

house of 
finance

Vastgoedfinanciering
als strategie



Krijg exclusieve toegang tot onze
vastgoedbibliotheek. Scan de
QR-code en ontdek alle inzichten.

House of Finance
Copyright © 2026
Auteurs: Marnick Loo & Roberto Musardo
Opmaak: Michael Croonenborghs
Alle rechten voorbehouden.
Een publicatie van Columbus Group (0649.835.563)
en House of Finance (BE0730 787 211)

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de rechthebbende.

Vastgoedfinanciering als strategie

Wie in België aan vermogensopbouw denkt, komt bijna automatisch uit bij vastgoed. Terecht. Maar waar veel investeerders stoppen bij de aankoop, begint net het echte verschil bij de financiering. De manier waarop vastgoed wordt gefinancierd, is minstens even belangrijk als het vastgoed zelf, omdat het de flexibiliteit, het rendement en de groeimogelijkheden op lange termijn bepaalt. Wie financiering louter ziet als een noodzakelijke stap, laat kansen liggen. Wie ze strategisch inzet, gebruikt vastgoed als hefboom voor een breder financieel plan.

De basis van vastgoedfinanciering

Om meteen een hardnekkige mythe uit de wereld te helpen: nee, het is niet mogelijk om vastgoed te verwerven zonder enige vorm van eigen middelen. Vastgoed aankopen “van nul” bestaat in de praktijk niet.

Wat wel relevant is, is dat dat vermogen niet per definitie in “cash” voor handen moet zijn. Vermogen kan verschillende vormen aannemen, en net daar begint het strategisch denken rond vastgoedfinanciering.

Een concreet voorbeeld:

Stel dat de waarde van jouw vastgoed 300.000 euro is en de kredietverlener hanteert een quotiteit van 80%. Dan mag je maximaal 80% van 300.000 euro, ofwel 240.000 euro ontfemen. Je geeft in dit geval je vastgoed in pand of zoals men dat noemt ‘in hypotheek’.

Dat betekent dat je nog 60.000 euro aan eigen middelen moet voorzien. Hier komt ook de uitspraak vandaan dat je meestal 20% eigen middelen nodig hebt om vastgoed aan te kopen. Dat is niet geheel waarheid, maar zal in veel gevallen wel overeenkomen met de werkelijkheid.

Bij de meeste maatschappijen en grootbanken kun je vervolgens 60.000 euro beleggen en deze mee in pand geven. Een inpandgave is hetzelfde als iets in hypotheek geven. U kan vervolgens de 60.000 euro extra ontfemen via een klassiek- of bulletkrediet.

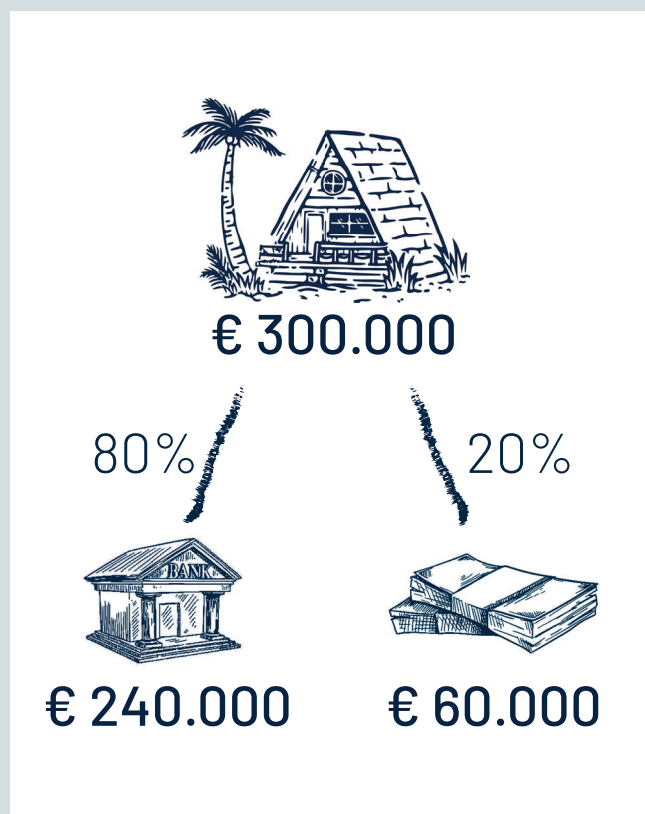
Hoe groter het kredietbedrag dat je wilt opnemen, hoe lager het quotiteitspercentage dat men wil toestaan en hoe groter de vereiste eigen inleg. Dat heeft alles te maken met risicobeheer en interne normen van de kredietverstrekker.



