



do your thing

Financiering bij aankoop/bouw van onroerend goed

Voor elke stap is ING er voor jou

ING Business Banking - Starters



6 basisprincipes voor een kredietdossier

- **1 – Vertrouwen**
- **2 – Motief**
- **3 – Financiële situatie & financieel plan**
- **4 – Terugbetalingscapaciteit**
- **5 – Zekerheden**
- **6 – Kwalitatieve klantenrelatie**



6 basisprincipes voor een kredietdossier

- **1 – Vertrouwen**
- **2 – Motief**
- **3 – Financiële situatie & financieel plan**
- **4 – Terugbetalingscapaciteit**
- **5 – Zekerheden**
- **6 – Kwalitatieve klantenrelatie**



Vertrouwen

- Is de cliënt **gekend** en **betrouwbaar** ?
- Is de cliënt ons **vertrouwen** waard ?
- Wat doet hij/zij als **activiteit** ?
- Persoonlijke **notoriëteit** van de zaakvoerder

Reputatie

- Impressie bij plaatsbezoek
- Vergunningen
- ...

Sector

- Positie in de markt
- Risicoprofiel van de sector
- ...

Management

- Structuur
- Uiteindelijke Begunstigde (UBO)
- ...

Wie gaat het krediet aan?

Type aanvrager	Particuliere klant			Professionele klant	
Functie	Loontrekkende	Bedrijfsleider	Zelfstandige (éénmanszaak)		Combi particulier/ vennootschap
Type pand	Van zuiver commercieel pand tot pand dat verhuurd wordt		Gemengd pand maar prof deel < 50%	Zuiver commercieel pand of gemengd pand maar prof deel ≥ 50%	
Type krediet	Hypothecair krediet			Professioneel krediet	Hypothecair krediet en/of prof krediet



6 basisprincipes voor een kredietdossier

- 1 – Vertrouwen
- 2 – **Motief**
- 3 – Financiële situatie & financieel plan
- 4 – Terugbetalingscapaciteit
- 5 – Zekerheden
- 6 – Kwalitatieve klantenrelatie



Wie gaat het krediet aan?

Als particuliere klant

Een hypothecair krediet is onderworpen aan de **Belgische wet op het hypothecair krediet**.

Particulieren

Onroerend doel

Hoofdzakelijk
privégebruik



Aankoop (in binnen- en buitenland)



Nieuwbouw



Verbouwingen



Oplegsom (in geval van uitkoop)



Schenkingsrechten



Successierechten



Herfinanciering

Wie gaat het krediet aan?

Als vennootschap

Een investeringskrediet is onderworpen aan de **Belgische KMO-wet financiering**.

Eenmanszaken/
vennootschappen

Onroerend doel

Professioneel gebruik



Aankoop (in binnen- en buitenland)



Nieuwbouw



Verbouwingen

Aan te leveren documenten

Informatie betreffende het onroerend goed:

- ☐ Compromis of aankoop-verkoopbelofte of proces-verbaal van toewijzing (Openbare verkoop/BIDDIT)
- ☐ Internetlink naar de site waarop het onroerend goed terug te vinden is
- ☐ EPC
- ☐ Eventuele simulaties die je van andere financiële instellingen zou hebben ontvangen
- ☐ Eventuele andere documenten: bestekken indien werken/kosten raming van een architect

Indien je een hypotheckair krediet hebt in een andere bank:

- ☐ Aflossingstabel van het hypotheckair krediet
- ☐ Basisattest van het oorspronkelijk hypotheckaire krediet

Informatie betreffende uw inkomsten en/of uitgaven:

- ☐ Bewijsstukken van recurrente inkomsten en/of uitgaven (huur, alimentatie, enz.)

Kredietvormen en rentevoeten

Hypothecair krediet



Bullet/Overbruggings-
krediet



Investeringskrediet



Vaste rentevoet



Variabele rentevoet



Wat is een hypothecair krediet?



