

A paper airplane is shown in flight, positioned over a technical drawing or blueprint. The drawing features various lines, grids, and handwritten annotations, suggesting a complex project or plan. The background is a soft, out-of-focus light blue.

Hypothecair woonkrediet voor de particulier

Een project zonder kluwen? Zorg dat u goed omringd wordt...

Deze prospectus nr. 18 is van toepassing op de aanvragen tot hypothecair krediet ingediend bij Allianz vanaf 1 juli 2010, en die zijn onderworpen aan de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en aan zijn koninklijke uitvoeringsbesluiten.

01/07/2010

Allianz 

Voorwoord

Eigenaar worden: één van de belangrijkste beslissingen van uw leven!

Deze beslissing vereist een voorafgaande, gedetailleerde en objectieve informatie, met betrekking tot heel wat aspecten: het onroerend goed zelf, de fiscale behandeling, de duurtijd en de veelvuldige hypothecaire kredietformules,...

Sinds geruime tijd maakt Allianz het duizenden klanten mogelijk hun dromen te verwezenlijken; in eerste instantie door hen alle nuttige inlichtingen inzake Woonkrediet te verschaffen, vervolgens door hen te helpen hun project te financieren door concrete oplossingen uit te werken.

Deze 'prospectus' is een eerste pijler voor nuttige, precieze en transparante inlichtingen.

Allianz heeft de Europese Gedragscode inzake hypothecair krediet onderschreven en vult deze algemene informatie aan door u een becijferde gestandaardiseerde fiche op maat te bezorgen samen met het kredietaanbod.

Maar in onze ogen blijft het belangrijkste erover te praten. U bent al goed gestart door een Allianz-makelaar te raadplegen. Hij zal u helpen uw project goed uit te bouwen en u een financieel plan voorstellen evenals de meest aangepaste verzekeringen.

Hoogachtend,
Philippe Jonckheere, Directeur Kredieten

Inhoud

1	Definitie van het hypothecair krediet		6	Duur van de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten	
	Het hypothecair krediet	7		In eerste rang	22
	Het gereguleerd hypothecair krediet	7		In tweede rang	22
	Het voortdurend hypothecair krediet van Allianz aan natuurlijke personen	7	7	Rentevoet van de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten	
	De voorschotovereenkomsten toegekend door Allianz aan natuurlijke personen	8		Hoe wordt de rentevoet uitgedrukt?	23
2	Kostprijs van een vastgoedinvestering			Op welk bedrag betaalt u rente?	23
	BTW en erelonen van de architect	8		Vaste of veranderlijke intrestvoet?	23
	Aktekosten bij aankoop	9		Vaste intrestvoet	23
	Aktekosten van een hypothecaire kredietopening of van een hypothecair mandaat	9		Veranderlijke intrestvoet	23
3	Hoe uw financieel plan opstellen?	10		Voor- en nadelen van een vaste rentevoet tegenover een veranderlijke	26
4	Hoeveel kunt u ontlenuen?		8	Rentevoetverminderingen voorgesteld door Allianz	
	Uw solvabiliteit	11		Voorschotten en kredieten terugbetaalbaar door een klassieke individuele gemengde levensverzekering	28
	De aard van de hypothecaire waarborg	11		Andere wijzen van terugbetaling	29
	De waarde van de hypothecaire waarborg	11	9	Rentevoetvermeerderingen aangerekend door Allianz	31
	De beleningspercentages	11	10	Hypothecair mandaat of hypotheekstelling?	31
5	Wijzen van terugbetaling van de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten		11	Bijzondere toepassing: het overbruggingskrediet	32
	Terugbetaling door aflossing van het kapitaal	13	12	Hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten bestemd voor nieuwbouw of voor verbouwwerken	
	– Principe	13		Werking	33
	– Vaste mensualiteiten	13		Wijze van uitbetaling van de fondsen	33
	– Vaste maandelijkse aflossingen	14		Modaliteiten	34
	Terugbetaling door reconstitutie van het kapitaal	15	13	Kosten eigen aan de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten	
	– Principe	15		Schattingskosten	35
	– Flexibele individuele gemengde levensverzekering: Plan for Life en/of Invest for Life	15		Dossierkosten	35
	– Klassieke individuele gemengde levensverzekering met gewaarborgde kapitalisatievoet	16		Wettelijke kosten behorend bij de hypotheek en andere kosten die krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen verschuldigd kunnen zijn	36
	– Klassieke groepslevensverzekering met gewaarborgde kapitalisatievoet	17			
	– Flexibele groepslevensverzekering	17			
	– De beleggingshypotheek	18			
	– De flexibele groepslevensverzekering gekoppeld aan beleggingsfondsen	20			
	Terugbetaling van het kapitaal op vaste termijn	21			
	Combinatie van verschillende wijzen van terugbetaling	21			

14	Vergoedingen eigen aan de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten		26	Verschillende stappen bij de verwezenlijking van uw hypothecair krediet	
	Wederbeleggingsvergoeding	36		Algemene informatie: prospectus en tarief	52
	Vergoeding voor terbeschikkingstelling	36		Aanvraag tot hypothecair krediet en/of voorschot	53
15	Tarief van intrestvoeten en kosten	36		Ontvangstmelding	53
16	Betalingsmodaliteiten van de lasten van de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten	37		Onderzoek van de aanvraag	53
17	Vervroegde terugbetaling(en)	37		Aanbod	54
18	Aangehechte verzekeringscontracten			Ondertekening van de akte van hypothecaire kredietopening die de eerste voorschot-overeenkomst bevat of van hypothecair mandaat	54
	Verplichte onderschrijving	37		Ondertekening van de latere onderhandse voorschotovereenkomst of van de onderhandse kredietovereenkomst en overhandiging van de fondsen	54
	Tijdelijke overlijdensverzekering	38		Toegevoegde levensverzekeringen en aangehechte overlijdensverzekeringen met koopsom	55
	De verzekering tegen brand en aanverwante gevaren	39		Aangehechte verzekeringen met periodieke premies	55
19	Vrije verzekeringscontracten	39		Modaliteiten voor het uitbetalen van de fondsen in geval van nieuwbouw of verbouwing	55
20	Woonstkeuze en toepasselijke wetgeving	40		Bijlage 1	
21	Fiscale voordelen	40		Aktekosten	57
	De nieuwe hypotheekfiscaliteit 'enige & eigen woning' per 1 januari 2005	41		Bijlage 2	
	De klassieke hypotheekfiscaliteit	42		Lastentabel van vaste mensualiteiten voor 100.000 euro opgenomen kapitaal	58
	Fiscale voordelen cumuleerbaar met de nieuwe of de klassieke fiscaliteit	45		Bijlage 3	
22	Gewestelijke tegemoetkomingen			Documenten en inlichtingen die onmisbaar zijn voor het onderzoek van uw aanvraag tot hypothecair krediet en/of de voorschotovereenkomst die eruit voortvloeit	60
	Vlaams Gewest	46			
	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	48			
	Waals Gewest	49			
23	Europese Gedragscode	50			
24	Centrale voor kredieten aan particulieren	51			
25	Bescherming van de persoonlijke levenssfeer en rechten van de geregistreerde personen	52			



Het hypothecair krediet is waarschijnlijk de belangrijkste financiële verrichting in uw leven. Een doordachte voorbereiding is dus onontbeerlijk.

1. Definitie van het hypothecair krediet

Het hypothecair krediet

is een krediet op lange termijn gewaarborgd door de hypotheekvestiging op één of meer onroerende goederen; het is samengesteld uit twee overeenkomsten:

- het **krediet** dat de financiële overeenkomst vastlegt waarin u, kredietnemer, erkent een geldsom te hebben ontvangen en zich ertoe verbindt deze terug te betalen volgens bepaalde modaliteiten.
- de **hypothecaire waarborg** van één of meer onroerende goederen, die de schuldeiser de zekerheid verstrekt de geldsom die u opgenomen of geleend heeft, te kunnen recupereren.

Het gereglementeerd hypothecair krediet

is een hypothecair krediet dat de bescherming geniet van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en van de koninklijke besluiten tot uitvoering ervan.

Wat is zijn doel?

Het gereglementeerd hypothecair krediet moet bestemd zijn voor het financieren van het verwerven of het behouden van onroerende goederen en dienen voor:

- de aankoop van een bouwgrond
- het bouwen, aankopen en/of verbouwen van een woning die zal worden betrokken en/of verhuurd door de eigenaar; het kan om een eerste of een tweede verblijf gaan, om een opbrengsthuis
- het opbouwen van een vastgoedpatrimonium
- het betalen van successierechten
- het herfinancieren van een lopend hypothecair krediet, dat werd aangegaan met het oog op één van de hierboven vermelde doeleinden.

Wie mag het hypothecair krediet aangaan?

Drie voorwaarden moeten worden vervuld om een gereglementeerd hypothecair krediet te kunnen afsluiten:

- een natuurlijke persoon zijn (werknemer, zelfstandige, titularis van een vrij beroep, ...)
- zijn woonplaats of zijn gewone verblijfplaats in België hebben bij het aangaan van het krediet
- hoofdzakelijk handelen voor privé-doeleinden, vreemd aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten.

Het voortdurend hypothecair krediet van Allianz aan natuurlijke personen

- laat u toe, binnen het raam van de bestaande hypotheekstelling, nieuwe kredieten of nieuwe voorschotten aan te vragen, zonder opnieuw voor de notaris te moeten verschijnen
- neemt de vorm aan van een notariële akte van hypothecaire kredietopening die de kaderkredietovereenkomst van onbepaalde duur, de algemene kredietvoorwaarden en de eerste of eerste twee voorschotovereenkomsten bevat.

Opmerkingen:

- De **gemengde hypothecaire kredieten**, namelijk de kredieten die gedeeltelijk voor privé-doeleinden en hoofdzakelijk voor handels-, beroeps- of ambachtelijke doeleinden bestemd zijn, worden aan dezelfde voorwaarden afgehandeld; zij worden nochtans beheersmatig gesplitst in functie van hun privaat en professioneel doel om rekening te houden met hun verschillend fiscaal regime.
- De **hypothecaire kredieten voor rechtspersonen** (vennootschappen, vzw's, ...), voor niet-verblijfhouders of voor beroepsdoeleinden worden aan vergelijkbare voorwaarden behandeld.

De hypotheek (van onbepaalde duur) wordt gevestigd in het voordeel van Allianz tot zekerheid van toekomstige schuldvorderingen. De hypotheeksteller kan steeds de hypotheek opzeggen mits opzegging van zes maand; in geval van opzegging blijven slechts die schuldvorderingen gewaarborgd door de hypotheek die bestaan bij het verstrijken van de opzeggingstermijn van zes maand.

Uw voordeel: de fel verminderde notariskosten.

De voorschotovereenkomsten toegekend door Allianz aan natuurlijke personen

Het bedrag van de eerste voorschotovereenkomst kan gelijk zijn aan of kleiner zijn dan het bedrag van de hypotheekvestiging en moet minstens 25.000 euro bedragen.

De nieuwe voorschotten worden gerealiseerd via onderhandse overeenkomsten voor een bedrag van minimum 10.000 euro.

Al deze voorschotten hebben een bepaalde duur en vallen onder het toepassingsgebied van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet (zie blz. 5). Deze voorschotten worden gerealiseerd onder de vorm van een:

- lening in geval van volledige opname van de fondsen bij de ondertekening van de voorschotovereenkomst
- kredietopening in geval van uitbetaling van de fondsen in schijven bij een nieuwbouw of verbouwingen (zie punt 12).

2. Kostprijs van een vastgoedinvestering

Naast de aankoop- of nieuwbouwprijs van uw toekomstig onroerend goed, dient u rekening te houden met bepaalde niet te verwaarlozen kosten.

BTW en erelonen van de architect

- Indien u een nieuw onroerend goed laat bouwen (ook 'sleutel-op-de-deur'-formule) of een recent gebouwd onroerend goed koopt waarvan het kadastraal inkomen nog niet werd vastgesteld, zal u 21% BTW moeten betalen (op alle facturen van de verschillende aannemers of op de prijs die in het contract wordt vermeld bij de aankoop van een onroerend goed volgens de 'sleutel-op-de-deur'-formule of van een recent bebouwd onroerend goed).

Een **verminderd BTW-tarief van 6%** wordt toegepast voor alle verbouwingen uitgevoerd in een woning die meer dan vijf jaar oud is.

- De **erelonen van de architect** variëren in functie van het belang van de studie en de omvang van de werken; er moet ook BTW op betaald worden. De ereloonschaal wordt opgemaakt door de Raad van de Orde der Architecten.

Aktekosten bij aankoop

- Die kosten omvatten de registratierechten, de vaste kosten en de honoraria van de notaris.
- De **normale registratierechten** bedragen in het Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest **12,50%** van de in de verkoopakte opgegeven prijs voor gronden of bebouwde onroerende goederen die niet meer onderworpen zijn aan het BTW-stelsel; deze bedragen **10%** van voormelde prijs in het Vlaams Gewest.
In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt de belastbare grondslag verminderd met 60.000 euro, en zelfs met 75.000 euro, onder bepaalde voorwaarden; in het Vlaams Gewest met 15.000 euro. Een **verminderd** recht is voorzien voor de zogenaamde **bescheiden woningen**, dit wil zeggen waarvan het kadastraal inkomen lager ligt dan 745 euro verhoogd in functie van het aantal kinderen ten laste. Deze voet is onmiddellijk toepasselijk zo het kadastraal inkomen bepaald werd; indien het nog niet werd vastgesteld of het aan herziening toe is, zal de registratie het hoogste recht innen en in voorkomend geval overgaan tot een terugbetaling.
- De **erelonen van de notaris** worden getarifeerd per koninklijk besluit.
- De **vaste aktekosten** zijn de andere kosten noodzakelijk voor de opstelling van de akte: hypothecaire getuigschriften, zegels, fiscale opzoekingen, kadastrale opmeting, enz...
- Bij de registratierechten, de vaste kosten en de honoraria van de notaris die verschuldigd zijn bij een onderhandse verkoop, komen ook nog de **publiciteitskosten** bij een vrijwillige of gerechtelijke openbare verkoop en de **procedurekosten** bij een gerechtelijke openbare verkoop.
In geval van openbare verkoop moeten de kosten binnen de vijf dagen na de definitieve toewijzing worden betaald.
- Wij raden u stellig aan **uw notaris te raadplegen** om meer gedetailleerde informatie terzake te bekomen.

Aktekosten van een hypothecaire kredietopening of van een hypothecair mandaat

De hypotheekstelling vergt een notariële akte in het Belgisch recht, wat kosten veroorzaakt. Deze omvatten de registratierechten, de hypotheekrechten, de vaste kosten en de honoraria van de notaris.

Het Vlaams Gewest kent een vrijstelling toe van het registratierecht van 1% tot beloop van de eerste schijf van 100.000 euro voor het hypothecair krediet bestemd voor de financiering van de enige woning. Deze vrijstelling wordt omgezet in een verhoging van het abatement van 15.000 euro voor de aankoop tot 25.000 euro in geval van toepassing van het normaal registratierecht van 10% en tot 35.000 euro in geval van toepassing van het verminderd registratierecht van 5%.

Het hypothecair mandaat noodzaakt eveneens een notariële akte. Deze is minder kostelijk maar niet getarifeerd.

Ter informatie meegedeeld in
bijlage 1 wat de aktekosten van
kredietopening betreft

3. Hoe uw financieel plan opstellen?

Alvorens de mogelijkheden inzake hypothecair krediet te onderzoeken, raden wij u stellig aan passief en actief op te maken van de geplande vastgoedinvestering. U dient met andere woorden de globale kostprijs van de vastgoedinvestering (aankoopprijs, kostprijs van de werken, BTW, kosten van aankoopakte, kosten van akte van hypothecaire kredietopening en/of hypothecair mandaat) enerzijds te vergelijken met de financiële middelen (eigen fondsen en fondsen van het hypothecair krediet) anderzijds, op basis van het hiernavolgend schema:

Aankoop van een bestaande woning		Uw project	Voorbeeld
Aankoop:	prijs	€...	€ 125.000
	notariskosten	€...	€ 18.200
Krediet:	notariskosten voor een krediet van € 100.000	€...	€ 2.800
Totaal:		€...	€ 146.000
Eigen fondsen:		€...	€ -46.000
Eindresultaat = bedrag van het krediet		€...	€ 100.000

Aankoop van een bestaande te verbouwen woning		Uw project	Voorbeeld
Aankoop:	prijs	€...	€ 100.000
	notariskosten	€...	€ 15.000
Verbouwing:	kostprijs werken	€...	€ 25.000
	BTW met betrekking tot de werken (aan 6%*)		€ 1.500
	architectkosten BTW inbegrepen (aan 21%)	€...	€ 3.040
Krediet:	notariskosten voor een krediet van € 100.000	€...	€ 2.800
Totaal :		€...	€ 147.340
Eigen fondsen:		€...	€ -47.340
Eindresultaat = bedrag van het krediet		€...	€ 100.000

Nieuwbouw, aankoop op plan of in nieuwe staat		Uw project	Voorbeeld
Grond:	aankoopkosten	€...	€ 75.000
	notariskosten	€...	€ 11.800
Nieuwbouw:	kostprijs werken	€...	€ 150.000
	BTW met betrekking tot de werken (aan 21%)	€...	€ 31.500
	architectkosten BTW inbegrepen (aan 21%)	€...	€ 14.218
	aansluitingskosten	€...	€ 1.250
Krediet:	notariskosten voor een krediet van € 200.000	€...	€ 4.500
Totaal :		€...	€ 288.268
Eigen fondsen:			€ -88.268
Eindresultaat = bedrag van het krediet		€...	€ 200.000

* in geval van woning meer dan vijf jaar oud en 21% in de andere gevallen.

4. Hoeveel kunt u ontlennen?

Het bedrag toegekend door Allianz zal afhangen van uw financiële middelen, van de aard van de hypothecaire waarborg, van zijn waarde en van het beleningspercentage.

Uw solvabiliteit

De terugbetaling van uw hypothecair krediet (intresten, kapitaal en verzekeringspremies) mag het evenwicht van uw budget niet in gevaar brengen.

Uit onderzoek van de gezinsbudgetten blijkt dat het moeilijk is meer dan 30 à 35% van het totale netto maandinkomen (lonen, bezoldigingen, huur, ...) te besteden aan de maandelijkse aflossingen van het hypothecair krediet en eventuele andere kredieten (autofinanciering, ...).

