredieten van BNP Paribas Fortis, met uitzondering van Home Fund Plan, Home Leader Plan en het Bulletkrediet. De formules 1/1/+3/-3 met

vaste mensualiteit genieten slechts een beperkte soepelheid:

- o **bij het begin** van het krediet kunt u de terugbetaling van het kapitaal tijdelijk opschorten;
- o **u geniet** alle Eco-voordelen;
- o **u kunt** het al terugbetaalde gedeelte van uw Woonkrediet opnieuw opnemen.

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

Goed om te weten

Om een of meerdere mogelijkheden van het Soepel Woonkrediet te benutten,

dient u het speciale aanvraagformulier te gebruiken dat BNP Paribas Fortis u bezorgt.

Er zijn enkel kosten verschuldigd als u effectief een beroep doet op een of meerdere modaliteiten van het Soepel Woonkrediet.

Kunnen van het Soepel Woonkrediet genieten



Voorbeelden met Eco-voordeel

o Aanpassing van de kredietformule

Mijnheer en mevrouw Pauwels kopen een huis voor 270.000 EUR. Er is wel nog werk aan: de kosten voor de isolatie van het dak en het plaatsen van hoogrendementsbeglazing zullen zo'n 20.000 EUR bedragen. Omdat de aankoop hun budget al zwaar belast, beslist het koppel om de werken nog niet meteen te laten uitvoeren. Ze onderschrijven een Woonkrediet van 200.000 EUR op 20 jaar (rentevoet: 5,50%; maandelijkse aflossing: 1360,46 EUR). Die wijziging gaat al op de eerstvolgende vervaldag in, mits u uw aanvraag maximaal 30 dagen vóór die vervaldag deed.

Hun adviseur bij BNP Paribas Fortis raadt hen niettemin aan om de woning nu al te isoleren. Zo kunnen ze hun energiefactuur meteen beduidend vermindern, en genieten ze ook al het fiscale voordeel. Daarom stelt de adviseur voor om de looptijd te verlengen tot 30 jaar, zonder verhoging van de rentevoet. De maandelijkse aflossing bedraagt nu 1.237,02 EUR voor een ontleend bedrag van 220.000 EUR. De isolatiewerken leveren jaarlijks een besparing op van 911 EUR op de energiefactuur.

Dankzij deze besparing en een loonsverhoging kan het koppel na 3 jaar elke maand een bedrag van 1.750 EUR aflossen. Ze vragen BNP Paribas Fortis dan ook om de looptijd van hun krediet in te korten, zodat ook de maandelijkse aflossing wordt aangepast aan hun verhoogde terugbetalingscapaciteit. De totale looptijd van het krediet wordt 17,5 jaar (210 maanden). De totale rentelast zal 128.703,91 EUR bedragen.

o Herlening van het reeds ontleende kapitaal

Na 5 jaar hebben mijnheer en mevrouw Pauwels al een deel van de 220.000 EUR terugbetaald. Het openstaande saldo bedraagt nog 185.996 EUR. Ze willen graag een deel van het krediet opnieuw opnemen voor een nieuwe badkamer en de installatie van zonnepanelen (geschatte kostprijs: 25.000 EUR).

Normaal gezien zou het koppel onder de regels voor hoge quota vallen. De waarde van het goed bedraagt immers 222.500 EUR, of het bedrag van de verkoopovereenkomst (200.000 EUR) vermeerderd met 90% van het bestek (bestekken worden slechts voor 90% meegeteld). Ze moeten nog 185.996 EUR terugbetalen en lenen nu een bijkomend bedrag van 22.500 EUR, waardoor de totale terugbetalingslast oploopt tot 208.496 EUR.

Omdat het om een 'groene' investering gaat, wordt de verhoogde rentevoet voor hoge quota niet toegepast.

Het voordeel voor de klanten: 0,25% van 22.500 EUR tijdens de resterende looptijd van het krediet (bv. 10 jaar) = 322,80 EUR.

Daarbij komen nog de gewestelijke premies, het fiscaal voordeel en vooral het feit dat mijnheer en mevrouw Pauwels de werken via een Woonkrediet kunnen financieren. Zo genieten ze niet enkel een veel voordeliger rentevoet dan wanneer ze bv. voor een lening op afbetaling zouden kiezen, maar ook de fiscale voordelen die eigen zijn aan dit krediettype.

Hun adviseur bij BNP Paribas Fortis raadt hen niettemin aan om de woning nu al te isoleren

Speciale producten

Woonkrediet

Speciale producten Woonkrediet

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

Terugbetaling van het kapitaal op de vervaldag van het krediet

Dit krediettype wordt ook wel het "Bulletkrediet" of het "Krediet op vaste termijn" genoemd. Het is bestemd voor kredietnemers waarvan het roerende en onroerende vermogen als voldoende hoog wordt beschouwd voor dit soort krediet. Bij deze kredietformule betaalt u elke maand enkel de interesten terug. Het kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de eindvervaldag van het krediet. U hebt de keuze uit een aantal rentevoeten, die duidelijk vermeld staan op het tarievenblad.

De herkomst van het kapitaal, bestemd voor de terugbetaling, moet duidelijk aangegeven zijn. In de regel heeft het krediet een looptijd van maximaal

5 jaar zonder dat de leeftijd van 65 jaar overschreden mag worden bij het verstrijken van het contract.

Wedersamenstelling met een levensverzekering verbonden aan een beleggingsfonds: Home Fund Plan

Bij dit krediettype, ook wel een "Tak 23-Krediet" genoemd, wordt het geleend kapitaal in één keer terugbetaald met een kapitaal dat u opbouwt via storting in een beleggingsfonds.

