

Juni 2026

Kredieten aan *particulieren*

Toelichting bij de verschillende
soorten kredieten voor particulieren.



Hypothecair krediet

Algemene principes

- Financiering voor de aankoop, het behoud, de bouw of de renovatie van een onroerend goed.
- Vaste, variabele of semi-variabele rentevoet (beperkte schommeling: maximaal verdubbeling ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet).
- Vaak gekoppeld aan een schuldsaldoverzekering en een brandverzekering.

Voor de toekenning wordt rekening gehouden met 3 elementen:

$$\text{Loan To Value (LTV)} = \frac{\text{bedrag krediet(en)}}{\text{waarde van het goed in waarborg}}$$

$$\text{Terugbetalingscapaciteit van de kredietnemer(s)} = \text{inkomsten} - \text{vaste uitgaven}^*$$

$$\text{Schuldenlast} = \frac{\text{kredietlasten}}{\text{inkomsten}}$$

* Vaste uitgaven = kredietkosten, kosten van mede-eigendom, alimentatie, ...

Onroerende waarborgen

De kredietverstrekker doet beroep op een onroerende waarborg om de terugbetaling van zijn schuldvordering te garanderen.

Deze worden voor de notaris opgesteld en er zijn twee soorten:

Hypotheek

- Bekendmaking die tegenwerpelijk is aan derden,
- Geeft de kredietverstrekker recht van voorrang bij betaling van de verkoopprijs in geval van gedwongen verkoop,
- Registratierecht: 1 % op het gewaarborgde bedrag,
- Hypotheekrecht: 0,3 % van het bedrag.

Hypothecair mandaat

- Volmacht om een hypotheek te vestigen in geval van moeilijkheden,
- Registratierecht: € 50.

Hypothecair krediet

Soorten kredieten

Aflosbaar krediet

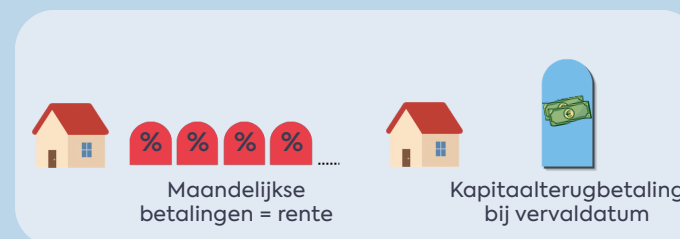
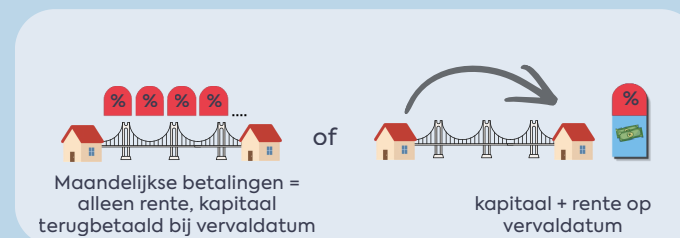
- Meest gebruikt; looptijd: 6 tot 30 jaar*.
- Elke maandelijkse aflossing omvat kapitaal + interest.
- Vervroegde terugbetaling mogelijk:
wederbeleggingsvergoeding = 3 maanden interest.

Overbruggingskrediet

- Tijdelijk krediet (max. 24 maanden) voor de financiering van de aankoop van een ander onroerend goed, successierechten, ...
- De kredietnemer betaalt enkel de interesten (maandelijks of op eindvervaldag); het kapitaal wordt terugbetaald via de opbrengst van een verkoop van het huidige onroerend goed
- Geen wederbeleggingsvergoeding.

Bulletkrediet (met vaste eindvervaldag)

- De kredietnemer betaalt enkel de interesten; het kapitaal wordt in één keer op de vervaldag terugbetaald.
- Een bepaalde bron voor de terugbetaling van het kapitaal is vereist (bv. groepsverzekering, pensioensparen).
- Voordeel: lage maandlast. Nadeel: hogere totale kostprijs.



Legenda:  kapitaal  rente

* Sommige kredietverstrekkers kunnen een looptijd tot 40 jaar aanbieden.

Hypothecair krediet



Renovatiekrediet / Energiekrediet

- Van toepassing op de 3 soorten kredieten; afzonderlijk af te sluiten of samen met een aankoopkrediet.
- Mogelijk voordelige tariefvoorwaarden bij indiening van een verbeterd EPB-certificaat.
- Fondsen worden geleidelijk vrijgegeven bij indiening van facturen.
- Tijdens de opnameperiode: interesten op de opgenomen bedragen + eventuele reserveringsprovisie op niet opgenomen kredietbedrag.



Heropname

- Heropname van het reeds terugbetaalde kapitaal bij dezelfde bank (nieuw krediet, nieuwe tariefvoorwaarden).
- **Voordelen:** geen tussenkomst van de notaris → minder kosten, snellere toekenning.
- ⚠ De looptijd* van het nieuwe krediet wordt beperkt door de resterende looptijd van de bestaande hypothecaire inschrijving**.