De aard van de hypothecaire waarborg

In functie van het doel van de kredietoperatie worden **woningen** (woonhuis, villa, bungalow, appartement, opbrengsthuis, ...) en **bouwgronden** als hypothecaire waarborg aanvaard.

De waarde van de hypothecaire waarborg

Voor alle **kredieten** is de in aanmerking genomen **waarde** die **in normale verkoop (uit de hand)**. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een eigenaar normaal mag vragen en verhopend voor zijn woning bij een verkoop uit de hand binnen de termijn van zes maanden, rekening houdend met de toestand van de plaatselijke immobiliënmarkt. Zij houdt rekening met criteria zoals de ligging, de kwaliteit, de opvatting, de indeling en het gemak bij de tegeldemaking van de hypothecaire waarborg, ...

Deze raming wordt volgens objectieve criteria uitgevoerd door een schatter erkend en aangeduid door Allianz of, in voorkomend geval, op basis van een verkoopovereenkomst.

Allianz kent geen hypothecaire kredieten toe op woningen waarvan de waarde minder bedraagt dan 75.000 euro.

De beleningspercentages

Het beleningspercentage is het percentage van de in aanmerking genomen waarde (zie 'De waarde van de hypothecaire waarborg' hierboven) van de hypothecaire waarborg, percentage dat Allianz u toelaat te ontlennen. Het beleningspercentage varieert in functie van de solvabiliteit, de rang ingenomen door de hypothecaire inschrijving, de aard van de hypothecaire waarborg, de wijze van terugbetaling en het doel van het krediet.

- **In eerste rang**

De hypothecaire inschrijving is in **eerste rang** wanneer er voorheen geen andere hypotheek op hetzelfde goed werd genomen.

- **In tweede rang**

De hypothecaire inschrijving komt in **tweede rang** wanneer het onroerend goed reeds in het voordeel van een andere schuldeiser dan Allianz werd gehypothekeerd.

De beslissing tot toekenning van een tweederangslening houdt rekening met het nog verschuldigd bedrag van de in eerste rang bestaande schuldvordering, vermeerderd met twee jaar intrest en de aanhorigheden.

In beide hypothesen kan het beleningspercentage oplopen tot 100% van het laagste van de twee volgende bedragen: de verkoopprijs vermeld in de verkoopovereenkomst, te bevestigen in de notariële aankoopakte, en de waarde bij verkoop uit de hand opgenomen in het schattingsverslag.

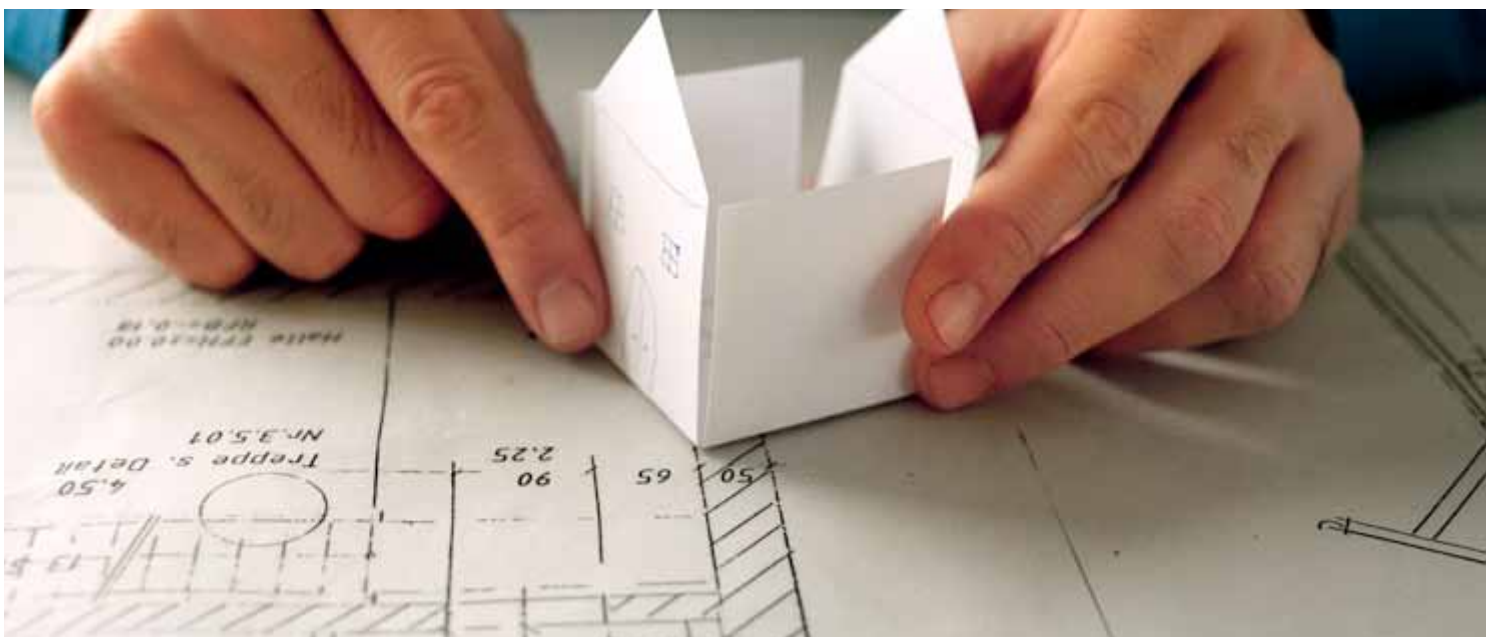
In geval van openbare verkoop kan het beleningspercentage tot 100% oplopen van het laagste van de twee volgende bedragen: de toewijzingsprijs, bevestigd in een notarieel attest, en de waarde bij verkoop uit de hand, vastgelegd bij schattingsverslag.

In geval van nieuwbouw of aankoop van een bestaande te verbouwen woning kan het beleningspercentage tot 100% bedragen van het laagste van de twee volgende bedragen: de verkoopprijs, vermeld in de verkoopovereenkomst (te bevestigen in de notariële verkoopakte) of in de notariële verkoopakte naargelang van het geval, vermeerderd met de totale kostprijs van de werken, BTW inbegrepen, enerzijds en de waarde bij verkoop uit de hand, bepaald in het schattingsverslag, anderzijds.

In geval van herfinanciering van een lopend woonkrediet kan het beleningspercentage oplopen tot 100% van de waarde bij verkoop uit de hand, vermeld in het schattingsverslag.

Het beleningspercentage van maximum 100% wordt herleid tot 80% voor opbrengst-eigendommen evenals voor kredieten van meer dan 500.000 euro. Zo het aangevraagd kapitaal de drempel overschrijdt, vastgelegd in het tarief als bijlage, is steeds een schatting vereist.

Bijzondere beleningspercentages worden in aanmerking genomen in geval van krediet gereconstitueerd door een levensverzekering gekoppeld aan beleggingsfondsen of terugbetaalbaar op vaste termijn (zie '5. Wijzen van terugbetaling van de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten').



5. Wijzen van terugbetaling van de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten

Terugbetaling door aflossing van het kapitaal

Principe

Elke maand betaalt u een gedeelte van intresten en een gedeelte van kapitaal; het bedrag aan intresten is degressief en wordt berekend op het kapitaalsaldo.

Vaste mensualiteiten

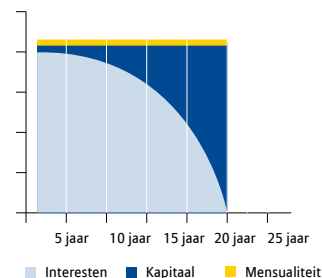
Elke maand betaalt u een vaste last die een gedeelte intresten en een gedeelte kapitaal omvat. Het gedeelte intresten, dat in het begin van het krediet belangrijk is, vermindert met de tijd, terwijl het gedeelte kapitaal met de tijd toeneemt.

Voorbeeld:

- Opgenomen kapitaal: 100.000 euro
- Duur: 20 jaar
- Vaste rentevoet: maandelijks: 0,565%
- Vaste mensualiteit: 762,15 euro
- jaarlijks: 7,00%

Ontleding van de mensualiteit tijdens het 1e jaar en op het ogenblik van de 60e, 120e, 180e en 240e mensualiteit

	Mensualiteit	Gedeelte intresten	Gedeelte kapitaal	Afgelost kapitaal	Schuldsaldo
1e maand	762,15	565,00	197,15	197,15	99.802,85
2e maand	762,15	563,89	198,26	395,41	99.604,59
3e maand	762,15	562,77	199,38	594,79	99.405,21
4e maand	762,15	561,64	200,51	795,30	99.204,70
5e maand	762,15	560,51	201,64	996,94	99.003,06
6e maand	762,15	559,37	202,78	1.199,72	98.800,28
7e maand	762,15	558,22	203,93	1.403,65	98.596,35
8e maand	762,15	557,07	205,08	1.608,73	98.391,27
9e maand	762,15	555,91	206,24	1.814,97	98.185,03
10e maand	762,15	554,75	207,40	2.022,37	97.977,63
11e maand	762,15	553,57	208,58	2.230,95	97.769,05
12e maand	762,15	552,40	209,75	2.440,70	97.559,30
...					
60e maand	762,15	487,26	274,89	14.034,44	85.965,56
...					
120e maand	762,15	376,70	385,45	33.713,62	66.286,38
...					
180e maand	762,15	221,66	540,49	61.307,91	38.692,09
...					
240e maand	762,15	4,91	757,14	100.000,00	0,00
Totaal van de betaalde intresten: 82.916,00 euro					



Aangezien de intresten berekend worden op het saldo van de schuld en aangezien de last vast blijft, nemen de intresten geleidelijk af naargelang van de aflossing van het kapitaal, wat u in staat stelt meer en meer kapitaal af te lossen ... enz. (zie tabel in bijlage 2).

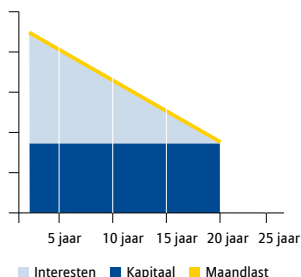
Vaste maandelijkse aflossingen

Elke maand betaalt u een vast gedeelte van het opgenomen kapitaal evenals de intresten op het saldo van uw schuld terug. De totale last zal uiteraard verminderen, aangezien het gedeelte van de intresten op het saldo van uw schuld in de loop van de terugbetalingsperiode zal verminderen.

Voorbeeld:

- Opgenomen kapitaal: 100.000 euro
- Vaste rentevoet maandelijks: 0,565%
jaarlijks: 7,00%
- Duur: 20 jaar
- Vaste maandelijkse aflossing in kapitaal: 416,67 euro

Ontleding van de maandlast tijdens het 1e jaar en op het ogenblik van de 60e, 120e, 180e en 240e vervaldag:



Deze formule, waarin het kapitaal sneller wordt afgelost, is op lange termijn de goedkoopste formule maar impliceert nochtans een zwaardere last in het begin van het krediet.

Belangrijke opmerking uitsluitend in geval van nieuwbouw:

U kan, op uw verzoek, worden vrijgesteld van kapitaalsaflossing gedurende een eerste periode van maximum vierentwintig maand die meestal overeenstemt met de periode van opneming van het kapitaal in schijven; na deze eerste periode schakelt u over naar de formule met vaste mensualiteiten of vaste aflossingen. De aflossingstabel zal dan ingaan de eerste dag van de tweede maand volgend op de opname van de laatste schijf en ten laatste de eerste dag van de vijfentwintigste maand.

	Maandelijkse last	Intresten	Maandelijkse aflossing hetzij 100.000 euro /240	Afgelost kapitaal	Schuld-saldo
1e maand	981,67	565,00	416,67	416,67	99.583,33
2e maand	979,32	562,65	416,67	833,34	99.166,66
3e maand	976,96	560,29	416,67	1.250,01	98.749,99
4e maand	974,61	557,94	416,67	1.666,68	98.333,32
5e maand	972,25	555,58	416,67	2.083,35	97.916,65
6e maand	969,90	553,23	416,67	2.500,05	97.499,98
7e maand	967,54	550,87	416,67	2.916,69	97.083,31
8e maand	965,19	548,52	416,67	3.333,36	96.666,64
9e maand	962,84	546,17	416,67	3.750,03	96.249,97
10e maand	960,48	543,81	416,67	4.166,70	95.833,30
11e maand	958,13	541,46	416,67	4.583,37	95.416,63
12e maand	955,77	539,10	416,67	5.000,04	94.999,96
...					
60e maand	842,77	426,10	416,67	25.000,20	74.999,80
...					
120e maand	701,52	284,85	416,67	50.000,40	49.999,60
...					
180e maand	560,27	143,60	416,67	75.000,60	24.999,40
...					
240e maand	418,22	2,35	416,67	100.000,00	0,00
Totaal van de betaalde intresten: 68.081,95 euro					

Terugbetaling door reconstitutie van het kapitaal

Principe

Met de gemengde levensverzekering, aangegaan of aan te gaan op uw leven bij Allianz wordt het kapitaal van het voorschot of van het krediet gereconstitueerd. Deze verzekering wordt toegevoegd aan uw hypothecair voorschot of krediet. Ze waarborgt dus de terugbetaling van het kapitaal van het voorschot of van het krediet, hetzij onmiddellijk bij overlijden, hetzij op de einddatum van het contract bij leven van de verzekerde-kredietnemer op dat ogenblik. Het kapitaal verzekerd op termijn bij leven, gelijk aan het kapitaal bij overlijden, stemt dus overeen met het kapitaal van het voorschot of krediet.

In bepaalde gevallen gebeurt de reconstitutie van het kapitaal door middel van een afzonderlijk verzekeringscontract. Het kapitaal bij overlijden, gelijk aan dat bij leven, wordt dan verzekerd door een aangehecht verzekeringscontract (zie '18. Aangehechte verzekeringscontracten').

Flexibele individuele gemengde levensverzekering Plan for Life en/of Invest for Life

In Plan for Life is de kapitalisatievoet, toegepast op de betaalde premies, gewaarborgd tijdens de hele looptijd van het contract. Er wordt geen enkele rentewaarborg verstrekt met betrekking tot de premies alvorens hun betaling. Plan for Life is een product gebaseerd op periodieke premies, daar waar Invest for Life het voorwerp uitmaakt van een koopsom. De kapitalisatievoet in Invest for Life is maximum acht jaar gewaarborgd. Deze flexibele producten behoren tot tak 21 en delen in de winst van de verzekeringsmaatschappij. Het is toegelaten Plan for Life en Invest for Life te combineren.

Uittreksel uit ons tarief Plan for Life:

Jaarpremies voor een kapitaal van 50.000 euro onder voorbehoud van de gunstige beoordeling van een medische vragenlijst of van een medisch onderzoek):

Einddatum	Verzekerde = Roker	Leeftijd van de verzekerde				
		25 jaar	30 jaar	35 jaar	40 jaar	45 jaar
65 jaar/man	neen	873,39	1.064,10	1.322,17	1.686,71	2.234,68
65 jaar/man	ja	907,18	1.103,45	1.368,84	1.743,04	2.303,63
65 jaar/vrouw	neen	835,20	1.018,81	1.268,08	1.621,82	2.156,81
65 jaar/vrouw	ja	860,29	1.047,56	1.301,87	1.662,56	2.207,10

Hieruit vloeit voort dat om de reconstitutie op de einddatum te waarborgen, de toekomstige premies zullen verhogen zodra de kapitalisatievoet daalt; zij kunnen op uw verzoek verminderd worden zo de kapitalisatievoet stijgt.

Voorbeeld:

Voor een opgenomen kapitaal van 100.000 euro dat tot beloop van 50.000 euro op het leven van mijnheer, 35 jaar, en van 50.000 euro op het leven van mevrouw, eveneens 35 jaar oud, tegen een vaste maandelijkse voet van 0,565% (jaarrentevoet van 7,00%) wordt gereconstitueerd, zal u elke maand gedurende 30 jaar betalen:

Maandelijkse intresten	565,00 euro
Premies van de individuele gemengde levensverzekering	
Mijnheer (einddatum 65 jaar – roker – leeftijd 35 jaar)	114,07 euro
Mevrouw (einddatum 65 jaar – niet-rookster – leeftijd 35 jaar)	105,67 euro
Totaal	784,74 euro

Klassieke individuele gemengde levensverzekering met gewaarborgde kapitalisatievoet

- De oorspronkelijke kapitalisatievoet wordt gewaarborgd gedurende de hele looptijd van het levensverzekeringscontract. Dit klassiek product behoort tot tak 21.
- De gemengde levensverzekering **deelt niet in de winsten van de verzekeringsmaatschappij** tot beloop van het bedrag van het hypothecair voorschot of krediet.
- Naast de premies voor de individuele gemengde levensverzekering, waarvan het bedrag van de leeftijd van de verzekerde-kredietnemer afhangt, betaalt de kredietnemer ook **intresten**.
- De verzekeringspremies zijn **vooraf betaalbaar**. Het gaat over **jaarpremies** waarvan de betaling echter **gesplitst** kan worden. Bij zesmaandelijks, driemaandelijks of maandelijks splitsing van de premiebetaling worden de premies respectievelijk met 2%, 3% of 4% verhoogd. Bij het premiebedrag komen er kwitantiekosten.
- Beschikt het gezin over twee beroepsinkomens, dan is het aangewezen de reconstitutie van het kapitaal door individuele gemengde levensverzekering over de twee inkomensgenieters te verdelen in verhouding tot beide inkomens. Dit is des te meer aangewezen daar het tarief toegepast voor vrouwen aanzienlijk interessanter is, gezien hun grotere levenskansen en daar deze verdeling het mogelijk maakt de fiscale winst te optimaliseren (zie '21. Fiscale voordelen').

Voorbeeld:

De beroepsinkomens van het gezin komen voor 70% van Mijnheer die voltijds werkt en voor 30% van Mevrouw die halftijds werkt. In de mate dat beide gecumuleerde inkomens nodig zijn voor de terugbetaling van het voorschot, lijkt het aangewezen de reconstitutie door individuele gemengde levensverzekering in dezelfde verhouding te verdelen.

- Allianz commercialiseert dit product van klassieke individuele gemengde levensverzekering niet meer; de reconstitutie door middel van een bestaand contract blijft vanzelfsprekend mogelijk.