Quotiteit

Naast dat je in België op de één of andere manier moet kunnen voorleggen hoe je dat krediet gaat terugbetalen, wilt men extra waarborgen. Eén daarvan is dat de quotiteit in orde moet zijn.

De quotiteit is de verhouding tussen het ontleend bedrag en de waarborg die daartegenover staat. Dit is dus eigenlijk wat er wordt bedoeld met ‘een hypotheek nemen’. In België kun je uitgaan in de meeste gevallen van een quotiteit van 80% waar rekening mee gehouden moet worden.



Zekerheden

Wanneer een bank of kredietverstrekker geld uitleent, verwacht zij daar logischerwijs zekerheden voor terug. Dit gebeurt niet willekeurig, maar volgens vaste procedures en interne risicomodellen. Hoe beter en breder deze zekerheden zijn opgebouwd, hoe comfortabeler de kredietverstrekker zich voelt binnen het dossier. Die zekerheden bestaan doorgaans uit meerdere lagen.

Inleg

De eerste en meest voor de hand liggende zekerheid is jouw eigen inbreng. Hoe groter de eigen inbreng, hoe lager het risico voor de kredietverlener. In bepaalde gevallen kan dit zich zelfs vertalen in gunstigere kredietvoorwaarden, zoals een lagere rentevoet.

Bij veel kredietinstellingen betekent dit in de praktijk dat je naast de (vaak gevraagde 20% ook nog rekening moet houden met kosten zoals registratierechten en hypotheekkosten. Tegelijk is dit niet zwart-wit. Afhankelijk van je dossier en de waarborgen die je kunt voorleggen, kan je cash-inleg in sommige structuren beperken in uitzonderlijke gevallen zelfs richting nul.

Hypotheek

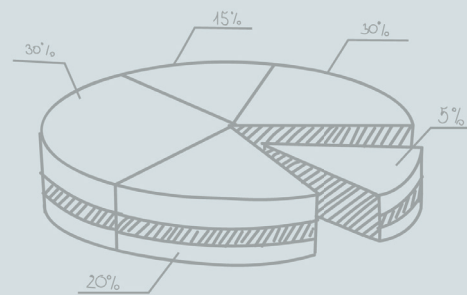
Daarnaast vormt het vastgoed zelf een belangrijke zekerheid. De bank neemt het pand in hypotheek. Concreet betekent dit dat de kredietverlener, bij herhaaldelijke wanbetaling, het recht heeft om het pand te verkopen om het openstaande kredietbedrag te recupereren.

Dit klinkt zwaar, maar is in België een relatief beheersbaar risico voor banken. De reden is eenvoudig: de Belgische vastgoedmarkt wordt door kredietverstrekkers beschouwd als uiterst stabiel. Banken baseren zich hierbij niet op gevoel, maar op decennialange data en eigen marktonderzoek. Die stabiliteit maakt vastgoed tot één van de meest aanvaarde vormen van onderpand.

Roerende waarborgen

Naast onroerende waarborgen kan een krediet ook worden ondersteund door roerende waarborgen. In de praktijk gaat het om opgebouwde reserves die reeds aanwezig zijn, maar die zelden bewust worden ingezet binnen een vastgoedfinanciering.

Denk hierbij aan contracten binnen de tweede en derde pijler van het Belgische pensioenstelsel zoals IPT, VAPZ of pensioensparen. Ook beleggingsportefeuilles kunnen als waarborg dienen. Deze vermogens worden niet aangesproken of verkocht, maar in pand gegeven. Ze geven de kredietverlener extra zekerheid en versterken je dossier, zonder dat je extra cash moet vrijmaken.



360° view

Je vermogen zit zelden op één plek. Vaak is het verspreid over verschillende instellingen. Je IPT zit bij verzekeraar A, je beleggingen bij bank B, je groepsverzekering bij maatschappij C en je pensioensparen bij verzekeraar D.

Daardoor heeft zelden iemand het volledige overzicht, behalve jijzelf. Dit alleen als je de tijd neemt om het samen te leggen.

