

# VERSCHILLENDE HYPOTHEEKFORMULES

## 1. Vaste mensualiteiten

---

Zoals zijn naam het aangeeft, blijft het bedrag van de mensualiteit ongewijzigd gedurende de volledige duur van de rentevaste periode. Enkel de verhouding tussen het kapitaalgedeelte en het intrestgedeelte van de maandlast wijzigt. In het begin betaalt u hoofdzakelijk intresten en een klein stukje kapitaal terug; het intrestgedeelte neemt vervolgens geleidelijk af, terwijl het kapitaalgedeelte toeneemt. Na de helft van de looptijd is ongeveer een derde van het kapitaal terugbetaald.

## 2. Vaste kapitaalsaflossingen

---

Bij deze formule zijn de mensualiteiten in het begin hoger dan bij vaste mensualiteiten, maar de mensualiteiten verminderen maand na maand. Het kapitaalgedeelte blijft gelijk gedurende de volledige looptijd en het intrestgedeelte neemt af. De totale terugbetalingslast ligt, bij dezelfde rentevoet en voor dezelfde looptijd, beduidend lager dan bij vaste mensualiteiten. Na de helft van de looptijd is de helft van het kapitaal terugbetaald.

## 3. Vaste termijn

---

Bij deze formule betaalt u elke maand enkel intresten. Het kapitaal betaalt u in één keer terug op het einde van de overeengekomen looptijd. Kredieten met vaste termijn zijn interessant indien u op korte of (middel)lange termijn een belangrijke som geld verwacht die minstens het ontleende bedrag dekt (bijvoorbeeld de opbrengst van de verkoop van een huis, kasbons die vrijkomen, het kapitaal van een levens- of groepsverzekering, ...).

## 4. Beleggingshypotheek met maandelijkse kapitaalopbouw

---

Bij dit krediettype, ook wel een tak 23- krediet genoemd, wordt het geleend kapitaal in één keer terugbetaald met een kapitaal dat u opgebouwd hebt via maandelijkse stortingen in een beleggingsfonds.

## 5. Beleggingshypotheek met éénmalige kapitaalsopbouw

---

Bij dit krediettype, ook wel een tak 23-krediet genoemd, wordt het geleend kapitaal in één keer terugbetaald met een kapitaal dat u opgebouwd hebt via een storting in een beleggingsfonds.

## 6. Lineaire kapitaalsaflossing op maat

---

Bij dit krediet heeft u de vrije keuze van het aanvangsbedrag van de kapitaalsaflossing, die daarna elke maand met een vast bedrag stijgt of daalt. Deze maandelijkse stijging of daling noemt men "delta". Deze formule laat u o.a. toe uw belastingvoordeel te optimaliseren of te anticiperen in functie van de verwachte stijging van uw loon.

## 7. Variabele lineaire kapitaalsaflossingen

---

Eerst wordt het bedrag aan kapitaal bepaald dat u de eerste maand wenst terug te betalen. Daarvoor baseert u zich op wat voor u het meest interessant is, rekening houdende met uw inkomen en financiële draagkracht. Vervolgens berekenen we het kapitaal dat u de volgende maanden lineair toenemend of afnemend dient af te lossen, opdat binnen de overeengekomen termijn het kredietbedrag volledig kan worden terugbetaald. In regel zal het kapitaalgedeelte maandelijks met een vast bedrag toenemen of afnemen. De intresten worden zoals bij alle terugbetalingwijzen berekend op het nog verschuldigd kapitaal. Deze unieke en revolutionaire formule laat u toe maximaal voordeel te halen uit de fiscale voordelen die de overheid aan eigenaars aanbiedt.

## 8. Degressieve terugbetalingen

---

Het totale bedrag van de terugbetaling vermindert bij elke maandelijkse terugbetaling. Hier blijft het gedeelte afgeloste kapitaal constant en is het interestgedeelte degressief.

## 9. Progressieve terugbetalingen

---

Met een krediet met "progressieve lasten" kunt u de maandelijkse last van een krediet aanzienlijk verlichten gedurende de eerste 6 jaar van het krediet. Die terugbetalingswijze is mogelijk bij vaste of semi-veranderlijke rentevoet. Voor elke geleende 25.000 bedraagt de vermindering van de last dus 30 voor de eerste 24 maandelijkse terugbetalingen, vervolgens 20 voor de 24 volgende maandelijkse terugbetalingen en tot slot 10 gedurende het vijfde en het zesde jaar. Voor de volgende maandelijkse terugbetalingen en tot de vervaldag van de renteherzieningen, is de last identiek aan die van een krediet dat het systeem van progressieve lasten niet zou hebben genoten. Voor dat type terugbetalingen is de maximale looptijd verplicht vastgelegd op 20 jaar.

## 10. Terugbetaling met harmonicasysteem naar Belgisch model (met aanpasbare looptijd)

---

Bij een krediet aan veranderlijke of semi-veranderlijke rentevoet. Bij elke verandering van de rentevoet – naar boven of naar beneden – kunt u de looptijd van uw krediet aanpassen om uw oorspronkelijke last constant te houden of om ze zo goed mogelijk te benaderen. Bij een stijging van de rentevoet kunt u op die manier het effect van de stijging op uw maandelijkse lasten beperken. De aanpassing van de looptijd is onderhevig aan een voorafgaande analyse van uw dossier.

## 11. Terugbetaling met harmonicasysteem naar Frans model (met aanpasbare looptijd)

---

Dit systeem "Equilibre" beveiligd uw mensualiteit, die tijdens de volledige looptijd van uw lening constant zal zijn. Renteveranderingen zullen alleen de looptijd van de lening veranderen. De renteverandering is geplafonneerd.

## 12. Terugbetaling via step-by-stepsysteem

---

Dit biedt de mogelijkheid om de maandelijkse afbetalingen tijdens de eerste 10 jaar van het krediet te verlichten. Er is een progressieve methode van 5 etappes van 2 jaar. De eerste etappe bedraagt 80% van de last van een krediet met eenzelfde looptijd en stijgt per etappe met 5% naar 100%.

## 13. Bulletkrediet

---

Of "Einde Termijn Krediet" of "aflossingsvrij krediet" is een krediet waarbij je gedurende de looptijd enkel rente betaald. Pas op de laatste vervaldag dien je ook het kapitaaldeel terug te betalen. Dit krediet is vooral interessant voor mensen die in de nabije toekomst een pand willen verkopen. Ze gebruiken dan de meerwinst van dit pand voor de terugbetaling van het bulletkrediet. Dit betekent dan ook dat het minder wordt toegepast voor de eigen woning.

## 14. Overbruggingskrediet

---

Een overbruggingskrediet is handig wanneer je binnen zeer korte tijd over financiële middelen zal beschikken, maar op dit moment een nood hebt aan geld. Zo kan je bijvoorbeeld met een overbruggingskrediet nu al een nieuwe woning kopen, in afwachting tot de verkoop van je huidige woning gesloten is.

## 15. Wedersamenstelling van het krediet via levensverzekeringen

---

U gebruikt het kapitaal van een levensverzekering om uw krediet voor een investering in onroerend goed in de Europese Economische Ruimte weder samen te stellen. Onder meer de Groepsverzekering van uw werkgever, een VAPZ, IPT of RIZIV-contract komen in aanmerking voor de wedersamenstelling van uw krediet. Dankzij een VAPZ of IPT geniet u dus niet alleen een fiscaal voordeel op de premies, maar kunt u ook uw vastgoedproject financieren.