Klassieke groepslevensverzekering met gewaarborgde kapitalisatievoet

- De oorspronkelijke kapitalisatievoet wordt gewaarborgd gedurende de hele looptijd van het groepslevensverzekeringscontract; dit product behoort tot tak 21.
- Heeft uw werkgever in uw voordeel bij Allianz een klassieke **groepsverzekering** (tak 21) afgesloten en laat het groepsreglement dit toe, dan kan deze groepsverzekering aangewend worden voor de **restitutie van uw hypothecair voorschot of krediet**. Ze waarborgt de terugbetaling van het opgenomen kapitaal, hetzij onmiddellijk bij overlijden, hetzij op de einddatum van het contract bij leven van de verzekerde-kredietnemer op dat ogenblik. Uw groepsverzekering wordt dan toegevoegd aan uw hypothecair voorschot of krediet. De betaling van de premies geschiedt aan de hand van **toelagen** (ten laste van de **werkgever**) en van **bijdragen** (ten laste van de **verzekerde**); deze laatste worden door de werkgever op uw loon ingehouden.
- Naast de **reglementaire 'toelage-' en de 'bijdragecontracten'**, opgemaakt op grond van het groepsverzekeringsreglement, kan u bij Allianz ook aanvullende **persoonlijke contracten** afsluiten.
- De groepsverzekering blijft **delen in de winst van de verzekeringsmaatschappij** zelfs zo zij een hypothecair voorschot of krediet reconstitueert.
- Wordt het hypothecair voorschot of krediet gereconstitueerd door de 'reglementaire' groepsverzekeringscontracten, dan moet de onroerende verrichting in hoofde van de **verzekerde-kredietnemer** verwezenlijkt worden en moet ze slaan op een **goed gelegen in de E(uropese) E(conomische) R(uimte)**, en dit om fiscale redenen.

Voorbeeld:

U bent aangesloten bij de groepsverzekering afgesloten bij Allianz door uw werkgever. U gebruikt de reglementaire contracten voor een restitutie van uw hypothecair voorschot of krediet. Voor een opgenomen kapitaal van 100.000 euro tegen een vaste maandelijkse rentevoet van 0,565% (jaarrentevoet van 7,00%), zal er elke maand 565 euro aan intresten betaald moeten worden. Op het einde van het voorschot of krediet en van de groepsverzekering zal het kapitaal van het hypothecair voorschot of krediet geheven worden op de kapitalen vereffend op grond van uw groepsverzekering

Flexibele groepslevensverzekering

- Het mechanisme van de flexibele groepsverzekering is identiek aan dat van de klassieke groepsverzekering:
 - betaling van de toelagen door de werkgever en van de bijdragen door de verzekerde-kredietnemer
 - behoud van toekenning van winstdeling
 - verwezenlijking van een vastgoedoperatie in de E(uropese) E(conomische) R(uimte) in geval van restitutie door de reglementaire contracten.
 Dit flexibel product maakt deel uit van tak 21 zoals de klassieke groepslevensverzekering.
- De flexibele kapitalisatievoet kan, per definitie, in de tijd evolueren; om de restitutie op einddatum te verzekeren, zullen de premies (toelagen en/of bijlagen) stijgen of dalen naargelang de kapitalisatievoet daalt of stijgt (zie, hieromtrent, 'Flexibele individuele gemengde levensverzekering Plan for Life' hiervoor).

Belangrijke opmerkingen:

- De wijzen van terugbetaling door klassieke en/of flexibele individuele gemengde levensverzekering en groepslevensverzekering kunnen worden gecombineerd. Dit zal het geval zijn wanneer één van beide echtgenoten de voordelen geniet van een groepsverzekering bij Allianz voor zover de rentevoeten vast zijn.
- Het tarief van rentevoeten en kosten (zie punt 15) zal verschillende rentevoeten vastleggen in geval van restitutie zowel door individuele gemengde levensverzekering als door groepslevensverzekering in functie van de datum van onderschrijving van het verzekeringscontract.
- De technische rentevoet of de kapitalisatierentevoet van 4,75% werd sinds 1 januari 1999 inderdaad progressief verminderd.

De beleggingshypotheek

- Het terugbetalingsmechanisme is hetzelfde als dat beschreven voor de klassieke en flexibele individuele gemengde levensverzekering.
- De reconstituerende verzekering, met een duur gelijk aan die van het hypothecair voorschot of krediet, is nochtans **gekoppeld aan beleggingsfondsen**. Deze tak 23-verzekering van het type Capital Life of Multi-Invest moet bij Allianz worden afgesloten. Zij kan **geen rendement noch waarde waarborgen op einddatum**. In functie van de beursevolutie kan de waarde bijgevolg lager dan, gelijk aan of groter dan het kapitaal van het hypothecair voorschot of krediet uitvallen.
- Dit product richt zich tot kandidaat-kredietnemers met een beursprofiel voor een krediet van minimum 75.000 euro met een duurtijd van minimum vijftien jaar (zie punt 6).
- Iedere maand betaalt u een Capital Life- of Multi-Invest-verzekeringspremie evenals intresten. Uw bemiddelaar kan u een **prognose** meedelen die rekening houdt met volgende parameters:
 - het terug te betalen kapitaal
 - de duur van de Capital Life- of Multi-Invest-verzekering die moet overeenstemmen met die van het voorschot of krediet
 - een beleningspercentage van:
 - maximum 50% voor de verwerving van de eerste woning en
 - maximum 80% voor de verwerving van een tweede residentie of een opbrengstwoningDeze beleningspercentages worden berekend op de wijze beschreven in punt 4.
 - een maximumrestitutievoet, vermeld in het tarief als bijlage die door u voorzichtigheidshalve mag verlaagd worden.
 - de keuze van het fonds of de fondsen (aandelen, obligaties, enz...); raadpleeg onze commerciële documentatie die specifieke fiches voorziet per type van fonds.

Bovendien raden wij u aan dat de last (samengesteld uit de Capital Life- of Multi-Invest-levensverzekeringspremie en de rente) niet lager zou uitvallen dan die van een krediet terugbetaalbaar door vaste mensualiteiten aan dezelfde voorwaarden van rentevoet en duur.

Voorbeeld:

U wenst een krediet van 100.000 euro aan te gaan om de aankoop van een tweede verblijfplaats voor een deel te financieren.

De strategische belegging Capital Life verloopt voor 25% in Capital Security (obligaties) en voor 75% in Capital Invest (aandelen), met andere woorden een gemiddelde jaarlijkse opbrengst van 10,80% over de voorbije 7 jaar of van 10,25% over de voorbije 10 jaar voor gelijkaardige fondsen.

Woonkrediet met vaste mensualiteiten		Woonkrediet Capital Life	
Kapitaal	€ 100.000	Kapitaal	€ 100.000
Rentevoet:		Rentevoet:	
- maandelijks	0,565 %	- maandelijks	0,565 %
- jaarlijks	7,00 %	- jaarlijks	7,00 %
		Theoretische rentevoet van premiekapitalisatie:	
		- maandelijks	0,644 %
		- jaarlijks	8,00 %
Mensualiteit (intresten & kapitaal)	€ 762,15	Maandelijkse interesten	€ 565,00
		Maandelijkse theoretische premie Capital Life:	€ 175,60
		Minimaal aangeraden premie:	
		Mensualiteit – maandelijkse intresten: 762,15 – 565,00 =	€ 197,15
Totale maandlast	€ 762,15	Totale maandlast:	
		Met theoretische premie: 565,00 + 175,60 =	€ 740,60
		Met aangeraden premie: 565,00 + 197,15 =	€ 762,15

Wanneer wij de aanbevolen minimumpremie van 197,15 euro kapitaliseren tegen de gemiddelde jaarlijkse opbrengst van 8,00%, levert Capital Life een bedrag op van 113.000,52 euro. Het totaal bedrag van de stortingen is gelijk aan dat van een Woonkrediet met vaste mensualiteiten. Ten opzichte van het aanvankelijk ontleend bedrag van 100.000 euro ligt het verschil, met andere woorden **de meerwaarde**, op 13.000,52 euro.

- Voor een hypothecair voorschot of krediet met een duurtijd van minstens vijftien jaar, kan de maandpremie in voorkomend geval, geheel of gedeeltelijk vervangen worden door een koopsom, gefinancierd door middel van eigen fondsen en waarvan het bedrag bepaald wordt in functie van de reconstitutievoet vermeld in het tarief als bijlage.
- U moet bovendien een tijdelijke overlijdensverzekering afsluiten met constant kapitaal voor dezelfde duur als die van het hypothecair voorschot of krediet (zie '18. Aangehechte verzekeringscontracten'), die belastingvermindering kan genieten (zie '21. Fiscale voordelen'). Deze tijdelijke overlijdensverzekering met constant kapitaal verleent de beste dekking, maar heeft als nadeel een tendens tot oververzekering en dus tot een zekere meerkost, vermits de Capital Life- of Multi-Invest-verzekering zelf reeds een overlijdensdekking bevat waarvan de evolutie moeilijk kan worden voorspeld.

Er bestaan nochtans twee alternatieven:

- het afsluiten van een **tijdelijke schuldsaldoverzekering** (zie punt 18), die nochtans een effect van onderverzekering kan teweegbrengen op een welbepaald moment in functie van de beursevolutie van de Capital Life- of Multi-Invest-verzekering
- de periodieke afname (meestal maandelijks) van het overlijdensrisico op de reserve van de Capital Life-of Multi-Invest-polis; in deze hypothese zal de overlijdensdekking het verschil verzekeren tussen het kapitaal van het hypothecair voorschot of krediet en de reeds opgebouwde reserve; vermits deze overlijdensdekking een kost met zich meebrengt, moeten de maximumrestitutievoeten vermeld in het tarief als bijlage, verminderd worden met 1,00% om ze te financieren.

- In de loop van het hypothecair voorschot of krediet kan u de keuze van het fonds of de fondsen wijzigen of naar een ander fonds overstappen mits **het voorafgaandelijk akkoord van de hypothecaire schuldeiser**. Het is inderdaad niet uitgesloten dat de Capital Life- of Multi-Invest-levensverzekeringspremie moet worden verhoogd wanneer u overstapt van een beleggingsfonds met hoge risicograad naar een beleggingsfonds met een lagere risicograad (meer obligaties en minder aandelen).
- In de loop van het hypothecair voorschot of krediet kan u steeds overstappen van een Capital Life- of Multi-Invest-contract (tak 23) naar een flexibele individuele gemengde levensverzekering Plan for Life en/of Invest for Life (tak 21). Deze optie kan interessant uitvallen, zo u zich voldoende dicht bij de termijn bevindt en u een beduidend kapitaal leven heeft wedersamengesteld in vergelijking met het kapitaal van het hypothecair voorschot of krediet. Op deze manier kan u zich indekken tegen een eventuele snelle val van de waarde van het fonds of de beleggingsfondsen en er zo over waken dat het hypothecair voorschot of krediet volledig kan worden terugbetaald op de overeengekomen termijn.
- De verzekeringen gekoppeld aan beleggingsfondsen genieten geen enkel fiscaal voordeel. Zo de nieuwe fiscaliteit 'enige & eigen woning' van toepassing is (zie '21. Fiscale voordelen') is het mogelijk dat de fiscale optimalisering op basis van de hypothecaire intresten alleen niet wordt gehaald. Zo de klassieke fiscaliteit van toepassing is (zie zelfde punt 21), raden wij u stellig aan slechts op dit type krediet beroep te doen na uitputting van de terugbetalingswijzen die belastingvermindering genieten.

Besluit

De beleggingshypothek Capital Life of Multi-Invest houdt zowel een **opportuniteit** in als een **risico**.

- **Een opportuniteit**
Zo op de einddatum van het hypothecair voorschot of krediet de gereconstitueerde waarde groter is dan het kapitaal van het voorschot of het krediet, dan beschikt u vrij over het verschil.
- **Een risico**
Indien integendeel op de einddatum van het hypothecair voorschot of krediet, de gereconstitueerde waarde lager uitvalt dan het kapitaal van het voorschot of krediet, zal u het verschil moeten bijpassen met uw eigen spaarfondsen. De compensatie tussen het kapitaal van het voorschot of krediet en de gereconstitueerde waarde, zal automatisch plaatsvinden op de termijn. Zo u niet over voldoende eigen middelen beschikt om het verschil af te lossen, zal Allianz u een nieuw voorschot of krediet toekennen aan de voorwaarden die op dat ogenblik gelden en verbindt Allianz er zich toe in deze hypothese geen nieuwe medische formaliteiten op te leggen, maar vestigt nu reeds uw aandacht op het feit dat deze premie duur kan uitvallen, o.a. door de leeftijd bij afsluiten ervan.

De flexibele groepslevensverzekering gekoppeld aan beleggingsfondsen

Deze wijze van terugbetaling is vergelijkbaar met de beleggingshypothek Capital Life of Multi-Invest. Het verschil bestaat in de financiering, gedeeltelijk ten laste van de werkgever.

Terugbetaling van het kapitaal op vaste termijn

In deze formule wordt het kapitaal terugbetaalbaar bedongen **in één keer op de einddatum** van het voorschot of krediet; tijdens de hele duur van het voorschot of krediet betaalt u slechts rente.

Deze formule is geschikt zo u over drie tot vijf jaar voorziet over een belangrijke geldsom te beschikken, bv. door de verkoop van een onroerend goed.

Voorbeeld:

- | | | | |
|--------------------------------|--------------|------------------------|----------|
| • Opgenomen kapitaal: | 100.000 euro | • Duur: | 5 jaar |
| • Vaste rentevoet maandelijks: | 0,565% | • Vaste maandelijkse | |
| jaarlijks: | 7,00% | aflossing in kapitaal: | 565 euro |

Het is slechts op de einddatum van het voorschot of krediet (na vijf jaar dus) dat u het volledig kapitaal ineens terugbetaalt.

Deze formule is voorbehouden voor kredieten in eerste rang op bestaande of op te trekken woningen, waarbij het beleningspercentage beperkt is tot 60% berekend op de wijze beschreven in punt 4 en de duur van het voorschot of krediet tot maximum dertig jaar. Allianz rekent een rentevoetverhoging aan, vermeld in het tarief als bijlage, in vergelijking met kredieten terugbetaalbaar door aflossing van het kapitaal.

Dit beleningspercentage van 60% kan tot maximum 80% worden opgetrokken met de netto-aankoopwaarde van een klassieke of flexibele individuele of groepslevensverzekering (tak 21) of een levensverzekering gekoppeld aan beleggingsfondsen (tak 23) of nog een kapitalisatieproduct (tak 26) afgesloten bij Allianz en mits overdracht van begunstiging van deze levensverzekering vanzelfsprekend bovenop de hypotheekstelling.

Het hypothecair mandaat is uitgesloten voor deze terugbetalingwijze zo zij tien jaar overstijgt.

Combinatie van verschillende wijzen van terugbetaling

Twee van deze wijzen van terugbetaling, te weten:

- door vaste mensualiteiten
- door vaste maandelijkse aflossingen
- door flexibele individuele gemengde levensverzekering Plan for Life en/of Invest for Life
- door klassieke individuele gemengde levensverzekering met gewaarborgde kapitalisatievoet
- door klassieke groepslevensverzekering met gewaarborgde kapitalisatievoet
- door flexibele groepslevensverzekering
- door Capital Life-levensverzekering gekoppeld aan beleggingsfondsen
- door groepslevensverzekering gekoppeld aan beleggingsfondsen
- op vaste termijn

kunnen worden gecombineerd in het raam van dezelfde kredietopening onder de vorm van hetzij een gemengd krediet in geval van identieke rentevoet, hetzij een dubbele voorschotovereenkomst.

6. Duur van de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten

De hypothecaire kredietopening wordt toegekend voor **onbepaalde** duur.

De duur van terugbetaling van elke voorschot- of kredietovereenkomst kan variëren van **één tot vijfenveertig jaar** naargelang van de rang van de hypothecaire inschrijving, van het doel van het voorschot of krediet en van de wijze van terugbetaling.

In eerste rang

Op bestaande of op te trekken woningen:

Terugbetaling door:

- vaste mensualiteiten of vaste maandelijkse aflossingen:
 - tegen vaste rentevoet:
 - aankoop: maximum 40 jaar;
 - bouw/verbouwing: maximum 40 jaar, zelfs bij uitgestelde start van de aflossingstabel (zie punt 12);
 - tegen veranderlijke intrestvoet: maximum 30 jaar.
- klassieke en flexibele individuele gemengde levensverzekering: van lange duur, over het algemeen bepaald op grond van de pensioenleeftijd en de fiscale voordelen (zie punt 21).
- klassieke en flexibele groepslevensverzekering en groepsverzekering gereconstitueerd door beleggingsfondsen: bepaald door de einddatum van de groepsverzekering.
- beleggingshypotheek: tot aan de pensioenleeftijd met een minimum van 15 jaar.
- op vaste termijn: maximum 30 jaar behalve overbruggingskredieten: maximum 1 jaar.

Een duurtijd van meer dan 30 jaar geeft aanleiding tot de vernieuwing van de hypothecaire inschrijving, waarvan de kosten te uwen laste vallen (zie punt '13. Wettelijke kosten behorend bij de hypotheek').

Op bouwgronden:

- **Zonder** bouwverbintenis binnen de vijf jaar van de datum van de akte van hypothecaire kredietopening: van 2 tot maximum 10 jaar.
- **Met** bouwverbintenis binnen de vijf jaar van de datum van de akte van hypothecaire kredietopening: van 2 tot maximum 30 jaar.

In tweede rang

- **Op gebouwde of te bouwen woningen:** van 3 tot maximum 15 jaar.

7. Rentevoet van de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten

Hoe wordt de rentevoet uitgedrukt?

De rentevoet wordt uitgedrukt in een percentage per periode (voor Allianz steeds per maand), waaraan de intresten voor dezelfde periode worden berekend. Ter informatie delen wij systematisch tussen haakjes de overeenstemmende jaarrentevoet mee, afgekort de jaarrentevoet.

Alle berekeningen worden uitgevoerd op basis van de periodieke rentevoet. De intresten zijn steeds betaalbaar op vervallen termijn.

Op welk bedrag betaalt u rente?

Vermits alle voorschot- en kredietovereenkomsten gerealiseerd worden onder de vorm van een kredietopening, betaalt u slechts rente op de werkelijk opgenomen bedragen (zie '12. Hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten bestemd voor een nieuwbouw of voor verbouwingen').

Vaste of veranderlijke rentevoet?

U heeft de keuze tussen een **vaste** en een **veranderlijke** intrestvoet.

Vaste intrestvoet

Per definitie kan de rentevoet in dat geval nooit veranderen tijdens de hele duur van uw voorschot- of kredietovereenkomst. Naargelang van de wijze van terugbetaling, is de maximumduur vastgesteld op 30 jaar of zelfs 40 jaar of nog tot aan de pensioenleeftijd (zie punt 6).