Hoofddoel

Meest gebruikelijke kredietvorm bij aankoop van een onroerend goed



Andere doelen

Kan ook gebruikt worden voor renovaties, successierechten op het verwerven van een woning,...



Terugbetaling(speriode)

Maandelijkse terugbetaling, gedurende een periode van 5 tot 30 jaar



Rentevoet

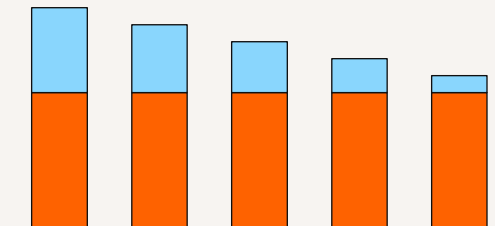
Vaste of variabele rentevoet



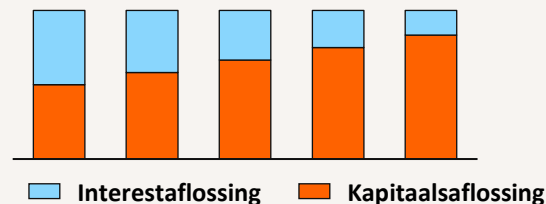
Terugbetalingsplannen

2 types

Degressieve terugbetaling



Vaste terugbetaling





Wat is een bulletkrediet?



Doel

Financieren van een aankoop, bouw of verbouwing van een onroerend goed, op basis van een zeker toekomstig inkomen (vb. verworven reserves groepsverzekering)



Pakket

Kan gecombineerd worden met een hypotheecair krediet



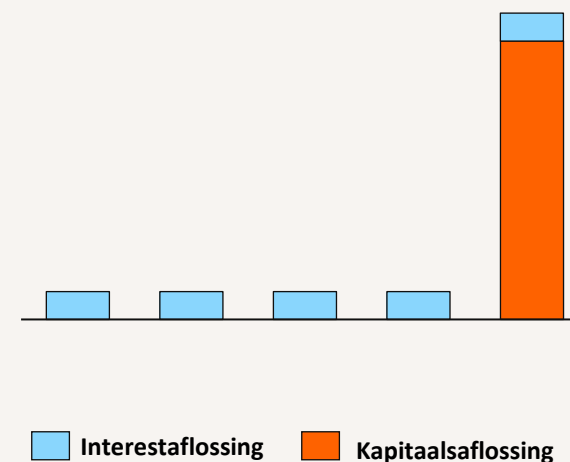
Terugbetaling(speriode)

Minimale looptijd van 2 jaar en maximum 10 jaar



Terugbetalingsplan

Kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de einddatum van het krediet, intresten worden maandelijks, per kwartaal, per semester of jaarlijks betaald



Wat is een overbruggingskrediet?



Doel

(Gedeeltelijk) financieren van de aankoop van een onroerend goed, op basis van een zeker toekomstig inkomen (vb. verkoop woning, groepsverzekering op verval dag,...)



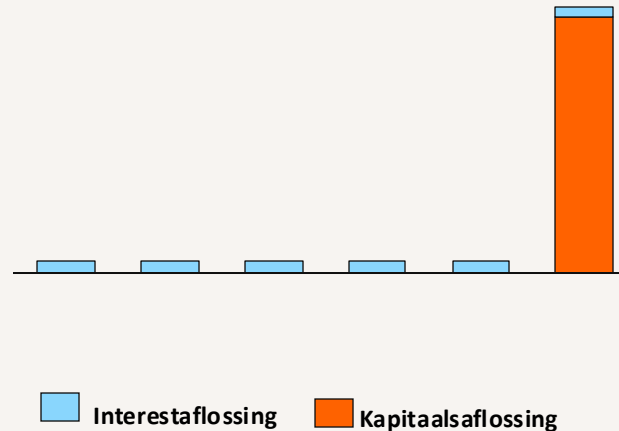
Terugbetaling(speriode)

Enkel op korte termijn, looptijd van 3, 6, 9 of 12 maanden (verlening mogelijk tot max 24 maand)



Terugbetalingsplan

Kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de einddatum van het krediet, intresten worden maandelijks, per kwartaal, per semester of jaarlijks betaald





Wat is een investeringskrediet?