Periodiek betaalt u enkel de interesten op het geleend kapitaal en de levensverzekeringspremies. Deze laatste worden geïnvesteerd in een beleggingsfonds van uw keuze uit het aanbod van Easy Fund



Plan. Zo profiteert u van mogelijk gunstige evoluties op de financiële markten. Easy Fund Plan en Home Fund Plan zijn producten van AG Insurance.

Hoeveel premie(s) u betaalt, hangt af van de looptijd van het krediet. Die premie(s) kan/kunnen eenmalig betaald worden bij de start van het krediet of periodiek: maandelijks, driemaandelijks, zesmaandelijks of jaarlijks.

De premies worden verrekend om op de vervaldag een wedersamenstelling van het kredietbedrag mogelijk te maken. De reconstituerentevoet van de levensverzekering staat vermeld op het tarievenblad.

Het krediet heeft een looptijd van minimaal 10 jaar en maximaal 25 jaar.

Tijdelijke verzekering met vast kapitaal. Opgelet: als u voor een schuldsaldo-

Het overlijdensrisico dient eveneens gedekt te worden

De vervaldag van het initieel aangegane krediet moet evenwel vallen vóór de kredietnemer de leeftijd van 68 jaar bereikt. U kiest vrij uw Home Fund Plan uit de formules met vaste rentevoet of met veranderlijke rentevoet vermeld op het tarievenblad. Bij periodieke premies heeft het premieplan dezelfde looptijd als het krediet. Het verzekeringscontract moet toegevoegd worden aan het krediet. Easy Fund Plan moet worden aangegaan bij AG Insurance

Het overlijdensrisico dient eveneens gedekt te worden door een afzonderlijke overlijdensverzekering die aan het krediet gehecht wordt. U kunt daarbij kiezen tussen een Schuldsaldoverzekering of een

zekering kiest, kan de uitkering bij een vroegtijdig overlijden onvoldoende zijn voor de totale terugbetaling van het krediet.

BNP Paribas Fortis kan de keuze aan beleggingsfondsen beperken. U mag op elk moment opteren voor een ander beleggingsfonds en daarbij kiezen tussen alle beschikbare beleggingsfondsen voor de wedersamenstelling van een Woonkrediet.

U kunt eveneens een contract, aangegaan binnen Tak 23, omzetten naar een contract binnen Tak 21 tegen de voorwaarden van kracht op het moment van de omzetting.

Hoeveel premie(s) u betaalt, hangt af van de looptijd van het krediet

- > De wedersamenstelling van een Woonkrediet met een levensverzekering gebonden aan één of meer beleggingsfondsen heeft enkele specifieke financiële risico's. Bedoelde beleggingsfondsen kunnen uiteraard een hoger rendement geven dan het normaal verwachte rendement, maar het omgekeerde is ook mogelijk. U moet dus rekening houden met de mogelijkheid dat het gespaarde bedrag niet voldoende is om het woonkrediet terug te betalen.

In dat geval kunt u het ontbrekende deel van het Woonkrediet aflossen met eigen middelen of opteren voor een verlenging van het Woonkrediet voor een periode van maximaal 5 jaar. In dat geval gelden de tarieven van kracht op het moment van de verlenging. Ook de Overlijdensverzekering kan dan zonder bijkomende medische formaliteiten verlengd worden.

Het te verzekeren bedrag is gelijk aan het initieel kredietbedrag min de reserve zoals die wedersamengesteld werd door het Easy Fund Plan.

Voorbeeld: Home Fund Plan

U neemt een Woonkrediet van 125.000 EUR op 20 jaar tegen 0,467% (5,75%). De interesten bedragen 583,75 EUR per maand.

Aangehecht is een contract Easy Fund Plan AG Life Balanced, bedoeld tot wedersamenstelling van het geleende kapitaal. De premies bedragen 321,04 EUR per maand na een sluitingspremie van 125 EUR. U kunt aan hetzelfde Woonkrediet ook een contract Easy Fund Plan AG Life Equities Euro aanhechten, bedoeld tot wedersamenstelling van het geleende kapitaal. In dit geval bedraagt de enige premie 49.102,49 EUR.

Wegens de specifieke constructie is Home Fund Plan voorbehouden voor kredietnemers van wie het roerend en onroerend vermogen voldoende hoog wordt bevonden door BNP Paribas Fortis.

Wedersamenstelling van het kapitaal met een groepsverzekering of een individuele pensioentoe-zeggingsverzekering

Oefent u een vrij beroep uit in vennootschap of leidt u als zelfstandige uw eigen onderneming? Wilt u een onroerend goed in België kopen, bouwen, verbouwen of renoveren? Dan kunt u in sommige gevallen

Home Leader Plan met variabele en met vaste rentevoet. U vindt beide in het tarievenblad. Het overlijdensrisico dient verzekerd te worden met een overlijdensverzekering die inbegrepen is in uw Leader & Team Plan of Leader Pension Plan-contract.

Het Overbruggingskrediet

U wenst een nieuwe woning te kopen of te bouwen en voor de financiering van deze plannen rekent u op de verkoop van het huis dat u momenteel bezit. In bepaalde gevallen kunt u een Overbruggingskrediet verkrijgen.

De interesten op het opgenomen kapitaal zijn betaalbaar op het einde van elk kwartaal

opteren voor een Home Leader Plan, een product van AG Insurance.

Bij dit krediettype wordt het geleende kapitaal in één keer terugbetaald met het kapitaal dat werd opgebouwd door de gekapitaliseerde premies Leader & Team Plan of Leader Pension Plan die door uw onderneming werd onderschreven bij AG Insurance en waarbij u aangesloten bent. Leader & Team Plan en Leader Pension Plan zijn immers producten van AG Insurance.

De interesten worden maandelijks betaald door de kredietnemer ("natuurlijke persoon"); de verzekeringspremies zijn ten laste van de onderneming ("rechtspersoon").

