

Residentiële woonkredieten

Hieronder vindt u een overzicht van de technische eigenschappen van het product (mix) bullet loans/kapitaalslopend krediet van NN Insurance Belgium (hierna: NNIB). Gelieve uw adviseur te raadplegen voor bijkomende informatie.

Doelgroep	<p>Een hypothecair krediet bestemd voor het (her)financieren van een onroerend goed met een privé-waarde van minimum 50% en dat gelegen is in de Europese Economische Ruimte (EER). Als waarborg wordt een onroerend goed gelegen in België met een minimale venale waarde (ook vrije verkoopwaarde genoemd) van 150.000 EUR in rekening genomen.</p> <p>Dit krediet is bestemd voor de financiering van de volle eigendom van:</p> <ul style="list-style-type: none">• De aankoop van een bouwgrond en/of nieuwbouw van een onroerend goed;• De aankoop en/of de verbouwing van een bestaand gebouw (het bedrag van de verbouwingen moet minstens 15.000 EUR bedragen);• De aankoop van een tweede woning;• Een opbrengsteigendom met maximum 6 wooneenheden (die afzonderlijk verkoopbaar zijn).
Ontleners	<ul style="list-style-type: none">• Zelfstandige bedrijfsleider en de eventuele partner;• Loontrekkende (het doel betreft de aankoop van een 2^e eigendom of opbrengstpand op voorwaarde dat de ontleners reeds eigenaar is van zijn eigen woning);• De ontleners moeten in België gedomicilieerd zijn.
Leeftijd van de ontleners	<ul style="list-style-type: none">• Bij indiening: minimum 25 jaar (minstens 1 ontleners)• Op eindvervaldag:<ul style="list-style-type: none">▪ Bullet met wedersamenstelling via een 2^e of 3^e pijler contract: pensioenleeftijd (met een maximum van 70 jaar)▪ Bullet met wedersamenstelling via een 4^e pijler contract: in functie van het contract (met een maximum van 70 jaar)▪ Kapitaalaflopend gedeelte: max. 70 jaar
Quotiteit¹	<ul style="list-style-type: none">• Maximum quotiteit in het geval van een lening bestemd voor eigen gebruik^{2 3}:<ul style="list-style-type: none">▪ 90 % indien kredietbedrag tussen € 0 – € 750.000▪ 80 % indien kredietbedrag tussen € 750.001 – € 900.000▪ 70 % indien kredietbedrag tussen € 900.001 - € 1.000.000• Maximum quotiteit in het geval van een lening bestemd voor een ander doel dan voor eigen gebruik:<ul style="list-style-type: none">▪ 80% indien kredietbedrag tussen € 0 – € 500.000▪ 70 % indien kredietbedrag tussen € 500.001 – € 750.000▪ 60 % indien kredietbedrag tussen € 750.001 – € 1.000.000• bestaande (roerende) NNIB reserves : gepondereerd aan 100%• bestaande (roerende) reserves buiten NNIB: gepondereerd aan 60%
Bedrag	<ul style="list-style-type: none">• Minimum: 50.000 EUR• Maximum: 1.000.000 EUR

¹ De quotiteit of LTV (loan to value) is het percentage dat de verhouding weergeeft tussen het ontleende bedrag en de waarde van de onroerende en roerende waarborgen waarover NNIB beschikt.

² Een pand voor eigen gebruik omvat de woning waar de kredietaanvrager gehuisvest is of een 2^e verblijf dat niet verhuurd wordt.

³ Een uitzondering is mogelijk mits goedkeuring op het NNIB Kredietcomité en rekening houdende met de bepalingen opgelegd door de NBB.

	<ul style="list-style-type: none"> • Voor het bullet gedeelte: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eerste en enige woning: het maximum bedrag is beperkt tot de neutrale prognose (= 2^e prognose) van de NNIB 80% regel berekening. ▪ Aankoop van een 2^e woning of opbrengstpand: het maximum bedrag is beperkt tot het verzekerd netto eindkapitaal van de contracten die dienen voor de wedersamenstelling (3^e prognose van de 80% regel berekening na aftrek van de eindtaxatie⁴).
--	--

Looptijd	<ul style="list-style-type: none"> • Bullet: 5 - 45 jaar • Kapitaalsaflossend : 5 - 25 jaar
-----------------	---