Formules

Meerdere opties in functie van opnames, de terugbetaling & de herzieningsfrequentie van de rentevoet.



Bedrag

Minimumbedrag.

Op te nemen in één of meerdere keren.



Rentevoet

Vaste of variabele rentevoet



Terugbetaling(speriode)

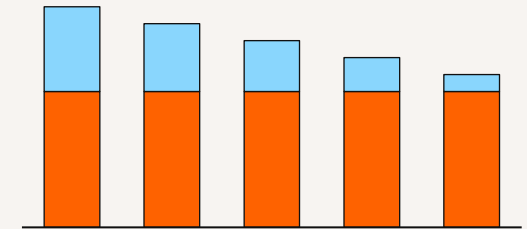
Op middellange of lange termijn



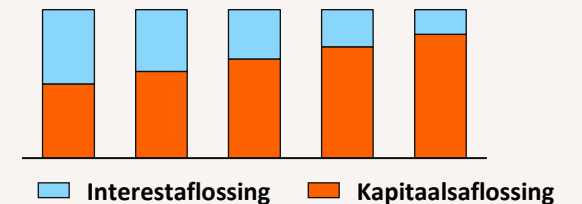
Terugbetalingsplannen

2 types

Degressieve terugbetaling



Vaste terugbetaling



Intresten en kosten **fiscaal aftrekbaar**

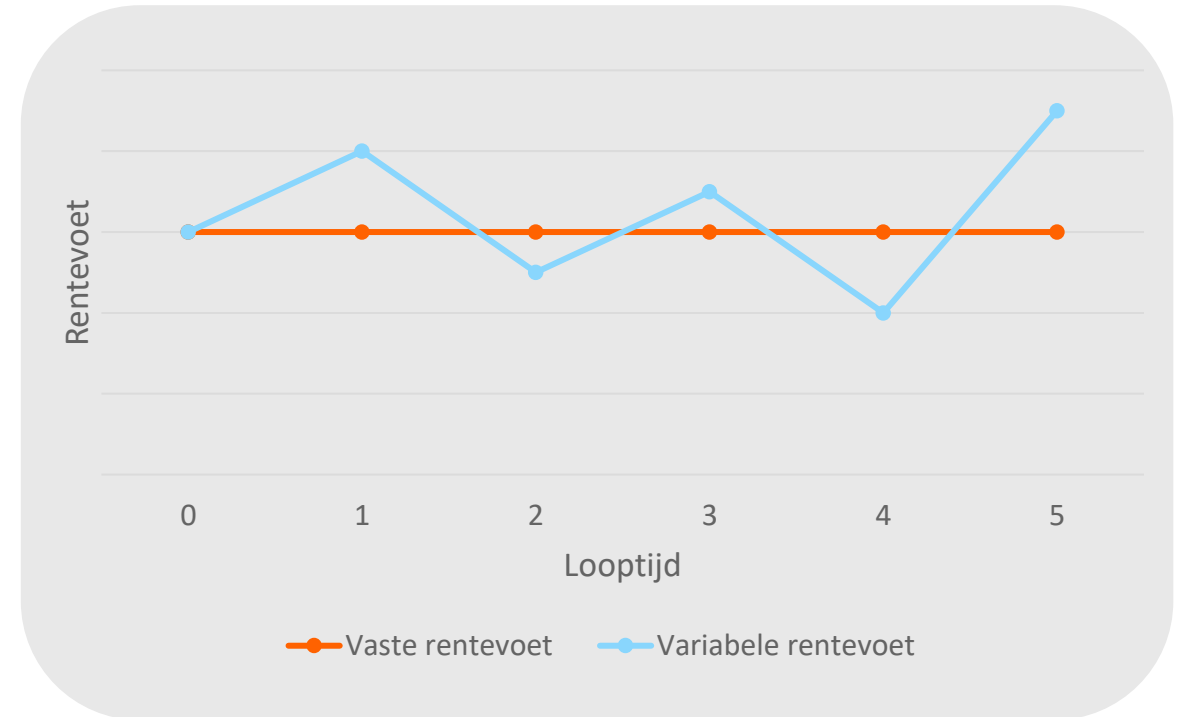
Vaste en variabele rentevoet (hypothecair krediet)