Het krediet heeft een looptijd van maximaal 35 jaar. De einddatum van het krediet is identiek aan de vervaldatum van de verzekering. De aangeslotene (die dus de kredietnemer is) dient bij het aflopen van de groepsverzekering en het krediet tussen 60 en 65 jaar te zijn. U kunt kiezen tussen de formules

Een Overbruggingskrediet is een niet-heropneembare kredietopening. Ze neemt in de regel de vorm aan van een onderhandse overeenkomst met hypothecaire volmacht. Een notariële akte wordt dus opgemaakt. Het krediet bedraagt ten minste 12.500 EUR. Het wordt vrijgegeven door storting op de Zichtrekening en is in één of meer schijven opneembaar.

Het Overbruggingskrediet dient terugbetaald te worden op de datum van de verkoop van het onroerend goed. Dat moet ten laatste 12 maanden na ondertekening van de overeenkomst gebeuren.

De interesten op het opgenomen kapitaal zijn betaalbaar op het einde van elk kwartaal en worden de volgende dag in rekening gebracht door domiciliëring op de Zichtrekening. De rentevoet is vast voor de looptijd van het krediet. □

Kosten

Aankoop & verbouwing



Met welke kosten moet u rekening houden?

Kosten verbonden aan de aankoop van een onroerend goed (onderhandse verkoop)

De kosten bij aankoop omvatten de notariskosten, het registratierecht berekend op de prijs vermeld in de akte en de aktekosten.

Gaat het om de aankoop van een nieuwbouw, dan betaalt u geen registratierechten maar wel btw. Het registratierecht wordt geheven op de

verkoopwaarde van het goed indien die hoger is dan de prijs die u in de praktijk betaalde.

In het Vlaamse Gewest

De registratierechten bedragen 10% van de prijs vermeld in de akte. Onder bepaalde voorwaarden bedraagt het registratierecht slechts 5%. Onder bepaalde voorwaarden kunt u een vermindering van de heffingsgrondslag met 15.000 EUR genieten of gebruik maken van de meeneembaarheid van de registratierechten.

In het Brussels Gewest

De registratierechten bedragen 12,50%. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorziet onder bepaalde voorwaarden een vermindering van de heffingsgrondslag met 60.000 EUR - in bepaalde zones verhoogd tot 75.000 EUR - bij aanschaf van een gezinswoning om er de hoofdverblijfplaats in te vestigen.

In het Waals Gewest

De registratierechten bedragen 12,50% van de prijs vermeld in de akte. Onder bepaalde voorwaarden bedraagt het registratierecht slechts 6% voor een bescheiden woning (een verminderd tarief van 5% wordt toegepast als de ontlener een sociaal woonkrediet heeft gekregen).

Onder bepaalde voorwaarden bedraagt het registratierecht slechts 5%

Voorbeeld

Een gezinswoning in het Brussels Gewest wordt aangekocht voor 200.000 EUR. Dit bedrag wordt verminderd met 60.000 EUR zodat het registratierecht van 12,50% wordt berekend op 140.000 EUR. U betaalt dus 17.500 EUR.



- > Dit verminderd tarief is beperkt tot een eerste schijf van de aankoop prijs, variërend volgens de staat van de woning. Het tarief wordt zelfs verminderd tot 0% voor de verkoop van woningen toegeestaan door een morele persoon van publiek recht aan een fysieke persoon die geniet van de verwervingspremie zoals vastgelegd in de Waalse Code voor Wonen.

Kosten in verband met de akte van het hypothecair krediet

Bedoeld zijn de rechten voor het registreren van de kredietakte, de zegelrechten, de inschrijving van de hypotheek door de Hypotheekbewaarder, de erelonen voor de notaris ...

Deze kosten zijn iets moeilijker te begroten. Voor een globaal idee mag u

uitgaan van volgende richtbedragen (zie kader hieronder).

Kosten verbonden aan de opening van het dossier Schattingskosten

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

Dossierkosten

Het samenstellen van uw dossier brengt bepaalde kosten met zich mee. U vindt het volledige overzicht op het tarievenblad dat ter beschikking is in elk kantoor van BNP Paribas Fortis of op www.bnpparibasfortis.be. □

Bedrag (in geval van registratierechten)	Kosten* van het krediet
25 000 EUR	1 360,00 EUR
50 000 EUR	1 908,00 EUR
75 000 EUR	2 374,00 EUR
100 000 EUR	2 808,00 EUR
125 000 EUR	3 242,00 EUR

* Deze kosten zijn niet langer verschuldigd als u een nieuw voorschot vraagt in het kader van een kredietopening die u reeds bezit bij BNP Paribas Fortis en AG Insurance.

Kapitaal

ter uwer
beschikking

Wanneer kunt u over het kapitaal beschikken?

Het geleende bedrag wordt in één keer ter beschikking gesteld

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

Doorgaans gebeurt dit gelijk met het verlijden van de kredietopeningsakte bij de notaris.

Bij een nieuwbouw of verbouwingen die een Stedebouwkundige vergunning vergen, kunnen de bedragen slechts ter beschikking worden gesteld na voorlegging van de Stedebouwkundige vergunning. Het geld wordt in schijven ter beschikking gesteld nadat u uw eigen kapitaal hebt geïnvesteerd.

Dat gebeurt op basis van de facturen en naargelang de vordering van de werken. Die schijven bedragen minstens 10%

van het totale kredietbedrag. Ze worden gestort op uw Zichtrekening. Daarbij wordt uitgegaan van volgend schema:

Het geld wordt in schijven ter beschikking gesteld nadat u uw eigen kapitaal hebt geïnvesteerd

- o 20% (van het voorschot) na de helft van de ruwbouw;
- o 40% na afwerking van de ruwbouw (zonder dak);



- - 50% na afwerking van de ruwbouw en de dakbedekking en mits voorlegging van een foto van de nieuwbouw;
 - 60% na het plaatsen van de leidingen en het buitenschrijnwerk;
 - 70% na afwerking van de plafonds;
 - 80% na het plaatsen van de vloerbekleding;
 - 90% na de plaatsing van de sanitaire installaties;
 - 100% na de plaatsing van het binnenschrijnwerk.