Terugbetalingswijze	<ul style="list-style-type: none"> • Steeds minimum 50% vaste termijn, saldo kapitaalaflossend (vaste kapitaalaflossing of vaste mensualiteit) • Wedersamenstelling van het vaste termijn krediet is enkel mogelijk via 2^{de}, 3^{de} en/of 4^{de} pijler levensverzekeringscontracten afgesloten bij NNIB. Levensverzekeringscontracten afgesloten bij een andere verzekeraar komen niet in aanmerking voor de wedersamenstelling van het krediet. • Vaste, semi-variabele of variabele rente mogelijk. • In geval van nieuwbouw of verbouwing van een onroerend goed wordt de opnameperiode als volgt bepaald: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Standaardperiode: 24 maanden ▪ Tijdens de opnameperiode betaalt de ontlenaar enkel de interesten en een reserveringsprovisie (zie rubriek "reserveringsprovisie"). ▪ De kapitaalsaflossing start zodra de ontlenaar het volledige kredietbedrag opgenomen heeft.
----------------------------	---

In aanmerking genomen waarde	<ul style="list-style-type: none"> • Een expertise door een door NNIB erkende schatter is ten allen tijde verplicht. • Bij aankoop nemen we steeds het minimum van de venale waarde in de expertise en de aankooprij⁵. • Bij werken wordt er altijd een bestek en een expertise met schijvenplan gevraagd. Bestekken hernomen in de expertise dienen overeen te komen met de bestekken in het financieel plan van de aanvraag.
-------------------------------------	--

Onroerende waarborg	<ul style="list-style-type: none"> • Een hypothecaire inschrijving in eerste rang op in België gelegen panden, zoals villa's, huizen, appartementen of bouwgronden. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pand moet makkelijk realiseerbaar zijn; ▪ De waarde van het privé gedeelte moet minstens 50% zijn. • Mandaat voor het bedrag aan gepondereerde⁶ bestaande reserves verzekerd in de roerende contracten waar NNIB een pand op neemt. • Hypothecaire belofte indien de (gepondereerde (zie voetnoot 5)) bestaande reserves van de in pand genomen roerende waarborgen >130% van het kredietbedrag bedragen. <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Uitzondering</u>: Voor levensverzekeringscontracten die in tak 21 belegd zijn, zijn de in pand genomen roerende waarborgen gelijk aan 100% van het kredietbedrag. • Een inschrijving uitsluitend in tweede rang is enkel mogelijk (mits 0,5% penalisatie op het tarief) bij een quotiteit <70%.
----------------------------	--

⁴ De eindtaxatie van een IPT of Groepsverzekering voor Zelfstandigen bestaat uit een parafiscaliteit van maximum 5,55% en een bedrijfsvoorheffing van 10,09% waarbij we ervan uitgaan dat de verzekerde professioneel actief blijft tot de wettelijke pensioenleeftijd. Het detail van de eindtaxatie is consulteerbaar in de desbetreffende financiële infofiche op onze site www.nn.be.

⁵ Bij de aankoop van een pand uit de eigen vennootschap houdt NNIB rekening met de venale waarde in het schattingsverslag, zelfs als deze hoger is dan de aankooprij. We dienen erop te letten dat de aankooprij niet minder dan 7/8 van de pro fisco waarde bedraagt.

⁶ 100% indien bestaande NNIB reserves, 60% indien bestaande reserves buiten NNIB

	<ul style="list-style-type: none"> • Het EPC attest moet bezorgd worden aan NNIB voor de opmaak van het kredietaanbod.
--	---

Schuldsaldoverzekering/brandverzekering	<ul style="list-style-type: none"> • In het geval van een conditionele korting is een overlijdensverzekering verplicht en wordt er een bijvoegsel van afstand van alle rechten opgevraagd. • NNIB kan een overlijdensverzekering verplichten (bijvoorbeeld in geval van hogere quotiteiten). • Via het afsluiten van een NN Scala Privilege of Hypo Care(+) contract. • NNIB vraagt het bewijs op dat het pand dat in waarborg gegeven wordt correct verzekerd is tegen brand. • De opgebouwde reserve in een levensverzekeringscontract komt niet in aanmerking als een dekking bij overlijden. <u>Uitzondering:</u> op voorwaarde dat het verzekerd kapitaal bij overlijden - op het ogenblik van het indienen van de kredietaanvraag - groter is dan de uitstaande reserve; hetgeen impliceert dat er op de desbetreffende dekking een risicopremie verschuldigd is.
--	--

Wederopname	<ul style="list-style-type: none"> • In dit geval zijn de regels bij kredietopening van toepassing (nieuwe aanvaarding door NNIB) waarbij de nieuwe rentevoet op het moment van de herneming van toepassing is. • Minimum bedrag: 25.000 EUR
--------------------	--