Vaste rentevoet

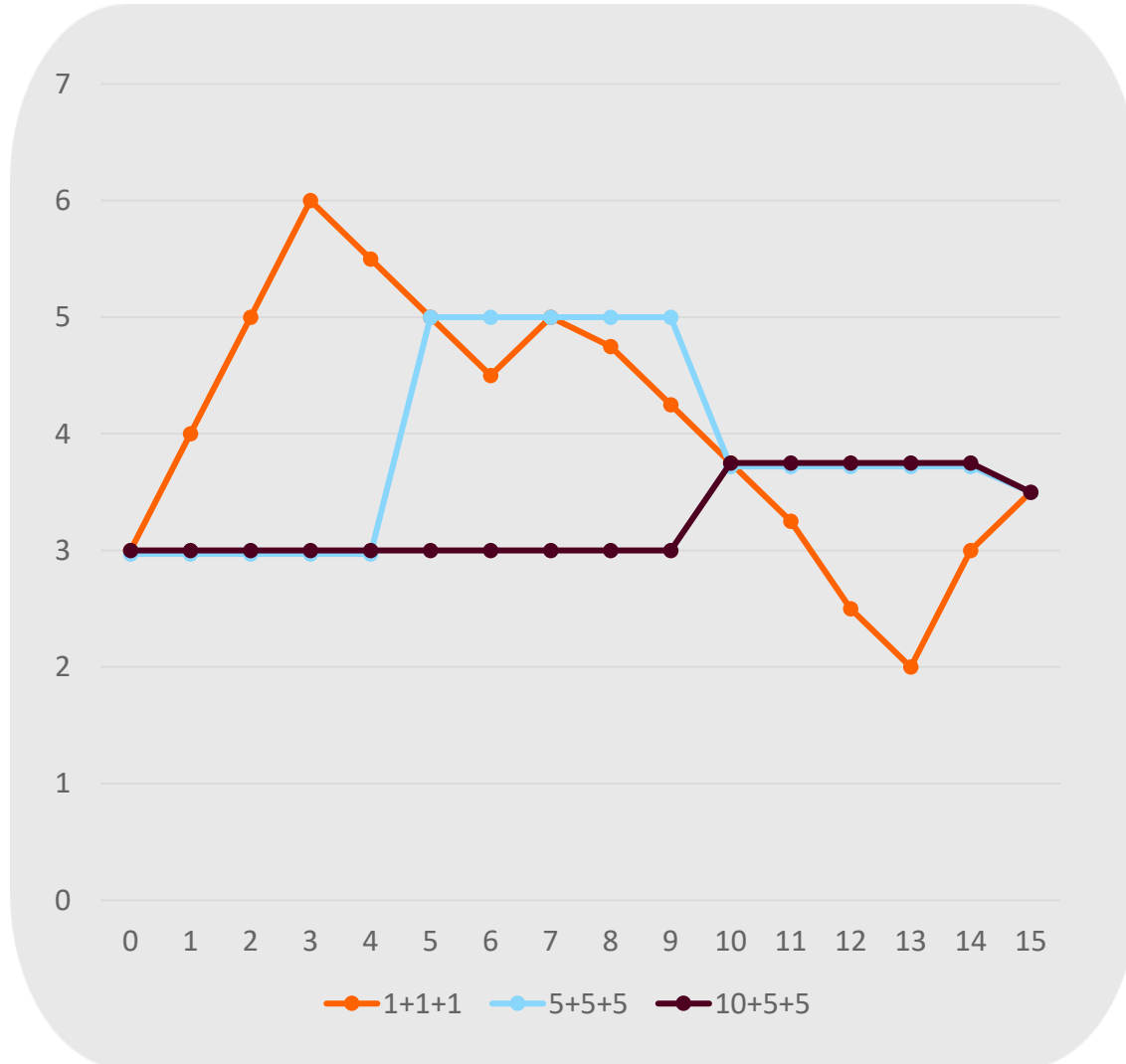
- **Varieert niet** tijdens de looptijd van het krediet
- Geen onverwachte verrassingen