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

Termijn van opname

Het recht om het voorschot op te nemen kan na een periode van 3 jaar door BNP Paribas Fortis of AG Insurance opgeheven worden. Het recht tot opname van fondsen kan na 1 jaar geschorst worden

als binnen die periode de voor de verbouwing of constructie noodzakelijke bouwvergunning niet voorgelegd werd.

Voor alle niet-opgenomen bedragen is een reserveringsprovisie verschuldigd

Reserveringsprovisie

Voor alle niet-opgenomen bedragen is een reserveringsprovisie verschuldigd en dat voor het eerst na een termijn van 6 maanden. Gebeurt dit in het kader van een Eco-voordeel, dan bedraagt deze termijn 36 maanden.

Het bedrag van de provisie vindt u op het tarievenblad. □

**BNP Paribas Fortis
behoudt zich het
recht om een schatting
te laten opstellen**

In de praktijk

gebruiksaanwijzing

En hoe gaat het praktisch?

U kunt uw kredietaanvraag in elk kantoor van BNP Paribas Fortis indienen

U krijgt zeer snel uw persoonlijk aanbod op maat

Het indienen van een kredietaanvraag

U kunt uw kredietaanvraag in elk kantoor van BNP Paribas Fortis indienen. Daarbij hebt u volgende documenten nodig: plannen, bestek en/of verkoopovereenkomst, ... Wilt u ook een Top Woning en/of een levensverzekering aangaan bij AG Insurance? Dan doen we meteen het nodige, zodat u geen twee keer hoeft langs te komen in het kantoor.

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

Het kredietaanbod

Een aanbod zal u onmiddellijk of enige dagen nadien worden bezorgd. Dit aanbod

is onder voorbehoud, omdat de kredietnemer eerst een aantal voorwaarden moet vervullen (te bereiken verkoopwaarde, voor te leggen bewijs van inkomsten, aangehechte verzekeringen, ...).

In een beperkt aantal gevallen zal een door BNP Paribas Fortis aangestelde expert de verkoopwaarde schatten. Hij gaat daarbij uit van uw plannen en bouwbestekken. Bij het beëindigen van de werken volgt uitzonderlijk een tweede, afsluitende expertise. Bij een bestaande woning komt hij de woning bekijken.

BNP Paribas Fortis en AG Insurance behouden zich het recht om bijkomende schattingen uit te voeren als de vordering van de werkzaamheden niet

- > overeenstemt met de verklaringen van de kredietnemer.

Te rekenen vanaf de datum van uw aanvraag beschikt u over een ruime termijn om de voorschotovereenkomst te ondertekenen. Na afloop van deze periode kan eventueel een nieuw aanbod worden opgemaakt dat opnieuw geldig is voor

Voor Woonkredieten met wedersamenstelling wordt een levensverzekering verbonden aan een beleggingsfonds toegevoegd.

In het geval van wedersamenstelling met een levensverzekering verbonden aan een beleggingsfonds, dient het overlijdensrisico verzekerd te worden met

Het is algemeen aanbevolen om uw Woonkrediet te laten vergezellen door een levensverzekering

dezelfde termijn. Ook als er een wijziging optreedt in de kredietaanvraag wordt er een nieuw aanbod afgeleverd.

Bij de notaris

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

Aangehechte documenten

Het is algemeen aangeraden om uw Woonkrediet te vergezellen met een levensverzekering (schuldsaldo) die het voorschot dekt, en een verzekering tegen brand en aanverwante risico's voor het in waarborg gegeven gebouw.

een afzonderlijke overlijdensverzekering. Die wordt aan het krediet gehecht. Het staat u uiteraard vrij bijkomende verzekeringen af te sluiten tegen risico's zoals arbeidsongeschiktheid, invaliditeit, ...

De contracten van de levensverzekering en de woningverzekering (bv. Top Woning) moeten aangehecht zijn én blijven bij het krediet dat ze waarborgen. Als dat niet het geval is, kunnen BNP Paribas Fortis en AG Insurance de volledige vervroegde terugbetaling van uw krediet vragen.

De contracten voor de Schuldsaldo-verzekering en de Top Woning kunnen bij AG Insurance worden afgesloten. In dit geval kunnen de formaliteiten in uw kantoor van BNP Paribas Fortis worden vervuld.

Bij een krediet met wedersamenstelling kan het contract enkel rechtstreeks bij AG Insurance gesloten worden. □



**De kredietopeningsakte
gebeurt bij de notaris**

Beveiligen

Gezin & eigendom

Uw gezin en eigendom maximaal beveiligen

Is uw Woonkrediet in kannen en kruiken en staat uw woonproject op het punt te beginnen?

Dan wilt u uw gezin en (nieuwe) eigendom natuurlijk optimaal beschermen tegen de gevolgen van mogelijk onheil.

Onze verzekeringsformules passen precies bij uw woonproject

Onze verzekeringsformules zijn zo ontworpen dat ze precies passen bij uw woonproject, uw Woonkrediet bij BNP Paribas Fortis en uw budget. Met nog heel wat voordelen bovenop: snelle service, soepelheid, minimale administratie, één enkele contactpersoon bij uw bank, enz.

De Schuldsaldoverzekering

Deze verzekering zorgt voor een financiële bescherming van het gezin als één van de verzekerde kredietnemers - die ook kostwinner is - tijdens de looptijd van het krediet zou overlijden.