Wedersamenstellend contract	<ul style="list-style-type: none"> • Via levensverzekeringen tak 21 en/of tak 23 afgesloten bij NNIB • De reconstitutievoet en verzekerd eindkapitaal in de NNIB contracten hangt af van de fiscaliteit en de gekozen beleggingsvorm (tak 21en/of tak23) van het contract: <ul style="list-style-type: none"> ▪ In het geval van wedersamenstelling via een IPT: <ul style="list-style-type: none"> ○ Eerste en enige woning: de neutrale (= 2^e) prognose in de NNIB 80% regel berekening. ○ 2^e woning of opbrengstpand: de optimistische (= 3^e) prognose van de NNIB 80% regel berekening na aftrek van de eindtaxatie (cfr. de huidige wetgeving)⁷. ▪ In het geval van wedersamenstelling via een VAPZ of RIZIV-contract: <ul style="list-style-type: none"> ○ Eerste en enige woning: de neutrale (= 2^e) prognose in de NNIB-offerte/het persoonlijk certificaat. ○ 2^e woning of opbrengstpand: de optimistische (= 3^e) prognose van de NNIB offerte/het persoonlijk certificaat na aftrek van de parafiscaliteit⁸ die op eindtermijn verschuldigd is. ▪ In het geval van wedersamenstelling via een bij NNIB afgesloten groepsverzekeringscontract voor werknemers kapitaliseert NNIB de bestaande reserves (op het ogenblik van de kredietaanvraag) aan de gewaarborgde interestvoet, of aan 2,5% indien het eerstgenoemde niet van toepassing is, waarbij ook de eindtaxatie (zie voetnoot 6) in mindering wordt gebracht. Toekomstige premiebetaling wordt niet in rekening gebracht. ▪ In het geval van wedersamenstelling via een 3^e pijler contract houdt NNIB rekening met: <ul style="list-style-type: none"> ○ De neutrale prognose bij een eerste en enige woning;
------------------------------------	---

⁷ De eindtaxatie voor een IPT en Groepsverzekering voor Zelfstandigen bestaat uit een parafiscaliteit van maximum 5,55% en een bedrijfsvoorheffing van 10,09% waarbij we ervan uitgaan dat de verzekerde professioneel actief blijft tot de wettelijke pensioenleeftijd. Het detail van de eindtaxatie is consulteerbaar in de desbetreffende productfiche op onze site www.nn.be

⁸ De parafiscaliteit bestaat uit een RIZIV-bijdrage van 3,55% en een solidariteitsbijdrage van 2%.

- De optimistische prognose na aftrek van de eindtaxatie⁹ bij een 2^e woning of opbrengstpand.
 - Voor werknemers baseert NNIB zich op de kapitalisatie van de opgebouwde reserve op het ogenblik van de kredietaanvraag. Toekomstige premiebetaling wordt niet in rekening gebracht.
 - In het geval van wedersamenstelling via een 4^e pijler contract houdt NNIB rekening met de gematigde prognose. Voor werknemers baseert NNIB zich op de kapitalisatie van de opgebouwde reserve op het ogenblik van de kredietaanvraag. Toekomstige premiebetaling wordt niet in rekening gebracht.
 - In het geval van een Tak 21 contract wordt de gewaarborgde interestvoet genomen als reconstitutievoet.
- Het gereconstitueerd netto-kapitaal moet minstens **120%** van het kredietbedrag bedragen.

Wijzigingen van waarborgen

- Voor de wijziging van waarborgen is het akkoord van NNIB verplicht.

Wederbeleggingsvergoeding

- Algemeen is de wederbeleggingsvergoeding gelijk aan 3 maanden interest.
- Er is echter geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd indien:
 - Gedeeltelijke vervroegde terugbetaling via een voorschot in een NNB levensverzekeringscontract;
 - Terugbetaling via externe fondsen maar de toegevoegde verzekeringcontracten bij NNIB blijven actief;
 - Het terugbetaalde bedrag maximaal 10% van het openstaand kapitaal bedraagt en dit eenmaal per jaar.