Variabele rentevoet

- Wordt **periodiek herzien** (1-5-10 jaar)
- Schommelingen: Cap & Floor
 - Cap: maximale rentevoet
 - Floor: minimale rentevoet



Variabele rentevoeten (hypothecair krediet)



1+1+1 (+3/-∞)

- **Jaarlijks** herzienbaar
- **Max +3%** (of dubbele van initiële rentevoet) en **min - ∞ % (of 0%)**
- **Max +1% het 1ste jaar, +2% het 2de jaar, +3% het 3de jaar**

5+5+5 (+5/-5)

- **Elke 5 jaar** herzien
- **Max +5%** (of dubbele van initiële rentevoet) en **min -5% (of 0%)**

10+5+5

- **1ste keer herzien na 10 jaar, daarna elke 5 jaar**
- (+5/-5): **Max +5%** (of dubbele van initiële rentevoet) en **min -5% (of 0%)**
- (+2/-∞): **Max +2%** (of dubbele van initiële rentevoet) en **min ∞ % (of 0%)**

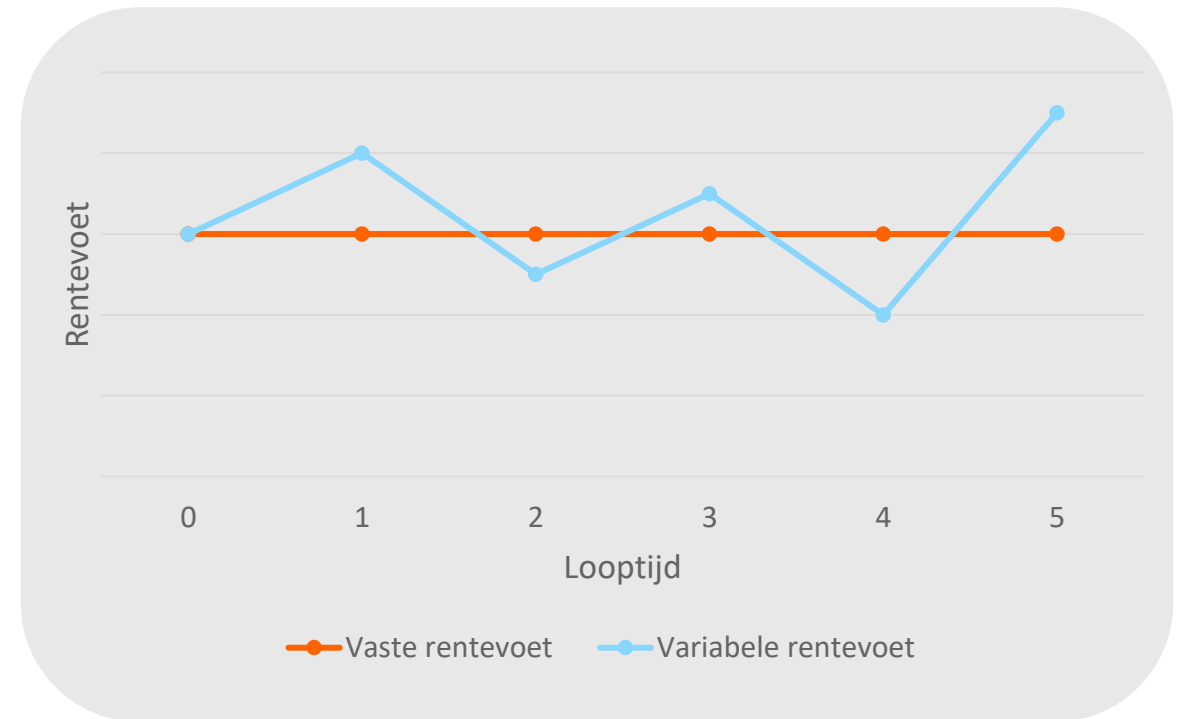
Vaste en variabele rentevoet (investeringskrediet)