Zeker in de eerste jaren van het krediet, wanneer het jonge gezin vaak tot de rand van de financiële mogelijkheden is gegaan om zijn droom te realiseren, kan een overlijden dramatische gevolgen hebben voor de financiële toekomst van het gezin.

Daarom neemt de Schuldsaldoverzekering de volledige of gedeeltelijke terugbetaling van het Woonkrediet voor haar rekening.

> Formules op maat

AG Insurance biedt drie formules aan. U kiest op basis van uw persoonlijke behoeften, uw budget en beschikbare fiscale ruimte.

De Schuldsaldoverzekering met éénmalige premie maakt het mogelijk om u onmiddellijk te verzekeren van een geruststellende dekking voor de hele looptijd. Leent u bovendien deze éénmalige premie mee, dan wordt de kostprijs van die premie evenredig gespreid over de gehele duur van het krediet. Naargelang uw fiscale ruimte voor aftrek van de premie kunt u met deze éénmalige premie bovendien al een belangrijke belastingbesparing realiseren.

Met de Schuldsaldoverzekering tegen genivelleerde (gelijke) premies kiest u zelf over hoeveel jaar u de premies spreidt (maximaal 2/3 van de looptijd van uw krediet). Voor een krediet van 20 jaar kunt u de totale premiemassa dus opsplitsen in 2 tot maximaal 13 gelijke jaarpremies. Zo bepaalt u het jaarlijks te betalen premiebedrag grotendeels zelf. In sommige gevallen kunt u daarmee uw fiscale voordelen verder verfijnen. Het is bovendien mogelijk om de eerste premie te verhogen, waardoor alle volgende meteen ook lager uitvallen.

De Schuldsaldoverzekering met risicopremies neemt elk risico van over- of onderverzekering weg. Omdat het om jaarlijkse premies gaat, kunnen die haarfijn afgestemd worden op de situatie van uw krediet op de jaarlijkse vervalddag: het nog af te betalen bedrag, de rentevoet en de resterende looptijd.

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

Goed om te weten: de Schuldsaldoverzekering "Totale Dekking"

Traditioneel werd enkel de kostwinner verzekerd met een Schuldsaldoverzekering. Tegenwoordig gaan vaak beide partners werken en dragen dus allebei bij tot het gezinsinkomen. Ook de toekomstplannen gaan vaak uit van een dubbel inkomen. Het overlijden van één van de partners kan met andere woorden zware gevolgen hebben. De Schuldsaldoverzekering "Totale Dekking" voorziet daarom:

AG Insurance biedt drie formules aan

- o **een dekking** voor het volledige kredietbedrag op naam van de ene partner;
- o **een dekking**, eveneens voor het volledige bedrag, op naam van de andere partner.

Voor de invulling van beide contracten kiest u uit de drie premieformules - u kunt ze ook combineren. De zekerheid die deze "Totale Dekking" biedt, hoeft geen betoog: de kredietlast valt volledig weg bij het overlijden van één van de kredietnemers.

De Tijdelijke overlijdensverzekering met vast kapitaal

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

Voor al die voorziene en onvoorziene uitgaven is het goed terug te kunnen vallen op een overlijdensverzekering die bij het vroegtijdig overlijden van de verzekerde

zorgt voor een financieel vangnet voor het achterblijvende gezin.

De Tijdelijke overlijdensverzekering met vast kapitaal garandeert de uitkering van een vooraf vastgelegd kapitaal dat onveranderd blijft tijdens de hele looptijd van het contract. U kunt het te verzekeren kapitaal zelf vrij bepalen.

De Tijdelijke overlijdensverzekering is allermindst een dure verzekering. Uw kantoor van BNP Paribas Fortis bewijst u dat graag.

De Top Woning

In het kader van uw Woonkrediet moet u de woning tegen brand en andere gevaren verzekeren voor de nieuwbouwwaarde.

Die nieuwbouwwaarde dient correct vastgesteld te worden. Anders dreigt het gevaar van onderverzekering waardoor de schade bij een schadegeval slechts gedeeltelijk vergoed dreigt te worden, naar evenredigheid met het gedeelte dat u effectief verzekerd bent.

Met Top Woning van AG Insurance beschikt u over een eenvoudige evaluatiemethode gebaseerd op het aantal kamers van uw woning (het 'Minisysteem'). Correct gebruik van deze methode vermijdt dat de evenredigheidsregel toegepast wordt voor zowel schade aan het gebouw als voor schade aan de inhoud. Wij adviseren u trouwens om gebouw en inhoud bij dezelfde maatschappij te verzekeren. Dat vereenvoudigt en bespoedigt de afhandeling en correcte vergoeding van een schadegeval.

Top Woning is een echte multirisicoverzekering:

- o uw polis dekt alles in het kader van de aangeboden garanties, behalve een paar uitzonderingen die duidelijk vermeld zijn in de polis; **ze beschermt** u niet enkel tegen schade door brand, maar ook tegen schade door ontploffing, blikseminslag, elektriciteit, inbraak, storm, water, glasbreuk, natuurrampen, terrorisme, ...;
- o **de waarborgen** gaan mee met hun tijd. Zo zijn bv. ook lcd-, plasma- en led-televisieschermen, vitrokeramische kookplaten en zonnepanelen verzekerd in glasbreuk;
- o **plaatst u** een zonneboiler, hoogrendementsglas, dakisolatie of een ventilatiesysteem, dan is de meerwaarde automatisch mee verzekerd. Voorwaarde is wel dat u het 'Minisysteem hebt gebruikt als

evaluatiemethode voor de bepaling van de waarde van uw gebouw. In dat geval wordt de waarde van het gebouw immers berekend volgens het aantal kamers;