Aanvaardingsbeleid – Algemene principes

Berekening van de lasten/inkomsten verhouding (DSTI)

Beroepsinkomsten van een belgische werkgever

Zelfstandigen in vennootschap – bedrijfsleiders:

- De zelfstandig bedrijfsleider heeft recurrente (toekomstige) inkomsten die de vennootschap kan dragen. Er wordt m.a.w. een groter belang gehecht aan de evolutie van de vennootschap in de toekomst dan op deze op vandaag.
- Mogelijke (recurrente) dividenden worden in rekening genomen.
- Worden niet beschouwd als inkomsten : uitbetaling uit rekening courant – voordelen alle aard – uitzonderlijke of éénmalige vergoedingen.
- Negatieve informatie op vlak van liquiditeit, rentabiliteit of solvabiliteit in de jaarrekeningen wordt geweigerd.
- De aanslagbiljetten van de personenbelasting van de laatste 2 jaren.
- Indien een starter:
 - Weigering indien er geen beroepsverleden in dezelfde sector van de toekomstige activiteit is.
 - Met beroepsverleden in dezelfde sector:
 - Financieel plan
 - CV

Zelfstandigen:

- minimaal de 2 laatste belastingaangiften (bruto – belastingen + afschrijvingen van goodwill en niet recurrente investeringen)
- analyse van de recurrente afschrijvingen en exceptionele resultaten

⁹ Een Lange termijn spaarcontract : anticipatieve heffing van 10% op 60 jaar indien afgesloten voor de leeftijd van 55 jaar. Indien het contract afgesloten werd na de leeftijd van 55 jaar is er een taks van 10% verschuldigd op de 10^e verjaardag van de polis.

Een Pensioenspaarcontract : anticipatieve heffing van 8% op 60 jaar indien afgesloten voor de leeftijd van 55 jaar. Indien het contract afgesloten werd na de leeftijd van 55 jaar is er een taks van 8% verschuldigd op de 10^e verjaardag van de polis.

Een 4^e pijlercontract is vrij van taxatie.

Werknemers :

- Gemiddelde van de 3 laatste loonfiches
- De 13e maand kan in rekening gebracht worden op voorwaarde dat dit kan worden aangetoond (aan de hand van een loonstrook, een jaarstaat van de werkgever of een ander bewijsstuk)
- Wordt niet in rekening gebracht: 14^{de} maand, bonus of andere eenmalige inkomsten

Algemeen :

- NNIB houdt rekening met een netto rendement van 3% op bestaande reserves in een beleggingsportefeuille.

worden niet in rekening genomen:

- kinderbijslag
- ontvangen alimentatiegelden

**Kredietlijnen
(revolving)**

Fictieve maandelijkse interestvoet van 3% indien de som van alle kredietopeningen > 5.000 EUR

Opmerking:

De kredietopeningen die geregistreerd zijn bij de Nationale Bank van België (hierna: NBB) en die vóór de indiening van de aanvraag terugbetaald worden door een lening op afbetaling, zullen niet in aanmerking worden genomen als de kredietnemer ons het volgende bezorgt:

- het bewijs van de terugbetaling van de kredietopeningen door de kredietinstelling
- het bewijs van de opzegging

Huurinkomsten

- Gepondereerd aan 80% indien privé-huurder en bestaande huurinkomst;
- Gepondereerd aan 60% indien professionele huurder of toekomstige huurinkomst (huurwaarde in dat geval bevestigd door een NNIB erkende schatter);
- Aanleveren van een eigendomstitel van het betrokken pand, ontvangen huurgelden en het geregistreerd huurcontract.

**Schuldgraad /
DSTI¹⁰ /
leefoverschot**

Bedrag krediet	Max DSTI Enige eigen woning	Max DSTI Opbrengstpand	Minimum Leefoverschot *
< € 500.000	40%	50%	€ 1.100 / € 1.500
€ 500.001 - € 750.000	45%	50%	€ 1.500 / € 2.000
€ 750.001 - € 1.000.000	50%	60%	€ 2.000 / € 2.500

* 100 EUR leefoverschot extra per pand in eigendom dat verhuurd wordt

Opmerking :

- Indien de huidige huur hoger is dan de toekomstige last, kan er aan het krediet a priori een gunstig gevolg gegeven worden zelfs indien de inkomsten / lasten verhouding werd overschreden, voor zover de huur regelmatig werd betaald gedurende 12 maanden (bewezen met bankuittreksels).
- Indien de kredietnemer overweegt om een bestaande lening vóór de akte vervroegd terug te betalen, moet hij NNIB bij de indiening van de aanvraag een rekeninguittreksel (spaarrekening) bezorgen dat bewijst dat hij over voldoende eigen middelen beschikt om de lening terug te betalen.

¹⁰ DSTI (Debt-Service-To-income) ratio: De verhouding tussen de jaarlijkse totale schuldaflossing en het totale besteedbare jaarinkomen (op het ogenblik van de kredietaanvraag)

Anders zal de kredietlast in aanmerking worden genomen in lasten / inkomsten verhouding.