Veranderlijke intrestvoet

Principe

De rentevoet van uw voorschot- of kredietovereenkomst is gekoppeld aan een referentie-index en verandert zowel in positieve als negatieve zin. De oorspronkelijke index, die slaat op de rentevoet overeengekomen bij de ondertekening van de voorschot- of kredietovereenkomst, is de index vermeld op de lijst bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad tijdens de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van het toepasselijk tarief.

Modaliteiten

Voorgestelde formules

- De **jaarlijkse** verandering of de formule $1 + 1 + 1 \dots$: de rentevoet verandert **ieder jaar** zo het minimumverschil wordt gehaald. De rentevoet toepasselijk tijdens het tweede jaar mag slechts verhogen met 0,083% per maand (1,00% per jaar) en deze toepasselijk tijdens het derde jaar met 0,165% per maand (2% per jaar) tegenover de oorspronkelijke rentevoet.

- De **driejaarlijkse** verandering of de formule 3 + 3 + 3 ...: de rentevoet verandert om de **drie** jaar zo het minimumverschil wordt gehaald.
- De **vijfjaarlijkse** verandering:
 - de formule 5 + 5 + 5 ...: de rentevoet verandert om de **vijf** jaar zo het minimumverschil wordt gehaald
 - na een eerste periode van vaste rentevoet van tien jaar of de formule 10 + 5 + 5 ...: de rentevoet verandert om de vijf jaar zo het minimumverschil wordt gehaald **en voor de eerste maal na tien jaar**
 - na een eerste periode van vaste rentevoet van vijftien jaar of de formule 15 + 5 + 5 ...: de rentevoet verandert om de vijf jaar zo het minimumverschil wordt gehaald en voor de eerste maal na vijftien jaar.
- De **zevenjaarlijkse** verandering of de formule 7 + 7 + 7 ...: de rentevoet verandert om de zeven jaar zo het minimumverschil wordt gehaald.
- De **tienjaarlijkse** verandering of de formule 10 + 10 ...: de rentevoet verandert om de tien jaar zo het minimumverschil wordt gehaald.

In functie van de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten, is het mogelijk dat bepaalde formules tijdelijk niet worden aangeboden. Het tarief van intrestvoeten en kosten, waarvan sprake in punt 15, zal de in voege zijnde formules vermelden.

Veranderingsdrempel (minimumverschil)

De verandering van de rentevoet zal enkel worden toegepast als het verschil minimaal **0,042%** per maand bereikt (jaarrentevoet van 0,50%).

Maximumverandering (maximumverschil)

De verandering van de rentevoet is beperkt tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet.

- symmetrisch: gelijk bij stijging en bij daling, of
- asymmetrisch: lager bij stijging dan bij daling.

Deze verschillen worden vermeld in het tarief als bijlage.

Voorbeeld 1:

Duur	10 jaar
Maandelijks rentevoet	0,643 %
Vijfjaarlijkse verandering	formule 5 + 5
Maximumverandering (gelijk bij stijging en bij daling)	0,327 % per maand
Maandelijks minimumrentevoet	0,316 % (0,643 % – 0,327 %)
Maandelijks maximumrentevoet	0,970 % (0,643 % + 0,327 %)

Voorbeeld 2:

Duur	15 jaar
Maandelijks rentevoet	0,721 %
Vijfjaarlijkse verandering na een periode van vaste rentevoet van tien jaar	formule 10 + 5
Asymmetrische maximumverandering na tien jaar	
- bij daling: maandelijks rentevoet	0,405 %
- bij stijging: maandelijks rentevoet	0,249 %
Maandelijks minimumrentevoet	0,316 % (0,721 % – 0,405 %)
Maandelijks maximumrentevoet	0,970 % (0,721 % + 0,249 %)

Referte-index

De referte-indexen worden in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. De in aanmerking genomen referte-index is deze van de kalendermaand, voorafgaand aan de datum, bepaald voor de verandering van de rentevoet.

Deze referte-index is:

- in geval van jaarlijkse verandering (formule $1 + 1 + 1 \dots$), die van de schatkistcertificaten op **twalf maand**, hetzij index **A**;
- in geval van driejaarlijkse verandering (formule $3 + 3 + 3 \dots$), die van de lineaire obligaties op **drie jaar**, hetzij index **C**;
- in geval van vijfjaarlijkse verandering (formules $5 + 5 + 5 \dots$, $10 + 5 + 5 \dots$ en $15 + 5 + 5 \dots$), die van de lineaire obligaties op **vijf jaar**, hetzij index **E**;
- in geval van zevenjaarlijkse verandering (formule $7 + 7 + 7 \dots$), die van de lineaire obligaties op **zeven jaar**, hetzij index **G**;
- in geval van tienjaarlijkse verandering (formule $10 + 10 \dots$), die van de lineaire obligaties op **tien jaar**, hetzij index **J**.

De indexen B, C, D, F, G, H & I, overeenstemmend respectievelijk met die van de lineaire obligaties op twee, drie, vier, zes, zeven, acht en negen jaar, worden eveneens gebruikt zo de duur van de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomst dit vereist.

Voorbeelden:

Hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomst met een duur van:

- 5 jaar in formule $3 + 2$: toepassing van index B
- 11 jaar in formule $10 + 1$: toepassing van index A
- 12 jaar in formule $10 + 2$: toepassing van index B
- 13 jaar in formule $10 + 3$: toepassing van index C
- 14 jaar in formule $10 + 4$: toepassing van index D
- 16 jaar in formule $10 + 6$: toepassing van index F
- 17 jaar in formule $10 + 7$: toepassing van index G
- 18 jaar in formule $10 + 8$: toepassing van index H
- 19 jaar in formule $10 + 9$: toepassing van index I.

Hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomst met een duur van 17 jaar in formule $10 + 5 + 2$: toepassing van index E bij de eerste verandering na tien jaar en van index B bij de tweede verandering na vijftien jaar.

Opmerking:

Op uw uitdrukkelijk verzoek en mits betaling van dossierkosten vermeld in het tarief na aanbod, beschikt u op het ogenblik van elke rentevoetverandering, in geval van terugbetaling door vaste mensualiteiten, over de optie de last van de voorgaande periode te behouden:

- door een inkorting van de duur van de voorschot- of kredietovereenkomst in geval van rentedaling, hetzij
- door een verlenging van de duur ervan in geval van rentevoetverhoging.

De totale looptijd mag nochtans de duurtijden vermeld in punt 6 niet overschrijden.

Veranderlijkheidsformule

Nieuwe maandelijkse rentevoet = oorspronkelijke maandelijkse rentevoet
+ nieuwe referte-index
– oorspronkelijke referte-index

Voorbeeld:

Duur		10 jaar
Oorspronkelijke rentevoet	maandelijks (bij het afsluiten van het krediet)	0,643 %
	jaarlijks	8,00 %
Vijfjaarlijkse verandering		formule 5 + 5
Maximumverandering (gelijk bij stijging en bij daling)		
Rentevoet	maandelijks	0,327 %
	jaarlijks	4,00 %
Oorspronkelijke referte-index E (bij het afsluiten van het krediet)		0,497 per maand, hetzij 6,132 per jaar
Nieuwe referte-index E (bij de verandering)		0,891 per maand, hetzij 11,232 per jaar

Bij de verandering wordt de nieuwe rentevoet bijgevolg:

0,643%	= oorspronkelijke maandelijkse rentevoet
+ 0,891%	= nieuwe referte-index
<u>– 0,497%</u>	= oorspronkelijke referte-index
1,037 % (jaarrentevoet van 13,18%)	= nieuwe rentevoet

De minimumdrempel van 0,042 punt % per maand (jaarrentevoet van 0,50%) is overschreden, maar de verandering zal worden beperkt tot 0,970 punt % per maand, hetzij 0,643% + 0,327% (jaarrentevoet van 12,28%).

Uw voordeel:

U wordt dus beschermd door de maximumverandering, die bijzonder beperkt is bij Allianz.

Voor- en nadelen van een vaste rentevoet tegenover een veranderlijke rentevoet

De vaste rentevoet verleent, boven alles, absolute zekerheid: tijdens de volledige duur van het hypothecair voorschot of tarief, betaalt u immers dezelfde last. De vaste rentevoet is dus gewaarborgd en zal niet de renteschommelingen op de financiële markt ondergaan. Hij moet worden beschouwd als een soort gemiddelde die u tegen een rentevoetverhoging zal beschermen, maar die het niet zal mogelijk maken u een eventuele rentedaling te doen genieten.

De veranderlijke rentevoet, die van het ene uiterste (formule 1+1+1... met belangrijke maximale verandering) tot het andere kan gaan (formule 15+5... met kleine maximumverandering, hetzij een quasi vaste rentevoet) is in beginsel minder duur. De veelvuldige remmen in het vangnet van de veranderlijkheid (opgelegde veranderingsformule, bestaan van een maximumverandering, binding aan een objectieve referte-index, enz...) hebben voor gevolg dat de eraan verbonden potentiële risico's perfect op te vangen vallen.

Maar wat kiezen? Het hiernavolgend voorbeeld kan u dit duidelijk maken:

Bedrag van het hypothecair voorschot of krediet	€ 100.000
Wijze van terugbetaling	vaste mensualiteiten
Duur	20 jaar
Vaste rentevoet	
maandelijks	0,565%
jaarlijks	7,00%
oorspronkelijke mensualiteit die eruit voortvloeit	€ 762,15
Veranderlijke rentevoet	
maandelijks in formule 5+5+5 ...	0,475%
jaarlijks	5,85%
met maximumverandering van 0,327% per maand (4,00% per jaar)	
oorspronkelijke mensualiteit die eruit voortvloeit	€ 699,23
mensualiteit na 5 jaar in geval van maximale verhoging, hetzij $0,475 + 0,327 = 0,802\%$ per maand (10,06% per jaar)	€ 888,45
Veranderlijke rentevoet	
maandelijkse in formule $5 + 5 + 5 + 5 (= 20 \text{ jaar})$	0,499%
jaarlijks	6,16%
met maximumverandering van 0,165% per maand (2,00% per jaar)	
oorspronkelijke mensualiteit die eruit voortvloeit	€ 715,74
mensualiteit na 5 jaar in geval van maximale verhoging, hetzij $0,499 + 0,165 = 0,664\%$ per maand (8,27% per jaar)	€ 809,62

In geval van vaste rentevoet:

- zal u per maand 62,92 euro meer betalen dan in de formule 5+5..., met maximumverandering van 4% ; het winstverlies tijdens de eerste 5 jaar volstaat echter geenszins om de maandelijkse maximumverhoging met 126,30 euro gedurende de tweede periode van 5 jaar te compenseren
- zal u per maand 46,41 euro meer betalen dan in de formule 5+5..., met maximumverandering van 2% ; het winstverlies gedurende de eerste 5 jaar benadert de maandelijkse maximumverhoging met 47,47 euro gedurende de tweede periode van 5 jaar.
- Deze verhogingen komen echter neer op de meest extreme hypothese vermits de rentevoet in mindere mate kan stijgen, of zelfs dalen. In geval van veranderlijke rentevoet zal de last lager uitvallen gedurende de eerste 5 jaar en de loonindexering zal u wellicht toelaten aan de verhoging, zelfs de maximale, het hoofd te bieden.

8. Rentevoetverminderingen voorgesteld door Allianz

Voorschotten en kredieten terugbetaalbaar door een klassieke individuele gemengde levensverzekering

Deze terugbetalingswijze staat beschreven onder punt 5.

Homeplus voor trouwe verzekerden in klassieke individuele levensverzekering

- Allianz kent u een rentevoetvermindering toe van 0,063% per maand (jaarrantevoet van 0,75%) zo u verzekeringnemer bent van een klassieke individuele levensverzekering bij Allianz.
- Voor zover de premies regelmatig werden betaald, wordt de vermindering toegekend **tot beloop van het kapitaal verzekerd bij leven**, dat bevat:

- het oorspronkelijk verzekerd kapitaal evenals de jaarlijkse indexaties aanvaard door de verzekeringnemer
- de verhoging van het verzekerd kapitaal ingevolge de winstdeling verworven op de datum van het indienen van de aanvraag.

De **andere verhogingen van het verzekerd kapitaal** zullen in aanmerking genomen worden in functie van het aantal verstreken jaren sinds de aanvraag van de verhoging.

- De volgende **klassieke levensverzekeringscombinaties** worden in aanmerking genomen ongeacht de fiscale behandeling ervan:
 - Gemengde levensverzekering, met inbegrip van de pensioenverzekering en de gemengde met verminderde premies
 - Uitgesteld kapitaal,
 - Levenslange verzekering.

In geval van Levenslange verzekering zal de vermindering toegepast worden op een gedeelte van het voorschot gelijk aan 80% van het verzekerd basiskapitaal.

Deze combinaties kunnen, eventueel mits aanpassing, dienen als reconstitutie van uw hypothecair voorschot of krediet (zie '5. Klassieke individuele gemengde levensverzekering').

- Wordt de vermindering slechts op een **deel van het kapitaal** van het voorschot of krediet toegepast, dan wordt zij opnieuw berekend om op het totale kapitaal te worden toegepast, en dit op de volgende manier:

$$\frac{\text{rentevoetvermindering} \times \text{kapitaal dat de vermindering geniet}}{\text{kapitaal van het voorschot}}$$

Voorbeeld:

Hypothecair voorschot of krediet		€ 100.000
Duur		10 jaar
Bekomen vermindering (tot beloop van € 40.000,00)		
Rentevoet	maandlijks	0,063%
	jaarlijks	0,75%
Bekomen vermindering (tot beloop van € 100.000,00)		
Rentevoet	maandlijks	$\frac{0,063\% \times 40.000}{100.000}$
	jaarlijks	0,30%

- Indien het verzekeringscontract van de kredietnemer hem recht geeft op de Homeplus-vermindering, dan wordt het **beleningspercentage** gebracht op 100% van de waarde in normale verkoop uit de hand.
- Indien uw ouders bij onze maatschappij een individueel levensverzekeringscontract hebben aangegaan, en ze de Homeplus-vermindering niet genieten en deze ook in de toekomst niet wensen te genieten, dan kunnen ze dat **interessant voordeel aan hun kinderen afstaan** tot beloop van de hierboven bepaalde kapitalen. De vermindering zal afhangen van de tijd verstreken tussen de onderschrijving van hun contract(en) en het indienen van uw aanvraag tot hypothecair voorschot of krediet.
- De zogenaamde flexibele contracten van tak 21, met vrije stortingen of met koopsommen (Plan for Life en Invest for Life) en van tak 23 waarvan het rendement verbonden is aan investeringsfondsen (Capital Life en Multi-Invest), genieten deze vermindering niet.

Andere wijzen van terugbetaling

Voorschotten en kredieten terugbetaalbaar door vaste mensualiteiten, vaste maandelijkse aflossingen, door klassieke groepslevensverzekering, door flexibele individuele en/of groepslevensverzekering, de beleggingshypotheek en door groepslevensverzekering gekoppeld aan beleggingsfondsen en op vaste termijn.

Allianz biedt verschillende rentevoetverminderingen aan.

Goede klant Allianz in individueel leven of groep leven

Allianz kent u een vermindering van 0,008 % per maand (jaarrentevoet van 0,10 %) of 0,016 % per maand (jaarrentevoet van 0,20 %) zo u voldoet aan de hierna volgend voorwaarden:

- u heeft bij Allianz een individuele of groepslevensverzekering afgesloten met een wiskundige reserve van 12.500 € (-0,008 % per maand) of 25.000 € (- 0,016 % per maand)
- u heeft sinds minstens één jaar bij Allianz een maandelijkse individuele of groepslevensverzekeringspremie gestort van 125 € (-0,008 % per maand) of 250 € (- 0,016 % per maand)
- u stort als nieuwe klant bij Allianz een éénmalige individuele of groepslevensverzekeringspremie van 25.000 € (-0,008 % per maand) of 50.000 € (- 0,016 % per maand)
- u verbindt er zich toe als nieuwe klant bij Allianz een maandelijkse individuele of groepslevensverzekeringspremie te storten van 250 € (-0,008 % per maand) of 500 € (- 0,016 % per maand); deze vermindering wordt u toegekend zolang u deze verzekering in stand houdt door de regelmatige betaling van de premies.

Overlijdensverzekering Allianz

Allianz kent u een voorwaardelijke vermindering toe van 0,008 % per maand (jaarrentevoet van 0,10 %) zo u bij Allianz een constante of degressieve (aangepast aan de wijze van terugbetaling van uw hypothecair krediet) tijdelijke overlijdensverzekering afsluit van 100 % van het kapitaal van uw hypothecair krediet en dit zolang u deze verzekering in stand houdt door de regelmatige betaling van de premies.

Allianz kent u een voorwaardelijke vermindering toe van 0,016 % per maand

(jaarrentevoet van 0,20 %) zo u en uw partner bij Allianz ieder een constante of degressieve (aangepast aan de wijze van terugbetaling van uw hypothecair krediet) tijdelijke overlijdensverzekering afsluit van 100 % van het kapitaal van uw hypothecair krediet en dit zolang u deze verzekeringen in stand houdt door de regelmatige betaling van de premies.

Verzekering tegen brand en aanverwante gevaren of Verzekering Alle Bouwplaatsrisico's Allianz

Allianz kent u een voorwaardelijke vermindering toe van 0,008 % per maand (jaarrentevoet van 0,10 %) zo u bij Allianz

- een verzekering tegen brand en aanverwante gevaren afsluit en dit zolang u deze verzekering in stand houdt door de regelmatige betaling van de premies; in geval van collectieve polis (appartementengebouwen) dient de polis Allianz minstens de inboedel te dekken.
- een verzekering Alle Bouwplaatsrisico's afsluit in voege te houden tot aan het einde van de werf.

Beleningspercentage lager dan 90 %

Allianz kent u een vermindering toe van 0,008 % per maand (jaarrentevoet van 0,10 %) zo het beleningspercentage minder dan 90 % bedraagt. De notie beleningspercentage wordt gedefinieerd in punt 4 hiervoor als de verhouding tussen het kredietbedrag en het laagste bedrag van ofwel de prijs vermeld in de verkoopsovereenkomst ofwel de waarde geschat bij onderhandse verkoop.

Kredietbedrag hoger dan 300.000 €

Allianz kent u een vermindering toe van 0,008 % per maand (jaarrentevoet van 0,10 %) in geval het kredietbedrag meer is dan 300.000 €.