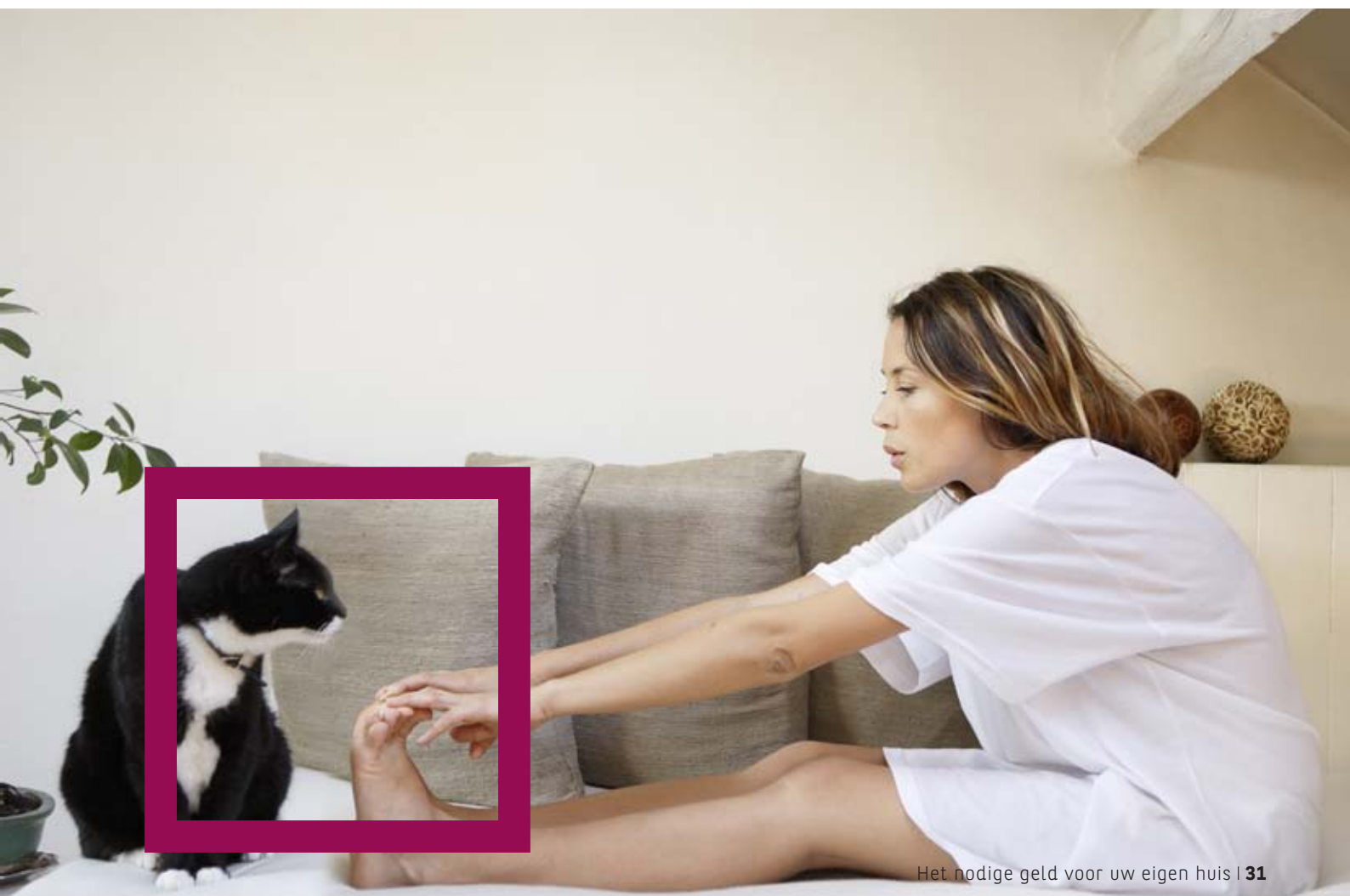
- o **de vergoedingsgrenzen** behoren tot de ruimste op de markt.

Als u de premie domicilieert, kiest u zelf de periodiciteit waarmee u uw premie betaalt.

U kunt zelfs opteren voor een maandelijkse premie, zonder bijkomende kosten.

Bovendien geniet u een eerste klasse service over de hele lijn die gaat van het bepalen van uw persoonlijke behoeften, over het opstellen van de polis tot de afhandeling van een schadegeval. □

Voor alle voorziene en onvoorziene uitgaven is het goed terug te kunnen vallen op een overlijdensverzekering



Europese Gedragscode

Gepersonaliseerde informatie aan de kandidaat-kredietnemers.

De Commissie van de Europese Gemeenschap beveelt de Europese banken aan om, voorafgaand aan het contract, gepersonaliseerde informatie te bezorgen aan de kandidaat-kredietnemers.

De Gedragscode moet een vergelijking tussen de verschillende Belgische en Europese kredietvoorstellen makkelijker maken. Met het oog op een maximale transparantie zullen alle banken die deze Gedragscode onderschrijven, hun informatie presenteren op een voorgeschreven manier.

**BNP Paribas Fortis en
AG Insurance
onderschrijven de
Europese Gedragscode**

BNP Paribas Fortis en AG Insurance onderschrijven deze Europese Gedragscode. U ontvangt bij elke aanvraag tot simulatie een gestandaardiseerde fiche met daarop alle relevante informatie rond de kredietformule, rentetarieven, terugbetalingsmodaliteiten, overlijdens- en woningverzekering, te vestigen waarborgen, ...

De Gedragscode beoogt de kandidaat-kredietnemers ook een volledig informatiepakket ter beschikking te stellen.

U kunt een exemplaar van de Europese Gedragscode opvragen in elk kantoor van BNP Paribas Fortis.



Aftrek

hypothecaire kredieten

Wie zijn aankoop, nieuwbouw of verbouwing financiert met een hypothecair krediet, kan zorgen voor aanzienlijke belastingbesparingen

Belangrijke aftrek

voor hypothecaire kredieten.