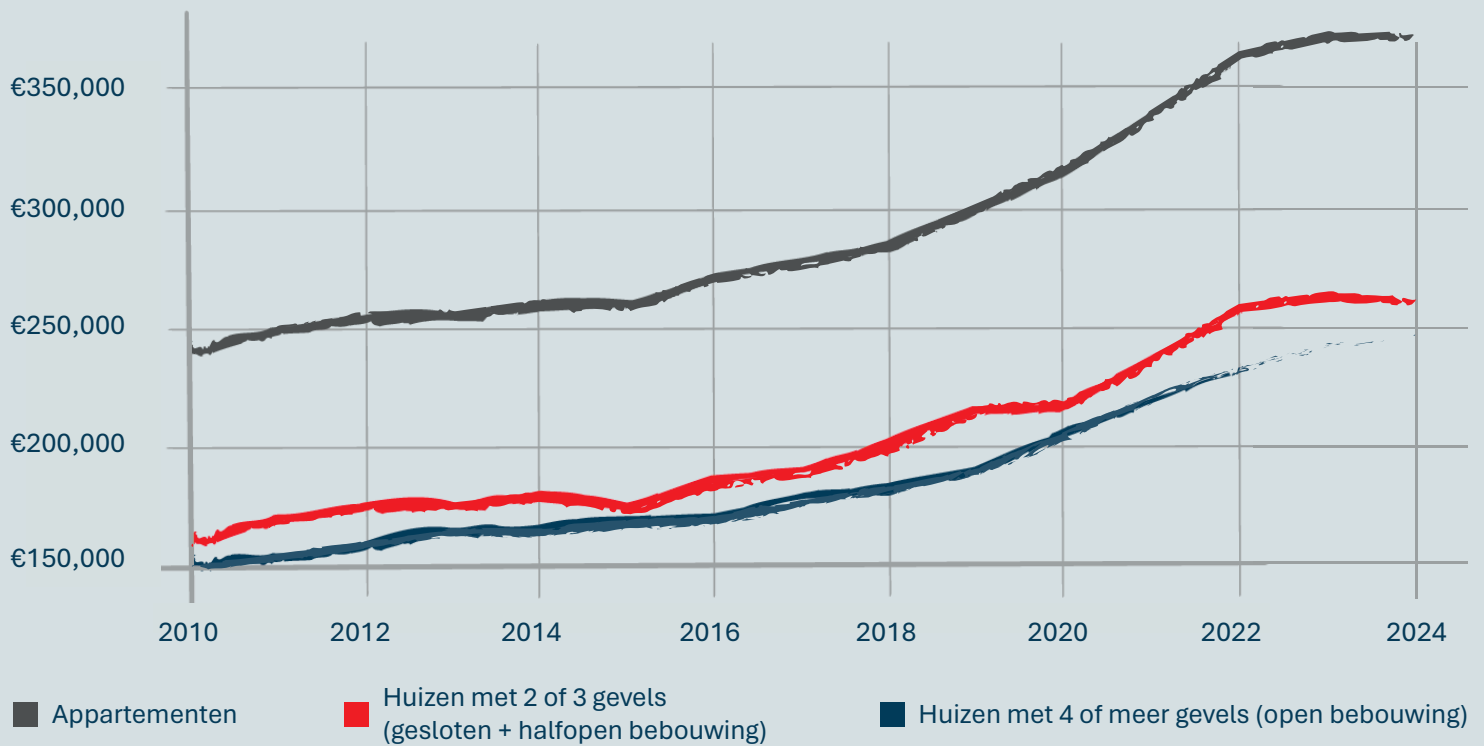
De realiteit is dat de meeste mensen dat niet doen. Niet uit onwil, maar uit tijdsgebrek en complexiteit.

Het gevolg is dat beslissingen in afzonderlijke delen worden genomen. De private banker optimaliseert je beleggingsportefeuille. De verzekeraar optimaliseert je contracten. De bank kijkt naar je lening. Elk onderdeel wordt op zich bekeken, maar niemand optimaliseert het geheel.

Een vastgoedfinanciering draait niet alleen om “hoeveel cash heb ik?”, maar om: “welke reserves heb ik vandaag al opgebouwd en hoe kan ik die strategisch inzetten?” Als je vermogen verspreid staat en niemand het geheel bekijkt, blijf je automatisch hangen in de klassieke reflex: méér cash inleggen.