Vaste rentevoet

- **Varieert niet** tijdens de looptijd van het krediet
- Geen onverwachte verrassingen

Variabele rentevoet

- Wordt **periodiek herzien** (1-5-10 jaar)
- Gekoppeld aan EURIBOR 3m 6m



Een woning bouwen

- Wat is een **opnameperiode**?
- Wat **betaal** je tijdens de opnameperiode?
 - Geen kapitaal
 - Enkel intresten op het reeds opgenomen kapitaal
 - Bijkomende reserveringsprovisie op het niet-opgenomen kapitaal
- Impact op de **looptijd** van het krediet
- **Vrijgave van fondsen**
 - ✓ Definitieve/pro forma/voorschotfactuur
 - ✓ Aankooporders
 - ✓ Kassatickets van doe-het-zelfwinkel
 - ✓ Getekende offerte door koper en verkoper met vermelding van voorschot (badkamer en/of keuken)
 - ✗ Prijsofferte



Schattingskosten

- De **waarde** wordt bepaald door bv. ouderdom van de woning, recente verkopen in buurt, toegankelijkheid, kwaliteit van de constructie, afwerking, energieverbruik,...
- Erkende onafhankelijke **experts**
- Het **schattingsverslag** bevat: de verkoopwaarde van het goed, de waarde bij gedwongen verkoop, de huurwaarde

Dossierkosten

- **Gelinkt aan hypothecaire lening**, te betalen aan de financiële instelling na ondertekening van het kredietcontract.

Kosten voor de kredietakte

- De notariskosten **hangen onder meer af van het bedrag van het krediet of hypothecaire waarborgen**
- Te betalen aan de **notaris**

Registratiekosten

Bijkomende kosten

Bijkomende kosten : registratierechten



Brussels Hoofdstedelijk gewest

- **12,5%**
- Recht op **abattement** voor enige én eigen woning (=aankoopprijs max. € 600.000) (=voor bouwgronden max. € 300.000)
- **Abattement** op eerste € 200.000 of korting op registratierechten van € 25.000 (voor bouwgronden: vrijstelling registratierechten op eerste € 100.000 € of korting op registratierechten van € 12.500)
- Extra **abattement** als er binnen de 5 jaar energiebesparende werken worden uitgevoerd



Vlaams gewest

- **2%** registratierechten voor de aankoop van de enige én eigen woning
- **12%** registratierechten voor de aankoop van 'andere' dan de enige én eigen woning



Waals gewest

- **3%** voor enige en eigen woning
- **12,5%** voor een 'ander goed' dan de enige en eigen woning

6 basisprincipes voor een kredietdossier

- 1 – Vertrouwen
- 2 – Motief
- 3 – Financiële situatie & financieel plan
- 4 – Terugbetalingscapaciteit
- 5 – Zekerheden
- 6 – Kwalitatieve klantenrelatie



Aan te leveren documenten over financiële situatie

Als zelfstandige (met éénmanszaak):

- ☐ Resultatenrekeningen van de laatste 2 jaren
- ☐ Tussentijdse resultaten
- ☐ Starter: ook nog financieel plan

Als bedrijfsleider:

- ☐ Fiches 281.20 van de laatste 2 jaren
- ☐ Laatste gedetailleerde balans en resultatenrekening van de vennootschap
- ☐ Starter: ook nog financieel plan, tussentijdse resultaten en 3 laatste- maandelijkse inkomstenfiches