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

De fiscale behandeling van hypothecaire kredieten is relatief ingewikkeld. Ze werd evenwel ingrijpend gewijzigd door het in voege treden van nieuwe fiscale bepalingen op 1 januari 2005.

Die leiden tot een eenvoudiger fiscale behandeling van Woonkredieten die sinds die datum ondertekend worden met het oog op het verwerven of in stand houden van een enige woonst in eigendom.

Benieuwd naar uw fiscale aftrek mogelijkheden? Maak een afspraak met uw adviseur in een kantoor van BNP Paribas Fortis of vraag er naar onze brochure "De fiscus en uw woning".

Ook de belastingadministratie stelt een brochure voor: "Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning". U kunt ze aanvragen via: **Federale Overheidsdienst Financiën**, Dienst Communicatie, North Galaxy, Koning Albert II-laan 33, bus 70, 1030 Brussel; tel. 02 572 57 57; website: www.minfin.fgov.be (> publicaties)


Belastingvermindering op investeringen om energie te besparen

In het kader van de milieuzorg steunt de overheid voluit investeringen die helpen energie te besparen: vernieuwing

van oude verwarmingsinstallaties, energiezuinige beglazing,...

U vindt hierover een uitgebreid informatiedossier op www.energiekrediet.be.

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

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

Steun & Premies

Gewestelijke

Gewestelijke steunmaatregelen

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. En dat is meteen een goede reden voor ons om ze even in de schijnwerper te plaatsen. Hieronder vindt u een korte beschrijving van deze steunmaatregelen. (Let wel: deze gegevens zijn een momentopname en dus voor wijzigingen vatbaar).

Vlaams Gewest

De tegemoetkomingen betreffen een verbeterings- en/of aanpassingspremie. Informatie en aanvraagformulieren vindt u:

- o bij uw gemeente;
- o op www.bouwenenwonen.be;

- o bij de Vlaamse infolijn: tel. 1700; e-mail: info@vlaanderen.be;
- o op www.vlaanderen.be (> Premies en subsidies > Wonen en Ruimtelijke Ordening).

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De premies betreffen:

- o renovatie van een woning;
- o gevelverfraaiing;
- o verhuizingen;
- o energie.

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

- o Bij het Wooninformatiecentrum Noordstation, Vooruitgangstraat 80 1035 Brussel - Tel. 0800 40 400 e-mail: broh.huisvesting@mbhg.irisnet.be

Waals Gewest

De gewestelijke tegemoetkomingen betreffen:

- o aankoop;
- o bouw;
- o afbraak;
- o verbetering;
- o herstructurering;
- o vernieuwing en verfraaiing;
- o de geconventioneerde woning;
- o de gratis verzekering tegen inkomstenverlies;
- o de "jongeren"-lening.

Meer inlichtingen over de tegemoetkomingen krijgt u op het:

- o gratis nummer 0800 11 901.
- o De diensten van de Division du Logement (DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Jambes) zijn bereikbaar op tel. 081 33 21 11 voor alle nuttige informatie en gewenste formulieren.
- o Via de website <http://mrw.wallonie.be/dgatlp> (> logement > aides) iedt eveneens een overzicht van de tegemoetkomingen. U kunt er ook alle aanvraagformulieren downloaden. □

Belangrijk

Hebt u een hypothecair krediet afgesloten voor het bouwen, kopen of renoveren van uw woning, dan moet u beslist even navraag doen naar de kosteloze verzekering 'gewaarborgd wonen'.

Het aanvraagformulier voor deze verzekering moet aangevraagd worden bij de Vlaamse infolijn (tel. 1700) of op de website www.bouwenenwonen.be, waar u ook meer informatie vindt.



In de praktijk

Aankoop &
nieuwbouw

Nieuwbouw en aankoop in de praktijk

**Veel woningen worden gewoon
uit de hand verkocht**

Een huis aankopen Verkoop uit de hand

Veel woningen worden gewoon uit de hand verkocht. Daarbij kan een notaris, aangesteld door de verkoper, optreden als tussenpartij maar dat is niet echt nodig. Als koper mag u trouwens ook uw eigen notaris kiezen zonder dat het notariële ereloon daardoor zal verhogen.

o **Koopoptie**

Als u een huis of appartement ziet waar u helemaal weg van bent, dan kunt u een optie op de verkoop nemen. De verkoper verbindt zich ertoe om gedurende een overeen te komen periode het goed alleen aan u te verkopen tegen een vastgelegde prijs. Deze verkoopoptie is alleen bindend voor hem. Hij kan dus voorlopig niet aan een ander verkopen,

al zou die een hogere prijs bieden. In de praktijk zult u de overeengekomen periode gebruiken om de eventuele financiering rond te krijgen, ...

Als koper bent u zoals gezegd niet gebonden door deze verkoopoptie.

o **Compromis**

Wel bindend voor beide partijen is het zgn. compromis of de onderhandse overeenkomst. In het schriftelijke compromis, dat door koper en verkoper ondertekend wordt, legt u zoveel mogelijk vast.

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

> **Kopen op een openbare verkoop**

Sommige onroerende goederen worden te koop aangeboden via de notaris. Die verkoop kan vrijwillig zijn. Daarbij wordt erop gerekend dat onderling opbod tussen kopers leidt tot een hogere prijs. De verkoop kan ook onvrijwillig zijn, bv. in geval van een erfenis met verschillende erfgenamen die het onderling oneens zijn. Faillissement of beslagprocedure leiden ook vaak tot een gedwongen openbare verkoop.

Daar zijn een aantal voorwaarden aan verbonden. De BTW is eveneens van toepassing op de bouwgrond als de nieuwbouwwoning en de bouwgrond op hetzelfde moment en door de dezelfde persoon verkocht worden. Als dit niet het geval is, wordt het BTW-stelsel toegepast op de verkoop van de nieuwbouwwoning en dienen registratierechten betaald te worden op de verkoop van de bouwgrond. Het moet ook gaan om een "nieuw" gebouw.

gebeuren als de bouwpromotor en/of aannemer van een goed dat u op plan of sleutel op de deur gekocht hebt, failliet zou gaan.