- Bij een variabele interestvoet (jaarlijks, driejaarlijks of vijfjaarlijks) verdubbelt NNiB de maandelijkse kredietlast in de analyse van de kredietaanvraag. Deze verdubbeling is niet van toepassing bij semi-variabele- en vaste rentevoeten.
- De last van de 3^e en 4^e pijler contracten die dienen voor de wedersamenstelling van het krediet worden in aanmerking genomen bij de berekening van de DSTI en dus ook bij de berekening van het leefoverschot.
- Een hypothecair krediet is hoofdelijk en ondeelbaar, met andere woorden juridisch verantwoordelijk voor de totale last van het krediet.

Redenen van weigering	<ul style="list-style-type: none">• Negatieve melding in een risicocentrale / RSZ / ... (zie de tarievenkaart die beschikbaar is op de website www.nn.be);• Beslag op of overdracht van loon of schuldbemiddeling, zelfs indien beëindigd;• Negatieve elementen met betrekking tot het in pand gegeven onroerend(e) goed(eren) (matig comfort, slechte staat van onderhoud, moeilijke realisatie, ...);• Een negatief eigen vermogen.
Reserveringsprovisie	<ul style="list-style-type: none">• 1% op jaarbasis vanaf de eerste maand
Kosten	<ul style="list-style-type: none">• Het overzicht van de kosten is terug te vinden op de tarievenkaart die beschikbaar is op de website www.nn.be.
Commissie	<ul style="list-style-type: none">• De basiscommissie bedraagt 1% op het kredietbedrag met een maximum van 7.500 EUR per dossier.• Retentie van 0,5% indien een looptijd < 10 jaar.• Retentie van 0,5% indien het verzekerd kapitaal bij overlijden NNiB < 100% van het kredietbedrag.• Het is mogelijk de interestvoet ten gunste van de klant te laten zakken: per schijf van 50% (met een maximum van 100%) afstand basiscommissie met -0,05% (met een maximum van -0,10%) op het tarief. De reductie van de commissie wordt berekend op de basiscommissie en die bijkomend rekening houdt met de CAP van 7.500 EUR.
Acceptatie	<ul style="list-style-type: none">• DSTI en het gedeelte voor levensonderhoud moeten gerespecteerd zijn op het niveau van de krediet-aanvragers (natuurlijke personen). Enkel de interestlast van het aangevraagde bullet krediet wordt voor de berekening in rekening gebracht. In het geval van een gedeelte mensualiteit wordt het kapitaal en de interestlast genomen voor de berekening van de DSTI.• De vennootschap (rechtspersoon) moet over voldoende draagkracht beschikken om het wedersamenstellend contract te kunnen financieren.• Indien de vennootschap de last kan dragen, kan een verhoging van de bedrijfsleidersvergoeding in aanmerking genomen worden.• Enkel de inkomsten van de kredietaanvragers komen in aanmerking, niet deze van eventuele solidaire borg- en hypotheekstellers.• Uitzonderingen op het tarief/kredietbedrag kunnen steeds voorgelegd worden aan het kredietcomité, dat in dat geval een opportuniteitsbeslissing in functie van de kwaliteit van het dossier zal nemen.

Loans

- De kredietaanvragen worden via de tool 'Loans' ingediend of eventueel manueel via PDF maar mits een inhouding van -25% op de basiscommissie.
- Enkel volledige dossiers worden door NNIB aanvaard. Als leidraad wordt er een checklist ter beschikking gesteld.

Klachtbehandeling

Elke eventuele klacht betreffende een bullet loan kan worden gericht aan:
NN Insurance Belgium nv, Dienst Quality Care Center, Fonsnylaan 38 te 1060 Brussel,
klachten@nn.be.

U heeft eveneens de mogelijkheid u te wenden tot de Ombudsfin, Noth Gate II, Koning
Albert II-laan 8, bus 2, 1040 Brussel. Dit is een onafhankelijke bemiddelingsdienst voor de
bank- en de beurssector.

NN Insurance Belgium nv, kredietgever hypothecair krediet toegelaten door de FSMA en verzekeringsonderneming toegelaten door de NBB onder het nummer 2550, Fonsnylaan 38, 1060 Brussel, België is een verzekeringsonderneming met een vergunning voor de Takken 1a, 2, 21, 22, 23, 25, 26 om in België levensverzekeringen aan te bieden.
Op dit product is het Belgisch recht van toepassing.

Deze technische fiche 'residentiële woonkredieten' beschrijft de productmodaliteiten van toepassing vanaf 02.11.2022. Dit is geen contractueel document. Bijgevolg kan noch de bestemming noch de lezer er enig recht of voordeel uit halen. Deze gegevens worden ter informatie verstrekt.