Voor de Free Cash Flow en dividenden:

- Boekhoudkundige balans en resultatenrekening van de vennootschap over de laatste 2 jaar
- Verslag van de algemene vergadering of aanslagbiljet roerende voorheffing

Financiële situatie : aan te leveren documenten

	Netto beroepsinkomsten	Vervangingsinkomsten	Werkloosheidsuitkering	Andere inkomsten	Huurinkomsten
WAT ?	- Gemiddeld netto maandloon van de laatste 3 representatieve maanden - Terugkerende uitzonderlijke prestaties (bv. voor politie, brandweer...) worden aanvaard	- Pensioen - Ziekte-uitkering - Invaliditeitsuitkering	Werkloosheid	- Inkomsten uit dienstencheques - Seizoensarbeid - Flexijob - Recurrente bonussen - Inkomsten uit roerende beleggingen - Maaltijdcheques - Bedrijfswagen - Mobiliteitsbudget	- Bestaande huurinkomsten - Toekomstige huurinkomsten
HOE ?	3 laatste loonfiches - Rekeningafschriften - Getekend arbeidscontract voor een nieuwe werknemer	- Gemiddeld netto vervangingsinkomen van de laatste 3 representatieve maanden - Bewijs op basis van bevestiging van de uitbetalingsinstelling of rekeningafschriften	- Gemiddelde netto werkloosheidsuitkering van de laatste 3 representatieve maanden - Bewijs op basis van ontvangstbewijs van de werkloosheidsuitkering of rekeninguittreksels	Afhankelijk van het type inkomsten worden bewijsstukken van de laatste maand, 3 maanden of 12 maanden gevraagd	- Rekeningafschriften - Bestaand huurcontract - Bevestiging in schattingsverslag

6 basisprincipes voor een kredietdossier

- 1 – Vertrouwen
- 2 – Motief
- 3 – Financiële situatie & financieel plan
- 4 – Terugbetalingscapaciteit
- 5 – Zekerheden
- 6 – Kwalitatieve klantenrelatie



Terugbetalingscapaciteit

= Zal de klant het krediet kunnen terugbetalen ?

= Is er voldoende cashflow ?



- Is het gevraagde krediet een **terugbetalingskrediet**?
- Wat is de **eigen inspanning**? Gedeeltelijk via Winwinlening?
- Hoeveel bedragen de **lasten** (kapitaal + interest)?
- Is er voldoende **vrije cashflow** om deze verbintenissen te dragen, op basis van de huidige en de nieuwe annuïteiten?
- Zal door de investering de **cashflow toenemen** ? Zullen de **kosten afnemen** ?

WinWin-lening

Doel

particulieren
aanmoedigen om
ondernemers in
Vlaanderen te
financieren in ruil voor
een fiscaal voordeel en
een waarborg

Bedrag

als kredietnemer: max €
300.000 lenen
als kredietgever max
€ 75.000 ontfangen

Vorm

achtergestelde lening

Looptijd

5 à 10 jaar

Rentevoet

tussen 2,25%-4,50%
(2026)

Doelgroep

alle KMO's in
Vlaanderen

Voordelen voor de kredietnemer

- -Jaarlijks belastingkrediet van 2,5% op het geleende bedrag
- -Eenmalig belastingvoordeel van 30% van de verloren hoofdsom bij falen, stopzetting of overlijden van de kredietnemer
- -Kredietnemer = particulier

Meer info via PMV



Terugbetalingscapaciteit

= Hoe berekent de bank dit?