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

Een niet-erkende aannemer moet zelfs een volledige bankgarantie neerleggen. Daarin verklaart zijn bank o.a. de nodige fondsen ter beschikking te houden als de aannemer of de promotor om één of andere reden in gebreke zou blijven.

In de meeste gevallen gebeurt een openbare verkoop in één zittijd

In de meeste gevallen gebeurt een openbare verkoop in één zittijd. De notaris kan een instelprijs bepalen en onder bepaalde voorwaarden een premie aan de definitieve koper toe te kennen onder de vorm van een koopprijsvermindering. Als er een recht van hoger opbod voorzien is, dan kan tussen 2 weken en 1 maand na de eerste zitdag een hoger bod worden uitgebracht. Dat moet dan wel ten minste 10% hoger zijn. Het goed wordt dan op de laatste zitdag definitief toegewezen. Bedenk wel dat de verkoper tot op het laatste ogenblik kan beslissen het goed alsnog in te houden. Een openbare verkoop brengt erg hoge aankoopkosten met zich mee.

Die kunnen tot 5% hoger liggen dan bij een aankoop uit de hand en tot ruim 22% van de eigenlijke aankoopsom bedragen.

Nieuwbouw De btw-regeling

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

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

Voorts dient de verkoper een btw-plichtige te zijn.

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

Zelf bouwen of werken met een promotor

Wie opteert voor nieuwbouw heeft de keuze: zelf optreden als bouwheer of werken met een bouwpromotor. In dat laatste geval profiteert u van een aantal bijkomende wettelijke beschermingsmaatregelen. Vooral de wet Breyne is belangrijk in dit verband: die regelt wat er moet

Het bodemsaneringsdecreet

Sinds 1 oktober 1996 is bij elke overdracht van gronden, gelegen in het Vlaamse landsgedeelte, een bodemat-test vereist. De notaris waakt erover dat dit attest bij de verkoop aanwezig is. Dit attest wordt door OVAM afgeleverd en vermeldt de (eventuele) staat van vervuiling. □

**Een openbare verkoop
vergt erg hoge
aankoopkosten**

Info

advies en
begeleiding

Op BNP Paribas Fortis

kunt u altijd rekenen.

Alles weten over onze Woonkredieten

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

Alles weten over onze Woonkredieten?

Een Woonkrediet neemt u niet zomaar. Vandaar dat we u uitnodigen om vrijblijvend een simulatie op te maken. Met de cijfers zwart op wit.

Want een goede keuze begint bij heldere, duidelijke informatie:

- o surf naar www.bnpparibasfortis.be/infowonen;
- o Maak een afspraak met één van onze adviseurs in onze kantoren;
- o Phone banking, bel het nummer 02 433 40 31 (van maandag tot vrijdag tussen 7 en 22 uur en op zaterdag van 9 tot 17 uur).

**www.bnpparibasfortis.be/infowonen
Een absolute aanrader als eerste verkenning!**

Volg uw Woonkrediet op de voet

Via PC banking raadpleegt u met enkele muiskliks alle details van uw Woonkrediet. Wilt u weten hoeveel u nog kunt opnemen? PC banking vertelt het u meteen.

Advies ? Informatie ? Verrichtingen ?

BNP Paribas Fortis is er voor u.



Kom langs in het kantoor
(op afspraak ma-vrij tot 19 u.; za 9-12 u.)



Bel ons op tel. 02 433 40 31
(ma-vrij 7-22 u.; za 9-17 u.)



Surf naar www.bnpparibasfortis.be
(alle dagen, 24 u. op 24)



Surf mobiel naar m.bnpparibasfortis.be
(alle dagen, 24 u. op 24)

BNP Paribas Fortis is de commerciële benaming van Fortis Bank nv, ingeschreven en handelend als verzekeringsagent onder het CBFA-nr. 25.879 A voor AG Insurance nv. BNP Paribas Fortis biedt de verzekeringsproducten van AG Insurance aan.

Easy Fund Plan, Home Fund, Tijdelijke verzekering met Vast Kapitaal, Schuldsaldoverzekering, Home Leader Plan, Leader& Team Plan, Leader Pension Plan zijn verzekeringsproducten van AG Insurance en worden aangeboden door Fortis Bank nv, Warandenberg 3, B-1000 Brussel, RPR Brussel - BTW BE 0403.199.702, tussenpersoon onder CBFA-nr. 25.879 A, optredend als verzekeringstussenpersoon voor AG Insurance nv, E. Jacquainlaan 53, B-1000 Brussel - Tel. +32(0)2 664 81 11 - Fax +32(0)2 664 81 50 - RPR Brussel - BTW BE 0404.494.849 - www.aginsurance.be.

Raadpleeg de "Financiële infofiche Levensverzekering" waarin de eigenschappen beschreven staan van Easy Fund Plan in uw agentschap BNP Paribas Fortis of op de website www.bnpparibasfortis.be.

Onder voorbehoud van aanvaarding van uw aanvraag door Fortis Bank n.v., lener, Warandenberg 3, 1000 Brussel, RPR Brussel, BTW BE 403.199.702., BNP Paribas Fortis is de commerciële benaming van Fortis Bank.

Fortis Bank nv
Warandenberg 3
1000 Brussel
RPR Brussel
BTW BE0403.199.702
CBFA n° 25.879 A

Deze brochure werd gedrukt
op 100% gerecycleerd papier
met het Europees Ecolabel.



**BNP PARIBAS
FORTIS**

De bank en verzekering voor een wereld in verandering