* De looptijd kan korter of langer zijn dan die van het oorspronkelijke krediet.

** De hypotheekinschrijving kan, indien nodig, door de kredietverstrekker worden hernieuwd wanneer de vervaldag nadert.



Overdracht van de hypotheek

- Overdracht van een bestaande hypotheek naar een ander goed, met behoud van hetzelfde krediet en dezelfde kredietverstrekker.
- **Voordelen:** lagere notariskosten; behoud van de bestaande voorwaarden indien gunstig.
- ⚠ Dwingende voorwaarde: het nieuwe goed verwerven vóór of **gelijktijdig** met de verkoop van het oude (de bank mag niet zonder waarborg blijven).

Consumentenkrediet

Algemene principes

De lening op afbetaling wordt aan een particulier toegekend voor de financiering van goederen of diensten die niet onder het hypothecair krediet vallen.

- Jaarlijks Kostenpercentage (JKP): tarief als vergelijkingsbasis voor de verschillende consumentenkredieten.
- Vaste debetrente → vaste maandelijkse aflossingen gedurende de volledige looptijd van het contract.
- Geen dossierkosten; schuldsaldoverzekering is facultatief (in tegenstelling tot het hypothecair krediet).
- Terugbetalingscapaciteit wordt nagegaan volgens dezelfde regels als bij het hypothecair krediet.
- Hogere rentevoet dan een hypothecair krediet (geen onroerende waarborg), maar de totale kostprijs is vaak lager omdat het ontleende bedrag kleiner en de looptijd korter zijn.
- Vaak voordelige tarieven voor energiebesparende maatregelen (isolatie, warmtepomp, zonnepanelen, ...).

Vervroegde terugbetaling

- Mogelijk op elk moment, gedeeltelijk of volledig.
- Wederbeleggingsvergoeding wettelijk omkaderd: mag nooit hoger zijn dan de nog verschuldigde interesten.

1% van het kapitaal
indien resterende
looptijd > 1 jaar

0,5% van het kapitaal
indien resterende
looptijd > 1 jaar

Toegestane looptijden en bedragen

De maximale looptijd van de lening hangt af van het ontleende bedrag, en wordt wettelijk bepaald door een koninklijk besluit gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad¹.

Ontleend bedrag (€)	Maximale wettelijke looptijd
Tot € 2 500	24 maanden
Van € 2 501 tot € 3 700	30 maanden
Van € 3 701 tot € 5 600	36 maanden
Van € 5 601 tot € 7 500	42 maanden
Van € 7 501 tot € 10 000	48 maanden
Van € 10 001 tot € 15 000	60 maanden
Van € 15 001 tot € 20 000	84 maanden
Van € 20 001 tot € 37 000	120 maanden
Vanaf € 37 000,01	Tot 240 maanden

¹ Indicatieve informatie, van toepassing in maart 2026; kan bij koninklijk besluit worden gewijzigd.

Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP)

Algemene principes

Nationale databank beheerd door de Nationale Bank van België, die alle consumentenkredieten en hypothecaire kredieten voor privédoeleinden verzamelt, evenals de bijhorende betalingsachterstanden.

Verplichtingen van kredietverstrekkers



- de CKP raadplegen vóór het toekennen van een krediet of het wijzigen van een bestaand krediet;
- elk afgesloten contract en elk betalingsincident aangeven;
- de gegevens binnen de wettelijke termijnen bijwerken.

Deze verplichtingen waarborgen een correcte beoordeling van de terugbetalingscapaciteit van de kredietnemer en beperken de risico's op overmatige schuldenlast.

Bewaring van de gegevens

- Positieve gegevens: worden 3 maanden en 8 dagen na het einde van het contract gewist.
- Negatieve gegevens: worden bewaard volgens de specifieke regels van het negatieve luik (schrapping na regularisatie + termijn).

Structuur van het register



Positief luik

- lopende kredietcontracten (type, bedrag, looptijd, ...);
- de identificatie van de kredietnemer;
- de gegevens die door de kredietverstrekkers worden meegedeeld binnen de twee werkdagen na ondertekening van het contract.

Negatief luik

- registreert betalingsachterstanden en wanbetalingen, bv. 3 onbetaalde maandelijkse aflossingen (volledig of gedeeltelijk),
- een wanbetaling die 3 opeenvolgende maanden duurt;
- een opgezegd krediet, met onmiddellijke opeisbaarheid tot gevolg.

Gevolgen van een registratie in het negatieve luik

- Moeilijkheden om nieuwe kredieten te verkrijgen.
- Vermelding blijft behouden tot volledige regularisatie.
- Termijn van 12 maanden na regularisatie vóór verdwijning van de registratie.