9. Rentevoetvermeerderingen aangerekend door Allianz

Allianz rekent een rentevoetvermeerdering aan in bepaalde risicosituaties.

Deze situaties worden vermeld in het tarief als bijlage.

Deze vermeerderingen zijn cumuleerbaar.

10. Hypothecair mandaat of hypotheekstelling?

Een **hypothecair mandaat** laat Allianz toe te gelegener tijd tot hypotheekstelling over te gaan, terwijl een **hypotheekstelling** een echte zakelijke waarborg biedt; het mandaat dient verplicht te worden gerealiseerd via notariële akte. In deze hypothese wordt de kredietovereenkomst onderhands gerealiseerd.

De aktekosten van het hypothecair mandaat zijn beduidend lager dan die van de **hypotheekstelling**. Vermits het om een niet-getarifeerde akte gaat, raden wij u aan uw notaris te raadplegen voor meer inlichtingen.

Omdat het hypothecair mandaat minder zekerheid biedt aan de hypotheekonderneming, wordt een rentevoetvermeerdering aangerekend tot beloop van het deel niet gewaarborgd door een hypotheekvestiging (volgens tarief als bijlage).

Allianz aanvaardt het **hypothecair mandaat** ten bijkomstige titel voor zover:

- u hypotheek vestigt op het onroerend goed in **eerste** rang tot beloop van 85.000 euro
- u het beleningspercentage van **85%**, berekend op de wijze beschreven in punt 4, niet overschrijdt
- het totaal kredietbedrag 300.000 euro niet overschrijdt.

De wet van 4 augustus 1992 biedt het krediet met **hypothecair mandaat** dezelfde bescherming als het krediet gewaarborgd door een **hypotheekstelling**. De hypotheekstelling geeft nochtans recht op fiscale voordelen (zie punt 21).

Uw voordeel: het hypothecair mandaat is minder kostelijk dan de hypotheekstelling, dankzij de lagere aktekosten.

11. Bijzondere toepassing: het overbruggingskrediet

Het overbruggingskrediet is een hypothecair krediet **van korte duur**.

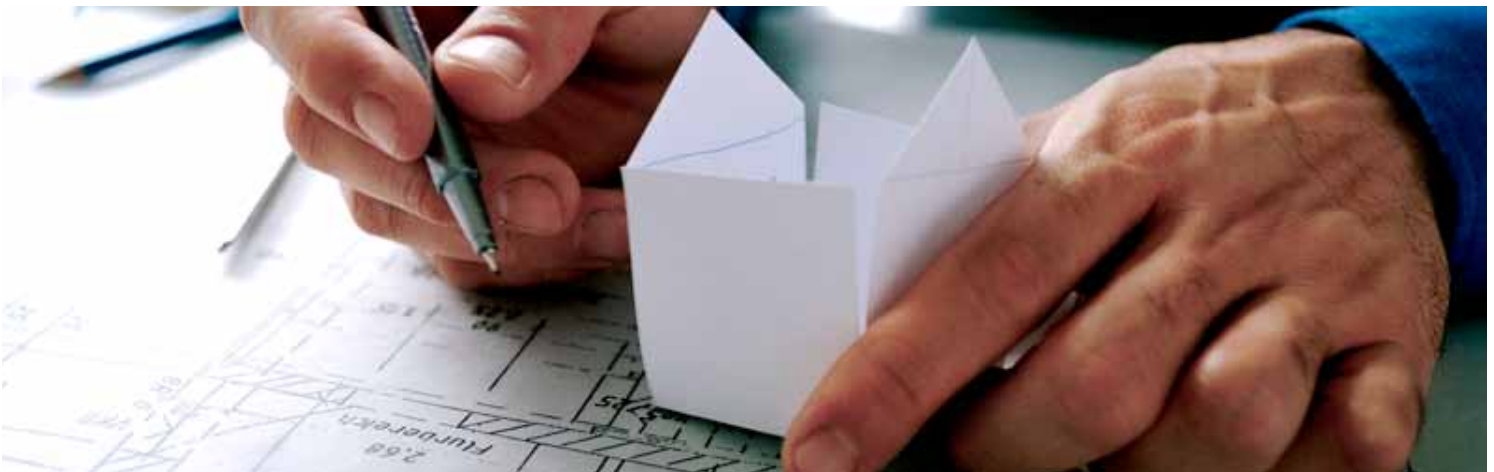
Gewoonlijk wordt dit toegekend in afwachting van een immobiliëntransactie.

De operatie speelt zich gewoonlijk als volgt af: u koopt of bouwt een woning die u, geheel of gedeeltelijk, wenst te financieren aan de hand van de verkoopprijs van uw huidige woning. Deze verkoop doet wat op zich wachten, maar u dient uw verbintenis tot betaling van de prijs van uw nieuwe woning na te komen. Een overbruggingskrediet verleent u die mogelijkheid.

Het betreft een krediet op **vaste termijn** (zie '5. Wijzen van terugbetaling'), dat een beleningspercentage toelaat van 100% van de prijs van de verkoopovereenkomst van de nieuwe woning voor een minimumbedrag van 10.000 euro en een maximumbedrag van 300.000 euro.

Het overbruggingskrediet wordt toegekend via een onderhandse overeenkomst, die gepaard gaat met een hypothecair mandaat **zowel op de huidige als op de toekomstige woning**. Het heeft een duur van twaalf maand maximaal en zal automatisch worden terugbetaald zonder wederbeleggingsvergoeding op het ogenblik van de verkoop van de huidige woning; de begunstigden van het overbruggingskrediet dienen inderdaad op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst met betrekking tot het overbruggingskrediet onherroepelijk opdracht te verlenen aan de instrumenterende notaris het bedrag van het overbruggingskrediet in te houden op de verkoopprijs. Het overbruggingskrediet wordt toegekend voor zover Allianz beschikt over een hypotheekstelling met betrekking tot één van beide woningen in het raam van een ander krediet.

De rentevoet van het overbruggingskrediet, uitsluitend gewaarborgd door een hypothecair mandaat, bevat een rentevoetvermeerdering (volgens tarief als bijlage).



12. Hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten bestemd voor een nieuwbouw of voor verbouwingen

Werking

Vanaf de ondertekening van de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomst, stelt Allianz het kapitaal te uwer beschikking **naargelang de stand van de vordering van de werken en na gebruik van uw eigen fondsen**.

Wijze van uitbetaling van de fondsen

Kredieten in eerste rang

Voor een **nieuwbouw** zal u op grond van het bedrag van het voorschot of krediet beschikken over:

- 60% van het totaal voor **bouwgrond** en de **ruwbouw**.

Betreft het een **woonhuis**, dan krijgt u:

- 5% van het bedrag van het voorschot of krediet bij de ondertekening van de overeenkomst.
- 55% op voorwaarde de bouwvergunning te hebben voorgelegd, naargelang de vordering van de werken, zonder nochtans te mogen overschrijden:
 - 40% bij afwerking van het metselwerk en de binnenmuren
 - 15% na onderdakstelling en afgewerkte ruwbouw van het huis.

Betreft het een **appartement**, dan krijgt u:

- 5% van het bedrag van het voorschot of krediet bij de ondertekening van de overeenkomst.
- 55% op voorwaarde de bouwvergunning te hebben voorgelegd, naargelang de vordering van de werken, zonder nochtans te mogen overschrijden:
 - 10% bij halve hoogte van het gebouw voor zover het niveau van het in waarborg aangeboden appartement overdekt is
 - 30% na voltooiing van het skelet van het gebouw, van het metselwerk en van de binnenmuren
 - 15% na het onder dak brengen en het beëindigen van de ruwbouw.

- 40% van het totaal voor de **afwerking**, naargelang de vordering van de werken, gerechtvaardigd volgens de hiernavermelde modaliteiten, zonder nochtans te mogen overschrijden:
 - 35% na plaatsing van de ramen, de deklagen of plankenvloeren, van de elektriciteits-, water- en gasleidingen, de centrale verwarming, de plafonnering en bepleistering, het schrijnwerk, de betegeling en/of andere grondbelegging, de sanitaire installatie.
 - het saldo van 5% zal worden uitbetaald na de voorlopige oplevering (dit veronderstelt de aanwezigheid van alle sanitaire toestellen en in voorkomend geval van de ingerichte keuken).

Opmerking:

het bedrag van 5% van het voorschot of krediet ter beschikking gesteld bij de ondertekening van de overeenkomst kan verhoogd worden in geval van realisatie van een project, dat zowel de aankoop van de grond als de bouw van de woning omvat. In dit geval blijft de 40% bij de afwerking van het metselwerk en de binnenmuren van toepassing.

Voorbeeld:

U bent eigenaar van uw bouwgrond en u overweegt hierop een woonhuis te bouwen. Met het oog hierop vraagt u een hypothecair krediet aan van 150.000 euro. Dit krediet zal op de volgende wijze worden uitbetaald:

5%	bij de akte of erna op eerste aanvraag dit bedrag kan in beginsel dienen als rollend fonds om voorschotten te betalen aan de aannemers	€ 7.500
40%	na voorlegging van de bouwvergunning voor de afwerking van het metselwerk en de binnenmuren	€ 60.000
15%	na de onderdakstelling en afwerking van de ruwbouw	€ 22.500
35%	voor de binnenaafwerking	€ 52.500
5%	bij de voorlopige oplevering	€ 7.500
Totaal:		€ 150.000

Kredieten in tweede rang

De fondsen worden vrijgegeven na voltooiing van de ruwbouw en van het dak, maar steeds na integrale uitbetaling van het krediet in eerste rang.

Modaliteiten

- De **modaliteiten voor de uitbetaling van de fondsen** worden vastgelegd in de voorschot- of kredietovereenkomst die bepaalt dat:
 - alle voorziene werken dienen te worden uitgevoerd binnen vierentwintig maand
 - de fondsen binnen dezelfde termijn dienen te worden opgenomen, bij voorkeur in zes schijven maximum, waarvan de eerste die is bij de ondertekening van de akte of de voorschot- of kredietovereenkomst
 - elke uitbetaling slaat op een minimumbedrag van € 2.500.
- Voor **appartementen** slaat de wijze van uitbetaling van de fondsen zowel op de privatieve als op de gemeenschappelijke delen.
- De uitbetaling van de schijven kan **vlotter** verlopen:
 - indien de nieuwbouw of de verbouwingswerken de waarborg of de borgtocht genieten van de wet Breyne (wet van 9 juli 1971 en koninklijk besluit van 21 oktober 1971)
 - indien hypotheek wordt gevestigd op een bijkomend bestaand gebouw tijdens de duur van de werken.
- In uw belang moeten de werken vanzelfsprekend worden uitgevoerd door een of meer **geregistreerde** aannemers (wet van 4 augustus 1978).
- In geval van **verbouwings-of inrichtingswerken** wordt een algemeen plan voor de uitbetaling van de fondsen opgesteld, dat grondig wordt onderzocht in functie van de omvang en van de aard van de werken, van hun chronologie en van het advies uitgebracht door de schatter tijdens zijn eerste bezoek.
- Wij herinneren u eraan dat u slechts rente betaalt op de werkelijk opgenomen bedragen vanaf de datum van hun opneming vermits alle voorschot- en kredietovereenkomsten gerealiseerd worden onder de vorm van een kredietopening.

- In geval van voorschot of krediet terugbetaalbaar door vaste mensualiteiten of maandelijkse kapitaalaflossingen, zal de aflossingstabel naar keuze ingaan:
 - ofwel de eerste dag van de tweede maand volgend op de opname van de laatste schijf maar uiterlijk na het verstrijken van de opnameperiode van vierentwintig maand
 - ofwel onmiddellijk (formule die geblokkeerd krediet wordt genoemd).

Op uw verzoek en met uw akkoord kunnen de uitbetalingen rechtstreeks aan uw aannemer worden verricht.

13. Kosten eigen aan hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten

Schattingskosten

Naargelang het geval zal Allianz het goed of de goederen waarop een hypotheek wordt gevestigd laten schatten door een door hem erkende schatter, die de verkoopwaarden zal bepalen.

De **schattingskosten** (volgens tarief als bijlage) **vallen te uwen laste**. Ze zijn pas verschuldigd als de schatting werd uitgevoerd. Bij ontvangst van het schattingsverslag wordt u een kopie toegezonden.

In geval van nieuwbouw houden de schattingskosten rekening met de **vaststellingen van de staat van vordering van de werken** te verrichten door de schatter.

Elk schattingsverslag **is geldig gedurende twee jaar maximaal**. Na deze termijn is een waardeherziening vereist in geval van aanvraag van een nieuw voorschot en de kosten die eruit voortvloeien vallen te uwen laste. Bij ontvangst van deze waardeherziening sturen wij u een kopie ervan toe.

Dossierkosten

Allianz rekent u **dossierkosten** aan, die verschuldigd zijn zo u een schriftelijk aanbod ontvangt (volgens tarief als bijlage).

Opmerkingen omtrent de schattings- en dossierkosten

Indien u in de loop van het krediet belangrijke niet-contractuele aanpassingen aanvraagt, die schattingskosten en/of dossierkosten veroorzaken, dan zullen die kosten u worden medegedeeld alvorens over te gaan tot de gevraagde aanpassingen. Worden hier bedoeld: de hypotheekoverdracht, de gedeeltelijke opheffing-doorhaling van een hypothecaire waarborg, de bevrijding of de toevoeging van medeschuldenaars en borgen, de wijziging van terugbetalingswijze, van duur, van rentevoet, van uitbetalingsmodaliteiten tijdens de loop van het voorschot of krediet, de oppuntstelling ingevolge feitelijke scheiding of echtscheiding, de vrijgeving van niet-hypothecaire waarborgen, de inbreng van de hypothecaire waarborg in een vennootschap,... Deze kosten worden vastgesteld op grond van het tarief van kracht bij het indienen van de aanpassingsaanvraag.

Opmerking omtrent het geheel van de kosten (punt 13) en vergoedingen (punt 14)

Geen enkele andere vergoeding noch bezoldiging voor bemiddeling, onder welke benaming of vorm en voor wie ook bestemd, mag u ten laste gelegd worden.

Het is elke tussenpersoon verboden u rechtstreeks of onrechtstreeks kosten ten laste te leggen.

Wettelijke kosten behorend bij de hypotheek en andere kosten die krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen verschuldigd kunnen zijn

Het gaat voornamelijk over **de kosten van de akte van hypothecair krediet** (zie bijlage 1), van de akte van hypothecair mandaat, voor vernieuwing van de hypothecaire inschrijving of nieuwe titel na negenentwintig jaar en voor opheffing-doorhaling van de hypothecaire inschrijving op het einde van de verrichting.

Deze kosten vallen **te uwen laste**.

14. Vergoedingen eigen aan hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten

Wederbeleggingsvergoeding

Bij elke vervroegde terugbetaling dient u een **wederbeleggingsvergoeding te betalen, gelijk aan drie maand intresten op het terugbetaalde bedrag aan de rentevoet van het voorschot of krediet**, behoudens: in geval van terugbetaling ten gevolge van het overlijden, in uitvoering van een aan het voorschot aangehecht of toegevoegd contract tot dekking van het overlijdensrisico en voor overbruggingskredieten (zie punt 11).

Vergoeding voor terbeschikkingstelling

Op het nog niet opgenomen bedrag van voorschotten in geval van bouw of verbouwing rekent Allianz een vergoeding voor terbeschikkingstelling aan vermeld in het tarief als bijlage. Wij herinneren u eraan dat de voorschot- en kredietovereenkomsten gerealiseerd worden onder de vorm van een kredietopening.

15. Tarief van intrestvoeten en kosten

Het gedetailleerde tarief **van intrestvoeten en van kosten** bestaat uit een afzonderlijk document gevoegd bij deze prospectus. Het wordt regelmatig bijgewerkt in functie van de evolutie van de rentevoeten op de kapitaalmarkt; het draagt een nummer en een datum van inwerkingtreding.

Het bevat:

- de periodieke maandelijkse rentevoeten en de overeenstemmende jaarrentevoeten
- de verminderingen
- de vermeerderingen
- de types en de waarden van de gebruikte referentie-indexen
- het bedrag van de schattings- en dossierkosten.

16. Betalingsmodaliteiten van de lasten van de hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten

Zowel voor het kapitaal als voor de intresten zijn alle vervaldagen maandelijks betaalbaar na verloop van termijn, op de verjaardatum van het voorschot of het krediet. De vervaldagen die betrekking hebben op voorschotten of kredieten terugbetaalbaar door vaste mensualiteiten of maandelijkse kapitaalaflossingen en waarvan de aflossing verdaagd wordt in het raam van opnames in schijven (in geval van nieuwbouw of verbouwingen - zie punt 12), zijn maandelijks betaalbaar na verloop van termijn de eerste dag van de maand volgend hetzij op de datum van de laatste opname, hetzij op de verjaardatum van het voorschot of het krediet.

Onze raad

Betaal uw lasten liefst via domiciliëring op een zichtrekening bij uw gebruikelijke financiële instelling. Op die manier vergemakkelijkt u het beheer van uw maandelijks gezinsbudget, vermijdt u elke vergetelheid en de eventuele toepassing van de **wettelijke en conventionele verwijlntrest** (zie tarief als bijlage) voortvloeiend uit deze vergetelheid.

Dankzij het innen van de lasten op hun vervaldag kunnen wij onze beheerskosten verder drukken om u dan ook nog meer competitieve tarieven te kunnen voorstellen voor de hypothecaire voorschotten of kredieten die u later zou afsluiten.

17. Vervroegde terugbetaling(en)

U heeft het recht op elk ogenblik de volledige terugbetaling van het nog verschuldigde kapitaal te verrichten of gedeeltelijke terugbetalingen van **minimum 5.000 euro** of van **tien ten honderd** van het nog verschuldigde saldo, naast de terugbetaling van een som van uw keuze eens per jaar.

18. Aangehechte verzekeringscontracten

Verplichte onderschrijving

Het aangaan van een hypothecair krediet impliceert noodzakelijk het onderschrijven van aangehechte verzekeringscontracten die u en uw gezin beschermen. Allianz eist dat de volgende verzekeringscontracten tijdens de hele duur van de kredietverrichting aangehecht blijven en dit overeenkomstig de bijzondere voorwaarden van de voorschotten:

- een tijdelijke overlijdensverzekering
- een verzekering tegen brand en aanverwante gevaren.

Wat dient men te verstaan onder aangehecht contract?