Nettoresultaat na belastingen
+ Afschrijvingen
+ Waardeverminderingen
– Terugname van waardverminderingen
– Niet recurrente opbrengsten
+ Niet recurrente kosten
= Cashflow
– Kredieten > 1 jaar die vervallen binnen het jaar
– Jaarlijkse kost van het aangevraagde krediet
= Terugbetalingscapaciteit

6 basisprincipes voor een kredietdossier

- 1 – Vertrouwen
- 2 – Motief
- 3 – Financiële situatie & financieel plan
- 4 – Terugbetalingscapaciteit
- 5 – Zekerheden
- 6 – Kwalitatieve klantenrelatie



Verskil tussen hypothecaire inschrijving & mandaat

Hypothecaire inschrijving

- **Echte garantie**
 - De financiële instelling is gemachtigd om het gehypothekeerde goed te verkopen bij wanbetaling
 - **Recht van voorrang** op derde schuldeisers op de prijs gekregen door verkoop, behalve personenbelasting, btw en RSZ
- **Hogere kosten** dan een hypothecair mandaat
- Geldigheid van **30 jaar**
- **Notariële** akte
- **Wederopneembaar**
een algemene waarborg
→ klanten kunnen de vrije schijf van hun oorspronkelijke krediet hergebruiken als waarborg voor nieuwe kredieten

Hypothecair mandaat

- Overeenkomst tussen de kredietnemer en de volmachthouder, waarbij de kredietnemer de volmachthouder de onherroepelijke en onvoorwaardelijke **volmacht geeft om eenzijdig een hypotheek te vestigen** op een vooraf bepaald eigendom ten voordele van de kredietgever
- **Geen echte garantie** zolang het mandaat niet wordt omgezet in een hypotheek
- **Lagere kosten** dan een hypothecaire inschrijving
- Geldigheid van **30 jaar**
- **Notariële** akte

6 basisprincipes voor een kredietdossier

- 1 – Vertrouwen
- 2 – Motief
- 3 – Financiële situatie & financieel plan
- 4 – Terugbetalingscapaciteit
- 5 – Zekerheden
- 6 – Kwalitatieve klantenrelatie



Sustainability

ESG

Environmental
Social
Governance

EPC= energieprestatiecertificaat

Wat staat er in een EPC?

- Een **energiescore**, uitgedrukt in kWh/m² per jaar. Die eenheid slaat op het **jaarlijkse energieverbruik** dat nodig is voor verwarming, warm water, ventilatie en koeling. Hoe lager de score, hoe beter.
- Een **energielabel**. Het label is een vereenvoudigde weergave van de energiescore. **A+ is in Vlaanderen de beste score**, F de slechtste.
 - Details over de energieprestatie en **energieverliezen** (langs dak, muren, vensters, vloeren, deuren en poorten, via de verwarmingsinstallatie ...).
 - **Aanbevelingen** van de energiedeskundige, en vaak ook een indicatie van de kostprijs van de aanbevolen aanpassingen.

Als je een woning koopt of huurt, dan is zo'n EPC verplicht.

Sustainability | belang EPC



KLAAR VOOR DE TOEKOMST

Stijgende rentevoeten en strengere regelgeving rond energie-efficiëntie hebben **de betaalbaarheid van Belgisch vastgoed sterk onder druk** gezet.



HOGERE WONINGWAARDE

Je woning **stijgt in waarde**. Uit onderzoek van de KU Leuven blijkt dat huizen met een EPC-score tussen 100 en 199 gemiddeld 10,9% duurder worden verkocht dan vergelijkbare woningen met een EPC-score tussen 400 en 499.



LAGERE ENERGIEREKENING

Hoe lager de energiescore, hoe minder energie je verbruikt om de woning te verwarmen/koelen en van warm water te voorzien. Een betere score betekent dus een lagere energiefactuur.

ING Sustainable Buildings
Guide

SBG

Jouw ondersteuning voor
de duurzame renovatie van
onroerend goed



Hoe verbeter je de energieprestatie van je gebouw?

Er kunnen verschillende maatregelen genomen worden

- Maar welke maatregelen hebben de **grootste impact op je EPC?**
- Wat gaat een maatregel je **kosten?**
- En welke maatregel heeft de **beste terugverdientijd?**
- En als je meerdere activa bezit, aan welke moet je dan **prioriteit** geven?





do your thing

**Bedankt voor je
aandacht!**