Een aangehecht contract is een verzekeringscontract onderschreven of gehandhaafd in uitvoering van een voorwaarde van de kredietovereenkomst; het aanhechten van dat contract geschiedt door het overhandigen van een afschrift van deze contracten aan Allianz door de kredietnemers en door overhandiging van de documenten waaruit blijkt dat Allianz als begunstigde van deze contracten is aangewezen.

Tijdelijke overlijdensverzekering

- Zoals uit haar benaming blijkt, **waarborgt deze verzekering de terugbetaling van het kapitaal van het voorschot**, van het krediet of zijn schuldsaldo voor het geval u zou overlijden. Zo zijn echtgenote en/of erfgenamen beveiligd tegen de financiële gevolgen van uw overlijden.
- Deze verzekering dekt **hetzij een gelijkblijvend kapitaal** voor voorschotten en kredieten op vaste termijn, **hetzij het nog verschuldigde saldo** van het kapitaal voor voorschotten en kredieten met afnemend kapitaal (vaste mensualiteiten of vaste maandelijkse aflossingen).
- Voor voorschotten en kredieten die een combinatie zijn van een eerste periode zonder kapitaalsaflossing en een volgende periode met afnemend kapitaal, zal u een aangepaste verzekeringsformule moeten onderschrijven, die de evolutie van het kapitaal van uw voorschot of uw krediet volgt.
- Deze verzekeringen bieden u **fiscale voordelen** op het vlak van de premies. In dit verband raden wij u aan '21. Fiscale voordelen' te lezen.
- Indien het gezin over **twee beroepsinkomens** beschikt, is het wenselijk **de overlijdensdekking over de twee kostwinners te verdelen in verhouding tot die twee inkomens**. Dit is des te meer aangewezen daar het tarief toegepast voor vrouwen, gezien hun hogere levensverwachting, voordeliger uitvalt.

Voorbeeld:

De beroepsinkomsten van een gezin komen voor 70% van Mijnheer die voltijds werkt en voor 30% van Mevrouw die halftijds werkt. In de mate dat beide gecumuleerde inkomsten nodig zijn voor de terugbetaling van het krediet lijkt het aangewezen de overlijdensdekking in dezelfde verhouding te verdelen.

- Zo ingevolge toepassing van de veranderlijkheid van de rentevoet of van het lichten van de gratis optie binnen het raam van deze veranderlijkheid beschreven in '7. Rentevoet', het schuldsaldoverzekeringscontract niet meer voldoende of aangepaste dekking verleent, zullen wij u hieromtrent inlichten om u toe te laten de overlijdensdekking te laten overeenstemmen met de nieuwe aflossingstabel.
- In geval van **veranderlijke intrestvoet** is het aangewezen **de schuldsaldoverzekering aan te gaan tegen de oorspronkelijke rentevoet, vermeerderd met de maximumverandering**.

Zo geniet u het tarief op de leeftijd van de onderschrijving van de verzekering en niet het tarief op de leeftijd waarop de verandering zal plaatsvinden. Zo vermijdt u ook eventuele reserves (toepassing van een bijpremie of weigering) op het vlak van de medische aanvaarding.

- Een interessant alternatief, vooral voor jonge kredietnemers, bestaat erin **op vrijwillige basis een tijdelijke overlijdensverzekering met constant kapitaal** van lange duur af te sluiten, die tegelijkertijd twee problemen oplost:
 - de overlijdensdekking zal niet meer dienen te worden opgetrokken in geval van rentestijging ingevolge de toepassing van de veranderlijkheid;
 - zij zal automatisch ieder nieuw hypothecair voorschot of krediet dekken.

Het betreft een vorm van familiale voorzorg die vergemakkelijkt werd door de afschaffing van de fiscale voorwaarde om verplicht een schuldsaldoverzekering af te sluiten teneinde de belastingvermindering inzake afgelost kapitaal te kunnen genieten (zie '21. Fiscale voordelen').

Wij raden u aan deze overlijdensverzekering aan te gaan bij Allianz, die bijzonder concurrerende tarieven en formules voorstelt, ook al staat het u vrij de maatschappij te kiezen waarbij u zich wenst te laten verzekeren. Allianz stelt een 'rokers-' en 'niet-rokers'-tarief voor.

Zo u deze verzekering afsluit bij een andere maatschappij, zal deze nauwkeurig het bijvoegsel van overdracht van begunstiging van Allianz dienen te eerbiedigen.

De verzekering tegen brand en aanverwante gevaren

- Indien het krediet wordt gewaarborgd door een of meer bestaande gebouwen evenals bij een krediet met het oog op een nieuwbouw, moet u een verzekering aangaan **tot dekking van het risico van beschadiging** van het (de) in waarborg aangeboden onroerend(e) goed(eren), een verzekering van het type **brand en aanverwante gevaren** voor zijn (hun) wederopbouwwaarde. **Onder aanverwante gevaren** verstaat men bijvoorbeeld natuurrampen - storm – hagel – sneeuw- en ijsdruk – water- en stookolieschade – glasbreuk.
- Ook al staat het u vrij uw verzekeraar te kiezen, raden wij u aan deze brandverzekering aan te gaan bij Allianz, die een globale formule **Home Plan** en bijzonder concurrerende tarieven voorstelt.
- Wat de **appartementen** betreft, sluit de gemeenschap van eigenaars of het mede-eigendom, vertegenwoordigd door de syndicus, over het algemeen een globale polis af voor het geheel van het gebouw, met inbegrip van alle privatieve gedeelten en van de gemeenschappelijke delen.
- De maatschappij die het goed of de goederen verzekert tegen brand en aanverwante gevaren dient een verklaring of aanhangsel van hypothecaire schuldvordering te verstrekken in het voordeel van Allianz.

Belangrijke opmerking:

Het krediet wordt opeisbaar vóór de einddatum wanneer:

- de kredietnemers nalaten het (of de) voornoemde verzekeringscontract(en) waarin de kredietovereenkomst voorziet, aan te hechten;
- dit (of deze) contract(en) niet langer aangehecht blijft (blijven);
- de erop slaande premie(s) niet betaald is (zijn) binnen de termijn waarin deze contracten voorzien; onverminderd hun recht te veranderen van verzekeringsmaatschappij.

19. Vrije verzekeringscontracten

- Voor een geringe bijpremie kan u bij Allianz naast de overlijdensverzekering **een aanvullende verzekering onder de naam «AVIR»** onderschrijven, op grond waarvan u in geval van invaliditeit de terugbetaling kan bekomen van de premies voor de overlijdensverzekering.
- Allianz stelt verder ook een verzekering **«gewaarborgd inkomen» (IRV)** voor. In geval van ziekte of van invaliditeit waarborgt deze verzekering u een vervangingsinkomen dat u in staat stelt het krediet verder terug te betalen. Ze voorziet in de uitkering van een invaliditeitsrente die overeenstemt met de last in verschuldigd kapitaal en/of de intresten, evenals de terugbetaling van de premies.

De onderschrijving van de AVIR en/of de IRV wordt ten stelligste aangeraden aan zelfstandigen en beoefenaars van vrije beroepen.

Tijdens de bouwperiode staat een gebouw bloot aan allerlei gevaren waardoor de kostprijs soms aanzienlijk kan verzwaren. Zo zijn er bijvoorbeeld:

- weersomstandigheden: storm, vorst, overstromingen;
- de aard van de grond: een grondverzakking of -verschuiving;
- kwaadwillige daden: diefstal, vandalisme.

Om u van dergelijke gevaren te vrijwaren, stelt Allianz u een bijzondere verzekering voor, nl. **Alle Bouwplaatsrisico's**, waarmee u met de nodige gemoedsrust het vervolg van de werken kan overwegen.

20. Woonstkeuze en toepasselijke wetgeving

In alle kredietakten en -overeenkomsten dient de woonstkeuze van de kredietnemers steeds **verplicht** te gebeuren op een adres gelegen **op het Belgisch grondgebied**. De Belgische wetgeving is van toepassing op de kredietovereenkomst, evenals op de voorschotten die eruit voortvloeien.

21. Fiscale voordelen

Voorafgaande opmerking:
Alle in dit punt vermelde bedragen hebben betrekking op het aanslagjaar 2011/inkomen 2010.

De financiële last van uw hypothecair voorschot of krediet kan dankzij de fiscale steunmaatregelen gevoelig worden verlicht.

Deze fiscale voordelen slaan zowel op de betaalde intresten als op het afgeloste kapitaal en op de premies van de gemengde levensverzekering en/of schuldsaldoverzekering.

Een volledig nieuwe fiscaliteit specifiek voor het hypothecair krediet 'enige & eigen woning' is per 1 januari 2005 in werking getreden. Zij vervangt gedeeltelijk de klassieke fiscaliteit die van toepassing blijft in een aantal gevallen, te weten:

- de herfinancieringskredieten van hypothecaire kredieten afgesloten vóór 1 januari 2005;
 - de bijkomende hypothecaire kredieten voor zover rente wordt afgetrokken met betrekking tot een krediet afgesloten vóór 1 januari 2005;
 - de hypothecaire kredieten afgesloten sinds 1 januari 2005 met betrekking tot een andere dan de enige & eigen woning;
- naast vanzelfsprekend alle hypothecaire kredieten afgesloten vóór 1 januari 2005.

De nieuwe hypotheekfiscaliteit 'enige & eigen woning' per 1 januari 2005:

Opmerking:
De ondertekening van deze
verzekeringen is echter niet verplicht.

Enige & eigen woning

De belastingplichtige moet aan deze dubbele voorwaarde voldoen:

- **eigen** woning = de woning die de belastingplichtige zelf bewoont (behoudens beroepsredenen of redenen van sociale aard) op 31 december van het jaar van het afsluiten van het krediet; de termijn om de enige woning te betrekken kan met twee jaar worden verlengd omwille van:
 - wettelijke of contractuele belemmeringen (de woning wordt bvb. nog betrokken door de huurder of de verkoper)
 - de stand van de bouw- of verbouwingswerkzaamheden die het de belastingplichtige niet mogelijk maken het goed vroeger te betrekken
- **enige** woning = de woning die op 31 december van het jaar van het krediet de enige woning van de belastingplichtige is; indien deze laatste reeds eigenaar is van een andere woning, beschikt hij over een bijkomende termijn van één jaar om dit te verkopen voor zover hij kan bewijzen dat het op de vastgoedmarkt te koop werd aangeboden ten laatste op 31 december van het jaar van het afsluiten van het krediet.

Hierbij wordt geen rekening gehouden met andere woningen waarvan de kredietnemer mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is ingevolge erfenis.

Deze voorwaarde wordt beoordeeld per echtgenoot zodat deze aftrek 'enige & eigen woning' kan gelden in hoofde van één echtgenoot en niet in hoofde van de andere.

Globale fiscale aftrek: kapitaalaflossing, intresten en premie levens-/overlijdensverzekering

Kunnen worden afgetrokken van het netto-belastbaar inkomen:

- de kapitaalaflossingen van het hypothecair krediet
- de intresten van het hypothecair krediet
- de aan het hypothecair krediet gekoppelde levens-/overlijdensverzekering die samen een korf vormen.

De aftrek levert een belastingvermindering op aan het marginaal tarief, inclusief gemeentebelasting.

De aftrek heeft per echtgenoot, samenwonende, of alleenstaande betrekking op volgende bedragen:

Geïndexeerd bedrag inkomen 2010 / aanslagjaar 2011	Duurtijd
€ 2.080	volledige looptijd krediet
€ 690 (a)	gedurende eerste 10 jaar (b)
€ 2.770	-
€ 70 (a)	gedurende eerste 10 jaar voor 3 of meer kinderen ten laste (b)
€ 2.840	-

(a) deze extra aftrekken vervallen vanaf het belastbaar tijdperk waarin de kredietnemer eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker wordt van een tweede woning;

(b) het jaar van het afsluiten van het krediet is het eerste van de 10 jaar.

Voorwaarden waaraan het krediet moet voldoen

Het krediet moet:

- hypothecair gewaarborgd zijn; een hypothecair mandaat of een hypotheekbelofte volstaat dus niet;
- een looptijd van minstens 10 jaar hebben;
- als doel hebben het verwerven of behouden van een 'enige & eigen woning' gelegen in de E(uropese) E(conomische) R(uimte), dit is de Europese Unie of EU evenals IJsland, Liechtenstein en Noorwegen;
- afgesloten worden bij een instelling binnen de Europese Economische Ruimte.

Voorwaarden waaraan de levens-/overlijdensverzekering moet voldoen

De polis moet:

- door de belastingsplichtige worden afgesloten vóór zijn 65 jaar;
- bij leven
 - een minimumlooptijd hebben van 10 jaar;
 - ten vroegste aflopen op 65 jaar (zowel voor mannen als vrouwen);
 - als begunstigde de verzekerde voorzien;
- bij overlijden als begunstigde voorzien de personen die ingevolge het overlijden van de verzekerde de volle eigendom of het vruchtgebruik van die woning verwerven.

Alleen de premies van overlijdens- en levensverzekeringen die het hypothecair krediet 'enige & eigen woning' uitsluitend waarborgen of reconstitueren, zijn aftrekbaar. Zo beide echtgenoten of samenwonenden ieder een 100% overlijdensdekking afsluiten om het krediet te waarborgen zijn de premies ervan aftrekbaar; ze zijn echter niet aftrekbaar als de overlijdensdekkingen de 100% overschrijden.

Premies van tak-23-levensverzekeringen gekoppeld aan beleggingsfondsen (zie 'Beleggingshypotheek' in punt 5) genieten geen enkele belastingvermindering.

De klassieke hypotheekfiscaliteit

De betaalde intresten

• Basisaftrek

De intresten betaald voor de aankoop of het behoud van een vastgoedpatrimonium, zijn aftrekbaar tot beloop van het totaal van de onroerende inkomsten, die voornamelijk worden gevormd door het kadastraal inkomen van uw woning.

• Bijkomende aftrek

Het gedeelte van de betaalde intrest boven de basisaftrek, hetzij de onroerende inkomsten, kan worden afgetrokken van het globaal belastbaar inkomen (waaronder de beroepsinkomsten) voor zover:

- het de enige woning betreft, waarvan u eigenaar bent, vruchtgebruiker, of tegenover de welke u houder bent van een recht van opstal of erfrecht;
- het hypothecair krediet (een hypothecair mandaat volstaat niet!) een looptijd van minimum tien jaar heeft;
- het krediet werd afgesloten om een woning te verbouwen; bovendien:
 - dient de woning ten minste vijftien jaar geleden voor de eerste keer te zijn betrokken;
 - moet de **totale kostprijs van de werken** minimaal € 27.410, BTW inbegrepen, bedragen;
 - moeten de werken verricht worden door één of meer geregistreerde aannemers.

De bijkomende intrestaftrek wordt toegepast op een eerste schijf die evolueert naargelang van het aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar volgend op dat waarin het krediet werd verleend.

	Verbouwing
Zonder kind	€ 34.610
Één kind	€ 36.340
Twee kinderen	€ 38.070
Drie kinderen	€ 41.530
Vier kinderen	€ 44.990

De **bijkomende aftrek** slaat op de **volgende percentages** van de intresten berekend op de eerste schijf in kapitaal, volgens bovenstaande tabel:

- 80% gedurende de eerste vijf jaren;
- 70% het zesde jaar;
- 60% het zevende jaar;
- 50% het achtste jaar;
- 40% het negende jaar;
- 30% het tiende jaar;
- 20% het elfde jaar;
- 10% het twaalfde jaar.

Na het twaalfde jaar wordt geen bijkomende aftrek meer toegelaten.

De premies voor de individuele klassieke of flexibele gemengde levensverzekering (tak 21) en/of de tijdelijke constante overlijdensverzekering of schuldsaldoverzekering.

De premies voor deze verzekeringen kunnen binnen bepaalde perken recht geven op een belastingvermindering.

- Principe van de belastingvermindering
 - De premies geven recht op een belastingvermindering berekend tegen **de marginale aanslagvoet, tot beloop van de eerste schijf van het krediet van 69.220 euro** (bedrag verhoogd op grond van het aantal kinderen ten laste volgens tabel 'Bijkomende interestaftrek' – rubriek bouw hiervoor).
 - Voor het bedrag van de premies **boven deze drempel** is een belastingvermindering van toepassing, berekend aan de gemiddelde aanslagvoet van de belastingplichtige **met een minimum van 30% en een maximum van 40%** van het premiebedrag. Op het einde van het contract, dat van lange duur kan zijn, kan het totaal fiscaal voordeel zeer interessant zijn.
- Beperkingen van de belastingvermindering

Voor elk van de echtgenoten mag het jaarlijks totaal van de premies dat in aanmerking komt voor de belastingvermindering:

 - nooit meer bedragen dan 15% van de eerste 1.730 euro netto beroepsinkomsten en 6% van het overblijvende deel;
 - nooit meer bedragen dan het maximumbedrag van 2.080 euro per jaar.

- Voorwaarden voor de belastingvermindering
 - Het contract moet vóór 65 jaar afgesloten zijn.
 - Het kapitaal van de levensverzekeringen mag niet voor 65 jaar gestort worden aan de belanghebbende.
 - De kredietnemer moet tevens verzekeringsnemer en verzekerde zijn en de begunstigde bij leven.
 - De begunstigden van de verzekering bij overlijden moeten de personen zijn die ingevolge het overlijden van de verzekerde de volle eigendom of het vruchtgebruik van de woning verwerven. Het recht op belastingvermindering blijft verworven wanneer deze begunstigden voorafgegaan worden door de hypothecaire schuldeiser, in casu Allianz.
 - Het contract moet een minimumduur van tien jaar hebben.
 - Het contract moet afgesloten zijn bij een Belgische levensverzekeringsmaatschappij of bij de Belgische vertegenwoordiger van een buitenlandse maatschappij.

Opmerking:

Wij herinneren u eraan dat de levensverzekeringspremies tak 23 gekoppeld aan beleggingsfondsen (zie 'Beleggingshypotheek' in punt 5) geen enkele belastingvermindering genieten en niet belastbaar zullen zijn als beroepsinkomsten.

- Belasting van de kapitalen op de einddatum van het contract
Wanneer de premies aanleiding hebben gegeven tot een belastingvermindering, dan zullen de kapitalen afkomstig van een individuele gemengde levensverzekering op de einddatum van het contract (of bij het overlijden van de verzekerde) worden belast onder het stelsel van de **fictieve rente**, voor zover **het contract aan het voorschot is verbonden**. Volgens dat stelsel wordt het kapitaal fictief omgezet tot een rente, die elk jaar gedurende 10 tot maximaal 13 jaar in de belastingsaangifte moet opgenomen worden naargelang van het omzettingpercentage, dat varieert van 1 tot 5% naargelang van de leeftijd van de begunstigde.
Het **vrije gedeelte van het kapitaal dat niet is verbonden aan het voorschot of het krediet** wordt **afzonderlijk belast** (10 of 16,5%).

Het afgelost kapitaal

- Principe van de belastingvermindering
Zo u **meer dan één woning** bezit op de datum van het afsluiten van het krediet bedraagt de **belastingvermindering** die voortvloeit uit uw kapitaalaflossingen **30 tot 40%** van de afgeloste kapitaalgedeelten.
Zo de **betrokken woning** de enige is die u bij het afsluiten van het hypothecair krediet bezit, wordt die **vermindering vermeerderd tegen de marginale aanslagvoet**.
- Beperkingen van de belastingvermindering
Voor elke echtgenoot mag het jaarlijks totaal van de in aanmerking genomen kapitaalaflossingen:
 - niet meer bedragen dan 15% van de eerste 1.730 euro beroepsinkomsten en 6% van het overblijvende deel;
 - nooit meer bedragen dan een maximumbedrag van 2.080 euro per jaar.
- Voorwaarden voor de belastingvermindering
Het krediet moet:
 - over een minimum van tien jaar lopen;
 - gewaarborgd worden door een hypotheekstelling (een hypothecair mandaat volstaat niet!);
 - bestemd zijn voor het bouwen, aankopen en/of verbouwen van een woning gelegen in België.

Opmerking:

Laten we opmerken dat het totaalbedrag van de verzekeringsspremie en van de aflossingen door deze beperkingen geïmponeerd wordt.

Het fiscaal voordeel slaat op de eerste schijf van 69.220 euro, vermeerderd in functie van het aantal kinderen ten laste.

De meeste kredietnemers voldoen aan deze nogal evidente voorwaarden.

Fiscale voordelen cumuleerbaar met de nieuwe of de klassieke fiscaliteit

De pensioenspaarverzekering

De pensioenspaarverzekering mag eveneens besteed worden aan de reconstitutie of de waarborg bij overlijden van het hypothecair voorschot of krediet.

De premies gestort voor deze pensioenspaarverzekering geven recht op een **belastingvermindering van 30 tot 40%**.

Dat fiscaal voordeel slaat op een maximumbedrag van 870 euro aan premies per jaar en per echtgenoot, dat cumuleerbaar is met de belastingvermindering toepasselijk op de levensverzekering en/of de kapitaalaflossing.

Zo de premies belastingvermindering hebben genoten, zullen de pensioenspaarverzekeringscontracten of de theoretische afkoopwaarde van deze contracten op 60 jaar volledig aan de taks van 10 tot 16,5% onderworpen zijn (vervroegde taks op het langetermijnsparen).

De reglementaire groepslevensverzekering

De reglementaire **persoonlijke bijdragen** gestort in het raam van de groepslevensverzekering geven recht op een **belastingvermindering van 30 tot 40%** van hun bedrag.

De **kapitalen van de contracten 'persoonlijke bijdragen'** in het raam van een groepsverzekering worden tot beloop van 69.220 euro van het bedrag van het krediet volgens het **stelsel van de fictieve rente** en voor het overschot afzonderlijk belast (10 of 16,5%, voor een voorheffing van 10,06 of 16,61%).

Belangrijke eindopmerkingen:

De belastingbesparingen die gepaard gaan met de financiering van uw hypothecair krediet, kunnen de kostprijs van uw verrichting in aanzienlijke mate beïnvloeden. Een grondige analyse van de fiscale voordelen verbonden aan de verschillende wijzen van terugbetaling is dan ook zeker niet te verwaarlozen.

De Federale Overheidsdienst Financiën, Dienst Informatie (North Galaxy, Koning Albert II-laan 33 bus 70, 1030 Brussel – tel. 02/233.86.46 – fax: 02/233.87.58 – e-mail: elza.cresens@minfin.fed.be) verspreidt een nuttige vulgariserende brochure over de fiscale voordelen: 'Wegwijs in de fiscaliteit van de eigen woning'.

22. Gewestelijke tegemoetkomingen

Vlaams Gewest

www.bouwenenwonen.be waar u alle informatie kunt terugvinden over:

- de verbeterings- en aanpassingspremie:
http://www.bouwenenwonen.be/bouwenenwonen-wegwijs_in_bouwen_en_wonen_voor-particulieren-woning_verbouwen-steunmaatregelen_voor_wie_een_woning_wil_bouwen_of_verbouwen-verbeteringspremie.html
- de renovatiepremie:
http://www.bouwenenwonen.be/bouwenenwonen-wegwijs_in_bouwen_en_wonen_voor-particulieren-woning_verbouwen-steunmaatregelen_voor_wie_een_woning_wil_bouwen_of_verbouwen-renovatiepremie.html
- www.bouwenenwonen.be waar u alle informatie kunt terugvinden over:

U kan de adressen, telefoonnummers en bezoeken van de centrale diensten terugvinden op de aanvraagformulieren van de verschillende provincies.

De centrale afdeling is bereikbaar op volgend adres:

Wonen-Vlaanderen
 Graaf de Ferrarisgebouw Website
 Koning Albert-II-laan 20 bus 7
 1000 Brussel
 Tel. 02-553 82 98

Adressen	Telefoon	Bezoekdag
Afdeling ROHM Antwerpen		
Huisvesting Copernicuslaan 1 bus 4 2018 Antwerpen	03/224 61 16 maandagvoormiddag en donderdag	donderdag
Afdeling ROHM Vlaams-Brabant		
Huisvesting Blijde Inkomststraat 103-105 3000 Leuven	016/24 97 77 elke voormiddag	elke werkdag
Afdeling ROHM Limburg		
Huisvesting Koningin Astridlaan 50 bus 1 3500 Hasselt	011/74 22 00 elke werkdag	elke werkdag
Afdeling ROHM Oost-Vlaanderen		
Huisvesting Gebroeders Van Eyckstraat 4-6 9000 Gent	09/265 45 11 elke voormiddag	maandagnamiddag van 14u00 tot 18u30
Afdeling ROHM West-Vlaanderen		
Huisvesting Werkhuisstraat 9 8000 Brugge	050/44 29 02 elke werkdag	elke werkdag

De renovatiepremie

De renovatiepremie kan aangevraagd worden door de bewoner of de verhuurder van een woning en dient om de kwaliteit van hun woning aanzienlijk te verbeteren.

De premieaanvrager moet voldoen aan een aantal voorwaarden qua inkomen, woning, eigendom en facturen.

De aanvrager dient zijn premieaanvraag bij het agentschap Wonen-Vlaanderen van de provincie waar hij woont in. Hij gebruikt hiervoor het aanvraagformulier (verschillend voor bewoners en verhuurders) en de verzamellijst van facturen van de provincie. Deze documenten en een toelichtingsfolder kan hij downloaden op de hoger vermelde website.

De verbeteringspremie

De verbeteringspremie kan aan de eigenaar of de huurder toegekend worden als:

- verbeteringswerkzaamheden uitgevoerd werden aan de woning;
- de woning verbouwd werd om overbewoning te verhelpen;
- het dak of de zoldervloer geïsoleerd werd.

De premieaanvrager moet voldoen aan een aantal voorwaarden qua inkomen, woning en facturen.

De aanvrager dient zijn premieaanvraag bij het agentschap Wonen-Vlaanderen van de provincie waar hij woont in. Hij gebruikt hiervoor het aanvraagformulier van de provincie. Deze documenten en een toelichtingsfolder kan hij downloaden op de hoger vermelde website.

Verzekering Gewaarborgd Wonen

De verzekering gewaarborgd wonen loopt over een periode van tien jaar. Indien u tijdens deze verzekeringsperiode onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt, kan u na een wachttijd van drie maanden gedurende maximaal drie jaar een tegemoetkoming ontvangen in de aflossing van de hypothecaire lening.

De tegemoetkoming die de verzekeraar maandelijks zal uitkeren aan de kredietinstelling is afhankelijk van het werkelijk geleden inkomensverlies, de maandelijks afbetaling en de duur van de periode waarin op de tegemoetkoming van de verzekeraar beroep wordt gedaan.

Het Vlaamse gewest draagt de verzekeringskosten ; de aanvrager hoeft dus geen premie te betalen.

Voorwaarden :

Lening van minstens 50.000 euro om een woning te bouwen, te kopen of te kopen en renoveren. Leningen uitsluitend voor renovatiewerken komen maar in aanmerking vanaf 25.000 euro.

Andere voorwaarden betreffen onder meer de arbeidsgeschiktheid op het ogenblik van de aanvraag, het plafond van de geschatte verkoopwaarde van de woning, inkomensgrenzen, energiezuinigheid, ...

Aanvraag verzekering gewaarborgd wonen :

Het aanvraagformulier en de bijhorende toelichting voor de verzekering gewaarborgd wonen kunnen op de hoger vermelde website gedownload worden. Deze documenten kunnen tevens schriftelijk aangevraagd worden bij:

Wonen-Vlaanderen
Koning Albert II-laan 20 bus 7
1000 Brussel
of per e-mail: wonenvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Informatie over de tegemoetkomingen voorafgaandelijk aan de indiening van een dossier kan ofwel telefonisch op het nummer 02/204.14.02 van maandag tot vrijdag, tussen 9 uur en 11 uur 45 bekomen worden, ofwel op de volgende adressen:

Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Dienst « Informatie Huisvesting »
C.C.N. – Communicatiecentrum Noord
Vooruitgangstraat 80 Bus 1
1030 Brussel

De Stadswinkel VZW

Sint-Goriksplein 1
1000 Brussel
tel. 02/512.86.19 (tijdens de werkuren)

Op deze adressen en telefoonnummers kunnen eveneens de aanvraagformulieren voor de premies bekomen worden.

De premies betreffen:

- de verfraaiing van gevels:
inlichtingen over ingediende dossiers kunnen op de hoger vermelde tijdstippen op het nummer 02/204.24.04 gevraagd worden; ook de website www.premie-renovatie.irisnet.be kan worden geraadpleegd
- de renovatie van het woonmilieu:
inlichtingen over ingediende dossiers kunnen op de hoger vermelde tijdstippen op het nummer 02/204.14.00 gevraagd worden.

Raadpleeg ook de portaalsite van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (www.brussel.irisnet.be). Deze wordt vaker geactualiseerd en bevat alle nuttige informatie voor de inwoners van het gewest.

Waals Gewest

Bij de permanenties « Info-conseils logement » (zie hierna) kan elke informatie met betrekking tot huisvestingsaangelegenheden en alle formulieren voor het indienen van aanvragen verkregen worden.

De gewestelijke tegemoetkomingen betreffen:

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

Op het groene nummer **0800-11901** worden de eerste inlichtingen over de tegemoetkomingen verstrekt. De diensten van de Division du Logement (DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande, 1, 5100 Jambes) zijn iedere ochtend bereikbaar op het nummer **081/33.21.11** om alle nuttige informatie en formulieren terzake te laten toesturen. De internetsite www.wallonie.be/dgatlp geeft een overzicht van de tegemoetkomingen die verstrekt worden en alle aanvraagformulieren kunnen gedownload worden.

Permanenties "Info-conseils logement"

Waals-Brabant-wallon		
Nivelles-Nijvel	Centre d'Information et d'Accueil Rue de Namur 67	1e en 3e dinsdag van de maand van 8u30 tot 12u00
Wavre-Waver	Centre d'Information et d'Accueil Rue de Bruxelles 48 - 50	tel.: 010/68.73.53 2e en 4e vrijdag van de maand van 9u00 tot 12u00
Hainaut-Henegouwen		
Charleroi	Espace Wallonie Rue de France 3	tel.: 071/20.60.90 woensdag van 9u30 tot 12u00 van 13u00 tot 15u00 vrijdag van 9u30 tot 12u30
La Louviere	Centre d'Information et d'Accueil Rue de Bouvy 7	dinsdag van 9u30 tot 12u30 woensdag van 9u30 tot 12u30
Mons-Bergen	Centre d'Information et d'Accueil Rue de la Seuve 18 - 19	tel.: 065/22.06.84 dinsdag van 9u00 tot 12u00 van 13u30 tot 15u30
Tournai-Doornik	Centre d'Information et d'Accueil Rue de Wallonie 19 - 21	tel.: 069/53.26.74 donderdag van 9u30 tot 12u00 van 13u00 tot 15u00

Liege-Luik		
Eupen	Centre d'Information et d'Accueil Rue Gospert 2	2e en 4e vrijdag van de maand van 10u30 tot 13u30
Liege-Luik	Espace Wallonie Place Saint Michel 86	tel.: 04/250.93.40 dinsdag en donderdag van 9u00 tot 13u00 op afspraak: vrijdag van 9u00 tot 13u00 (tel.: 04/250 93 30)
Verviers	Centre d'Information et d'Accueil Rue Xhavée 86	woensdag van 9u00 tot 12u00
Luxembourg-Luxemburg		
Arlon- Aarlen	Centre d'Information et d'Accueil Place Didier 42	tel.: 063/43.00.34 2e en 4e dinsdag van de maand van 10u30 tot 13u30
Namur- Namen		
Namur- Namen	Centre d'Information et d'Accueil Rue de Bruxelles 18-20	tel.: 081/24.00.64 woensdag van 9u00 tot 12u00 donderdag van 13u00 tot 16u00

23. Europese gedragscode

In het raam van een dialoog gevoerd op Europees niveau met de vertegenwoordigers van de consumenten en op verzoek van de Europese Commissie, heeft de Europese Hypothecaire Federatie (EHF) een gedragscode uitgewerkt voor de hypotheekondernemingen inzake de informatie tijdens de precontractuele fase van woonkredieten.

De Europese overeenkomst over een vrijwillige gedragscode betreffende voorlichting in de precontractuele fase inzake woonkredieten kan worden geraadpleegd, in voorkomend geval via uw bemiddelaar, op de website van de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK), waarvan Allianz lid is, namelijk www.upc-bvk.be.

Allianz heeft er zich toe verbonden deze gedragscode na te leven. Deze gedragscode heeft betrekking op twee essentiële punten:

- de algemene informatie te bezorgen aan de consument, die vervat ligt in deze prospectus evenals in de brochure 'Woonkrediet - Enkele begrippen', beschikbaar op voormelde BVK-website;
- de inlichtingen te bezorgen in de Europese gestandaardiseerde informatiefiche; deze vergemakkelijkt de cijfermatige vergelijking van de voorwaarden van een woonkrediet dat uitgaat van Belgische hypotheekondernemingen met die van een woonkrediet dat uitgaat van hypotheekondernemingen van andere landen uit de Europese Unie.

24. Centrale voor kredieten aan particulieren

De Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) werd bij wet opgericht in de schoot van de Nationale Bank van België (NBB).

Het negatief luik van deze Centrale dat betrekking heeft op de onbetaalde vervaldagen werd sinds 2003 uitgebreid met een positief luik dat alle gereguleerde hypothecaire kredieten en consumentenkredieten aan particulieren bevat.

Zoals elke andere kredietinstelling dient Allianz aan deze Centrale verplicht mede te delen:

- alle gereguleerde hypothecaire kredieten die hij realiseert;
- alle wanbetalingen met betrekking tot deze kredieten, dit wil zeggen elk verschuldigd bedrag dat niet werd betaald binnen drie maanden na zijn vervaldag of binnen één maand na de aangetekende verwittiging die de gevolgen van de wanbetaling vermeldt.

De verplichte raadpleging van de CKP moet de kredietinstellingen toelaten de verklaringen van de kredietaanvragers in het aanvraagformulier na te gaan.

De overheid heeft beslist tot de noodzaak van deze CKP om de kredietinstellingen, waaronder de hypotheekondernemingen, in de mogelijkheid te stellen het kredietrisico beter in te schatten en aldus het risico op overmatige schuldenlast te bestrijden.

De kredietnemers hebben kosteloos toegang tot de op hun naam in de CKP van de NBB geregistreerde gegevens. Zij moeten bij hun aanvraag om inlichtingen een duidelijk leesbare fotokopie (recto-verso) van hun identiteitskaart voegen.

De kredietnemers kunnen verkeerde gegevens vrij en kosteloos laten rechtzetten. Hun aanvraag tot verbetering of verwijdering van gegevens moet vergezeld zijn van een duidelijk leesbare fotokopie van deze overeenkomst of van alle inlichtingen die toelaten deze overeenkomst éénduidig te kenmerken, evenals van elk document dat de gegrondheid van de aanvraag rechtvaardigt.

Het recht van de kredietnemers op toegang, verbetering of verwijdering van gegevens moet persoonlijk worden uitgeoefend

25. Bescherming van de persoonlijke levenssfeer en rechten van de geregistreeerde personen

Alle persoonsgegevens die u, kredietnemer, aan Allianz heeft medegedeeld, dienen uitsluitend voor de volgende doelstellingen: beoordelen van de kredietaanvraag en/of voorschot, beheer van het krediet en/of voorschot en van de bestaande commerciële relatie. In diezelfde context heeft Stater Belgium NV, Kanselarijstraat 17A, 1000 Brussel, die diensten levert in onderaanneming, toegang tot deze gegevens.

Mits bewijs van uw identiteit heeft u het recht kennis te verkrijgen van de gegevens die op uw naam in het bestand zijn opgenomen.

Om dat recht uit te oefenen, moet u:

- een gedagtekend en ondertekend verzoek indienen bij de dienst Bescherming van de persoonlijke levenssfeer, Allianz Belgium n.v., Lakensestraat 35, 1000 Brussel;
- een kopie voegen van uw identiteitskaart;
- een bedrag van drie euro storten op de rekening 310-0140765-07 met als mededeling: 'J4SJ' gevolgd door uw naam en voornamen.

U bent trouwens verder gerechtigd alle onjuiste persoonsgegevens die op u betrekking hebben, kosteloos te laten verbeteren of te doen verwijderen alsook om u te verzetten tegen gebruik van die gegevens voor direct marketing.

26. Verschillende stappen bij de verwezenlijking van uw hypothecair krediet

Algemene informatie: prospectus en tarief

Onze prospectus en het bijhorend tarief zijn te raadplegen op de website van Allianz '[www.allianz.be/Corporate/Praktische Info](http://www.allianz.be/Corporate/Praktische%20Info)'.

De voorwaarden van elke hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomst worden bepaald door de prospectus en het tarief in voege op het ogenblik van de indiening van de aanvraag tot voorschot of krediet.



Aanvraag tot hypothecair krediet en/of voorschot

U moet:

- een aanvraag tot hypothecair krediet en/of voorschot invullen, dateren en ondertekenen;
- er de nodige bewijsstukken en andere nuttige documenten bijvoegen (zie bijlage 3);
- al deze documenten overmaken aan Allianz, Departement Hypothecaire kredieten 10 AOPN, Lakensestraat 35 te 1000 Brussel.

Aarzel niet contact op te nemen met één van onze erkende bemiddelaars met het oog op het vervullen van deze formaliteiten evenals voor de oppuntstelling van de levens-, overlijdens- en brandverzekeringen. Hij zal u met raad en daad bijstaan.

Ontvangstmelding

Onmiddellijk na ontvangst van uw aanvraag tot hypothecair krediet en/of voorschot op de maatschappelijke zetel verzenden wij u, evenals aan uw bemiddelaar, een ontvangstmelding met aanduiding van de naam en het telefoonnummer van de medewerker belast met uw dossier en de geldigheidsduur van het tarief. In voorkomend geval zullen wij in dezelfde briefwisseling de nog ontbrekende documenten en/of inlichtingen opvragen.

Onderzoek van de aanvraag

Wij onderzoeken grondig de aanvraag tot hypothecair krediet en/of voorschot evenals de bijgevoegde documenten om ons in staat te stellen uw aanvraag te beoordelen. Dit onderzoek behelst:

- een **analyse van de solvabiliteit** (verhouding lasten-inkomsten, vastheid van betrekking, anciënniteit, raadpleging van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België,...);
- een **analyse van het te hypothekeren onroerend goed** op grond van het schattingsverslag of andere bewijsstukken en foto's;
- een onderzoek van de juridische documenten betreffende zowel de kandidaat-kredietnemers als de **hypothecaire waarborg**.

Aanbod

Het schriftelijk aanbod bevat de geldigheidsduur ervan. Het betreft de eerste beheerstap van Stater Belgium nv, Kanselarijstraat 17A, 1000 Brussel, die diensten levert in onderaanneming.

Wij voegen bij dit aanbod naargelang van het geval het ontwerp van akte van hypothecaire kredietopening die de eerste voorschotovereenkomst(en) bevat, het ontwerp van onderhandse overeenkomst van kredietopening samen met het ontwerp van hypothecair mandaat of het ontwerp van latere onderhandse voorschotovereenkomst, evenals de aflossingstabel, de Europese gestandaardiseerde informatiefiche en het domiciliëringsbericht.

De erkende bemiddelaar krijgt een kopie van deze briefwisseling.

Wij verzoeken u ons dit aanbod terug te sturen "voor gelezen en goedgekeurd".

Tegelijkertijd verzenden wij het ontwerp van akte van hypothecaire kredietopening die de eerste voorschotovereenkomst bevat en/of het ontwerp van hypothecair mandaat naar de door u aangestelde notaris.

Uw notaris:

- **controleert en vervolledigt** het ontwerp van akte;
- doet de nodige fiscale en hypothecaire opzoeken;
- onderzoekt de juridische problemen gekoppeld aan de verwezenlijking van de notariële akte en lost ze op;
- **stuurt** ons zijn ontwerp van notariële akte van hypothecaire kredietopening en/of het hypothecair mandaat evenals de andere bewijskrachtige documenten **ter controle terug**;
- stuurt u een kopie toe;
- **roept** de partijen op voor het **ondertekenen** van de notariële akte in overleg met Allianz.

Ondertekening van de akte van hypothecaire kredietopening die de eerste voorschotovereenkomst bevat of van hypothecair mandaat

De notariële kredietakte wordt meestal per sterkmaking ondertekend op de overeengekomen plaats. Op dat ogenblik bezorgt de notaris u een afschrift van deze akte, evenals in voorkomend geval van de aflossingstabel.

De ondertekening van de akte van hypothecair mandaat gebeurt voor de notaris.

Ondertekening van de latere onderhandse voorschotovereenkomst of van de onderhandse kredietovereenkomst en overhandiging van de fondsen

De ondertekening van deze overeenkomst heeft plaats via de bemiddelaar die u de fondsen welke u toekomen zal overhandigen per cheque aan uw order, behalve zo de partijen andere betalingswijzen zijn overeengekomen.

Elke onderhandse overeenkomst dient het nummer van de identiteitskaart van elke kredietnemer te vermelden.

Toegevoegde levensverzekeringen en aangehechte overlijdensverzekeringen met koopsom

Bij de ondertekening van de akte van hypothecaire kredietopening die de eerste voorschotovereenkomst bevat, de onderhandse kredietovereenkomst of de latere onderhandse voorschotovereenkomst, zullen de polissen en de bijvoegsels die erop betrekking hebben, u ter ondertekening voorgelegd worden. De koopsom van de overlijdensverzekeringen zal afgehouden worden van de bij de akte uitbetaalde fondsen, behalve voor de flexibele levensverzekeringen van tak 21 (Plan for Life) en 23 (Capital Life).

Aangehechte verzekeringen met periodieke premies

U moet:

- de afschriften van de polissen en de aanhangsels tot overdracht van de begunstiging van de overlijdensverzekering **in drie exemplaren**;
- de verklaring van schuldvordering met betrekking tot de brandverzekering in **één exemplaar**, vanzelfsprekend uitsluitend in geval van hypotheekstelling, aan Allianz overmaken binnen de veertien dagen na de ondertekening van de voorschot- of kredietovereenkomst.

Doorgaans helpt de erkende bemiddelaar u bij het ondernemen van deze stappen.

Modaliteiten voor het uitbetalen van de fondsen in geval van nieuwbouw of verbouwing

- De voorziene werken moeten binnen een termijn van vierentwintig maanden worden uitgevoerd.
- Voor elke opneming van fondsen dient Allianz minimum veertien dagen op voorhand te worden verwittigd.
- Het totaal van de fondsen dient overeenkomstig de voorschot- of kredietovereenkomst binnen een termijn van vierentwintig maanden te worden opgenomen.

Na deze termijn zal Allianz ervan uitgaan dat u afziet van het opnemen van het saldo van de fondsen van het voorschot of krediet en dat u het dan ook wenst te besteden voor de gedeeltelijke vermindering van het voorschot of krediet, bijgevolg zonder aanrekening van de wederbeleggingsvergoeding.

De andere modaliteiten worden nader bepaald in punt '12. Hypothecaire voorschot- of kredietovereenkomsten bestemd voor nieuwbouw of voor verbouwingswerken'.



Wenst u bijkomende inlichtingen te ontvangen, contacteer dan onmiddellijk uw erkend Allianz-bemiddelaar.

Bijlage 1

Aktekosten

Kapitaal hypotheekstelling	Hypothecaire kredietopening	Opheffing-doorhaling (Hoofdsom en aanhorigheden)
12.500	1.020	360
25.000	1.310	400
30.000	1.440	430
40.000	1.640	450
50.000	1.830	460
60.000	2.020	490
70.000	2.180	500
75.000	2.290	500
80.000	2.350	520
90.000	2.510	530
100.000	2.660	530
110.000	2.830	550
120.000	2.980	560
125.000	3.060	560
140.000	3.310	590
150.000	3.460	590
175.000	3.860	630
200.000	4.260	660
225.000	4.660	690
250.000	5.060	720
300.000	5.770	770
400.000	7.180	860
500.000	8.600	950

Deze kosten worden ter informatie meegegeeld.

De aktekosten verschuldigd voor een hypothecair mandaat zijn niet getarifeerd.

Voor meer inlichtingen evenals voor de aktekosten bij aankoop uit de hand of in openbare verkoop, gelieve u te wenden tot uw notaris. Deze kosten verschillen immers naargelang van de gewesten gelet op de verschillen inzake registratierechten.

Bijlage 2

Lastentabel van vaste mensualiteiten voor 100.000 euro opgenomen kapitaal

Maand rentevoet	Jaar rentevoet	5 jaar	10 jaar	15 jaar	20 jaar	25 jaar	30 jaar
0,247 %	3,00 %	1.795,27	963,95	668,85	552,80	472,34	419,66
0,267 %	3,25 %	1.805,95	975,05	700,44	564,87	484,89	432,69
0,287 %	3,50 %	1.816,67	986,24	712,14	577,09	497,63	445,92
0,307 %	3,75 %	1.827,43	997,50	723,95	589,46	510,55	459,38
0,327 %	4,00 %	1.838,22	1.008,84	735,89	601,98	523,65	473,04
0,347 %	4,25 %	1.849,06	1.020,26	747,93	614,66	536,93	486,92
0,367 %	4,50 %	1.859,94	1.031,76	760,10	627,48	550,40	501,00
0,387 %	4,75 %	1.870,86	1.043,34	772,37	640,45	564,04	515,28
0,407 %	5,00 %	1.881,81	1.054,99	784,76	653,56	577,85	529,75
0,427 %	5,25 %	1.892,81	1.066,73	797,27	666,82	591,84	544,43
0,447 %	5,50 %	1.903,85	1.078,54	809,88	680,23	605,99	559,29
0,467 %	5,75 %	1.914,92	1.090,42	822,61	693,77	620,31	574,33
0,487 %	6,00 %	1.926,03	1.102,39	835,45	707,46	634,80	589,56
0,506 %	6,25 %	1.936,63	1.113,82	847,75	720,59	648,71	604,19
0,526 %	6,50 %	1.947,82	1.125,94	860,81	734,55	663,51	619,76
0,546 %	6,75 %	1.959,05	1.138,13	873,97	748,64	678,46	635,49
0,565 %	7,00 %	1.969,76	1.149,78	886,57	762,15	692,81	650,59
0,585 %	7,25 %	1.981,06	1.162,12	899,95	776,50	708,06	666,65
0,604 %	7,50 %	1.991,84	1.173,91	912,75	790,25	722,68	682,04
0,624 %	7,75 %	2.003,22	1.186,39	926,33	804,86	738,21	698,39
0,643 %	8,00 %	2.014,07	1.198,32	939,33	818,85	753,10	714,06
0,663 %	8,25 %	2.025,53	1.210,95	953,11	833,70	768,90	730,70
0,682 %	8,50 %	2.036,46	1.223,02	966,30	847,93	784,04	746,63
0,701 %	8,75 %	2.047,41	1.235,16	979,59	862,26	799,31	762,69
0,721 %	9,00 %	2.058,99	1.248,00	993,67	877,47	815,50	779,71
0,740 %	9,25 %	2.070,02	1.260,27	1.007,14	892,02	830,99	796,00
0,759 %	9,50 %	2.081,08	1.272,61	1.020,70	906,68	846,60	812,41
0,778 %	9,75 %	2.092,18	1.285,01	1.034,35	921,45	862,32	828,91
0,797 %	10,00 %	2.103,32	1.297,48	1.048,09	936,31	878,15	845,53
0,816 %	10,25 %	2.114,48	1.310,02	1.061,92	951,28	894,08	862,24
0,836 %	10,50 %	2.126,28	1.323,28	1.076,56	967,14	910,96	879,94
0,855 %	10,75 %	2.137,52	1.335,95	1.090,57	982,31	927,09	896,84

Maand rentevoet	Jaar rentevoet	5 jaar	10 jaar	15 jaar	20 jaar	25 jaar	30 jaar
0,873 %	11,00 %	2.148,20	1.348,01	1.103,91	996,77	942,47	912,95
0,892 %	11,25 %	2.159,51	1.360,80	1.118,08	1.012,12	958,79	930,03
0,911 %	11,50 %	2.170,85	1.373,65	1.132,33	1.027,56	975,20	947,19
0,930 %	11,75 %	2.182,23	1.386,57	1.146,66	1.043,10	991,70	964,43
0,949 %	12,00 %	2.193,64	1.399,55	1.161,08	1.058,72	1.008,29	981,75
0,968 %	12,25 %	2.205,09	1.412,60	1.175,57	1.074,43	1.024,96	999,15
0,986 %	12,50 %	2.215,96	1.425,01	1.189,38	1.089,40	1.040,83	1.015,70
1,005 %	12,75 %	2.227,48	1.438,18	1.204,03	1.105,27	1.057,66	1.033,23
1,024 %	13,00 %	2.239,03	1.451,41	1.218,76	1.121,23	1.074,57	1.050,83
1,042 %	13,25 %	2.250,00	1.464,00	1.232,78	1.136,42	1.090,65	1.067,57
1,061 %	13,50 %	2.261,61	1.477,34	1.247,66	1.152,54	1.107,70	1.085,29
1,079 %	13,75 %	2.272,65	1.490,04	1.261,82	1.167,87	1.123,92	1.102,14
1,098 %	14,00 %	2.284,33	1.503,51	1.276,84	1.184,14	1.141,11	1.119,97
1,116 %	14,25 %	2.295,42	1.516,32	1.291,14	1.199,61	1.157,45	1.136,92
1,135 %	14,50 %	2.307,17	1.529,90	1.306,31	1.216,02	1.174,77	1.154,86
1,153 %	14,75 %	2.318,33	1.542,82	1.320,74	1.231,63	1.191,23	1.171,90

Bijlage 3

Documenten en inlichtingen die onmisbaar zijn voor het onderzoek van uw aanvraag tot hypothecair krediet en/of de voorschotovereenkomst die eruit voortvloeit

1. Formulier van aanvraag tot hypothecaire kredietopening die een eerste voorschot bevat, van aanvraag tot later voorschot of van kredietaanvraag met hypothecair mandaat (versie in voege)

2. Verzekeringsvoorstellen en simulatie indien Allianz-product

- Voorstel(len) tot tijdelijke overlijdens- of schuldsaldoverzekering – één per verzekerd hoofd
- Levensverzekeringsvoorstel Plan for Life en/of Invest for Life – één per verzekerd hoofd
- Levensverzekeringsvoorstel Capital Life en/of Multi-Invest evenals prognose opgemaakt in het raam van uw aanvraag tot hypothecair voorschot of krediet & in voorkomend geval ontlastingsbrief
- Voorstel(len) tot verzekering tegen brand en aanverwante gevaren – één per te hypothekeken onroerend goed
- Verdeling van de verzekerde kapitalen tussen kredietnemers en medekredietnemers

3. Identiteit

- Identiteitskaart (fotokopie) evenals de afdruk van de gegevens opgeslagen op de chip in geval van elektronische identiteitskaart: schuldenaars – medeschuldenaars – borgen
- SIS-kaart (fotokopie): schuldenaars – medeschuldenaars – borgen
- Trouwboekje (fotokopie): schuldenaars – medeschuldenaars – borgen
- Huwelijkscontract (fotokopie): schuldenaars – medeschuldenaars – borgen
- Overschrijving uittreksel echtscheidingsvonnis: schuldenaars – medeschuldenaars – borgen

4. Solvabiliteit

- Loonfiche 3 laatste normale maanden: aanvrager – echtgenoot – medeschuldenaar – echtgenoot van de medeschuldenaar – borgen
- Werkgeversattest voor loontrekkenden: aanvrager – echtgenoot – medeschuldenaar – echtgenoot van de medeschuldenaar – borgen
- Laatste 2 aanslagbiljetten evenals detail van de beroepskosten voor zelfstandigen en vrije beroepen: aanvrager(s) – medeschuldenaar(s) – borgen
- Laatste 2 definitieve jaarrekeningen (balans, winst- en verliesrekening en bijlagen) voor vennootschappen
- Fotokopie van de huurovereenkomst(en) in geval van inkomsten van verhuurde goederen en recente bewijzen

5. Financieel plan

- Totale kostprijs van het bouwproject
- Bewijs van eigen fondsen
- Berekening van de lasten van het hypothecair krediet
- Lasten van andere lopende kredieten

6. Lopende kredieten (door het aangevraagd krediet te herfinancieren)

- Akte(n) (kopie)
- Overeenkomst(en) (kopie)
- Attest(en) betreffende het nog verschuldigde saldo
- Attest(en) van regelmatige afbetalingen (op verzoek van Allianz).

7. Hypothecaire waarborg(en)

- Schattingsverslag zo vereist (zie tarief als bijlage)
- Eigendomstitel(s) (kopie)
- Verkoopovereenkomst (kopie)
- Attest van de notaris
- Affiche (openbare verkoop)
- Aangifte van nalatenschap (kopie)
- Bodemattest voor goederen gelegen in het Vlaams gewest
Bijkomende documenten voor
 1. Nieuwbouw/verbouwing/verbetering:
 - Bouwvergunning (of verbouwingsvergunning) of stedenbouwkundige vergunning
 - Bijzondere verkavelingsvoorwaarden
 - Plan(nen) van de architect
 - Bestek(ken) van de kostprijs van de werken
 - Lastenboek ruwbouw
 - Lastenboek afwerking
 - Lijst van de verbeteringswerken (nauwkeurige beschrijving van de werken en van de gebruikte materialen)
 - Financieringsplan van de werken
 - Aannemingsovereenkomst en betalingsmodaliteiten
 - Bewijs van borgstelling of waarborg (Wet Breyne)
 2. Appartement:
Statuten bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom

8. Gestandaardiseerde Europese Informatiefiche (kopie)

Overgemaakt aan de aanvragers van een hypothecair krediet of voorschot.

9. Andere documenten

Uitsluitend op uitdrukkelijk verzoek van Allianz.



Allianz Belgium. Hypotheekonderneming ingeschreven bij beslissing van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen van 19 oktober 1994 (B.S. 01/11/1994).

Allianz is een wereldleider in verzekeringen en financiële dienstverlening, met een aanwezigheid in meer dan 70 landen en meer dan 155.000 medewerkers in dienst van 75 miljoen klanten. In België is Allianz een belangrijke marktspeeler in verzekeringen BOAR en Leven (Voorzorg en Beleggingen). Via de makelaars biedt Allianz er een brede waaier diensten voor particulieren, zelfstandigen, KMO's en grote ondernemingen.

Allianz Belgium n.v.
Lakensestraat 35
1000 Brussel

Tel.: +32 2 214.61.11
Fax: +32 2 214.62.74

Verzekeringsmaatschappij toegelaten
onder codenummer 0097 om alle takken
«Leven» en «niet-Leven» te beoefenen
K.B. 04/07/79 – B.S. 14/07/79
K.B. 19/05/95 – B.S. 16/06/95
Tak 26 (CBFA 22/08/06 – B.S. 28/08/06)

www.allianz.be

IBAN: BE74 3100 1407 6507
BIC Code: BBRUBEBB
BTW: BE 0403.258.197
RPR Brussel