Bij House of Finance werken we daarom vanuit een 360°-benadering. We brengen alles samen op één lijn, zodat je niet alleen ziet wat je hebt, maar vooral ook wat je ermee kunt doen.

Door je volledige vermogen te bekijken, komen er vaak waarborgen naar boven die je niet actief gebruikte of waarvan je niet eens wist dat ze inzetbaar waren. Daardoor kun je in veel gevallen financiering structureren met bestaande reserves als zekerheid, in plaats van uit te gaan van extra “cash” inleg.



De Krediethefboom

Wanneer je vastgoed aankoopt, kan je dat doen met eigen middelen of je kan kiezen voor een financiering. Er wordt vaak gesproken over de krediethefboom bij vastgoed, maar wat betekent dit precies?

De krediethefboom houdt in dat je een pand aankoopt met relatief beperkte eigen inbreng en een grotere lening. Daardoor heeft een beperkte waardeverhoging van het vastgoed een grote impact op het rendement op je eigen geld.

Dat is de hefboom op het rendement van het vastgoed zelf. Maar wanneer je het pand ook nog eens verhuurt, komt er een tweede hefboom bij: huurinkomsten. Die cashflow kan je gebruiken om (een deel van) de lening te laten dragen door de huurder. In dit geval verhoogt verhuur je totale hefboom, omdat je niet alleen rekent op waardeverhoging, maar ook op een terugkerende inkomstenstroom.

En dan komt de kers op de taart: wanneer je in het dossier waarborgen kan voorleggen die je niet hoeft te verkopen, bijvoorbeeld beleggingen of bepaalde reserves, en die ondertussen gewoon kunnen blijven renderen, stapel je een derde hefboom. Je gebruikt je vermogen als onderpand en je laat het tegelijk verder groeien.

Vastgoed is één van de weinige mogelijkheden om te investeren en vermogen op te bouwen terwijl je hiervoor een krediet kan aangaan. De krediethefboom in vastgoed is zo krachtig omdat je waardeverhoging, huurinkomsten en renderende waarborgen kan combineren in één structuur.



Een cijfervoorbeeld

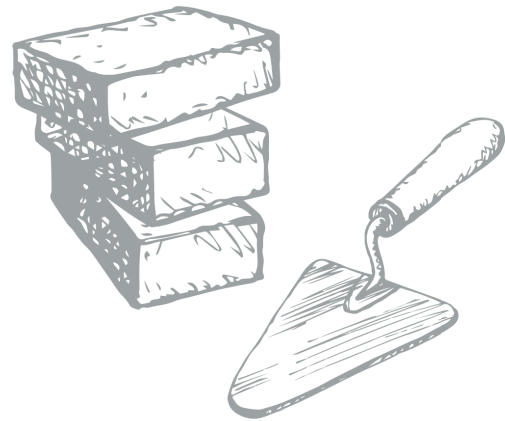
Bij de aankoop van een pand van €300.000 breng je zelf €60.000 eigen middelen in en financiert je €240.000 met een krediet. Wanneer het pand met 4% in waarde stijgt, betekent dit een meerwaarde van €12.000. De nieuwe waarde van het pand bedraagt dan €312.000. Aangezien de lening €240.000 blijft (we houden geen rekening met aflossingen), stijgt je eigen vermogen van €60.000 naar €72.000. De winst van €12.000 wordt dus gerealiseerd op een eigen inbreng van €60.000. Dat betekent een rendement van 20% op je eigen middelen, terwijl de vastgoedwaarde zelf slechts met 4% is gestegen. Dit is het effect van de krediethefboom: door met geleend geld te investeren, wordt de waardeverhoging van het volledige pand vertaald naar een veel hoger rendement op het eigen geïnvesteerde kapitaal.

Beleggen of vastgoed?

Een vraag die vrijwel iedereen zich op een bepaald moment stelt wanneer vermogensopbouw ter sprake komt.

Het goede nieuws: je hoeft deze keuze helemaal niet te maken. Sterker nog, de combinatie van beide vormt vaak de meest solide strategie voor vermogensopbouw op langetermijn. Door vastgoed en beleggingen slim te combineren, creëer je een portfolio die veerkrachtiger is.

De vraag "vastgoed of beleggen?" vertrekt vanuit een verkeerde aanname: dat je moet kiezen. In werkelijkheid vullen beide beleggingsvormen elkaar aan en compenseren ze elkaars zwaktes.

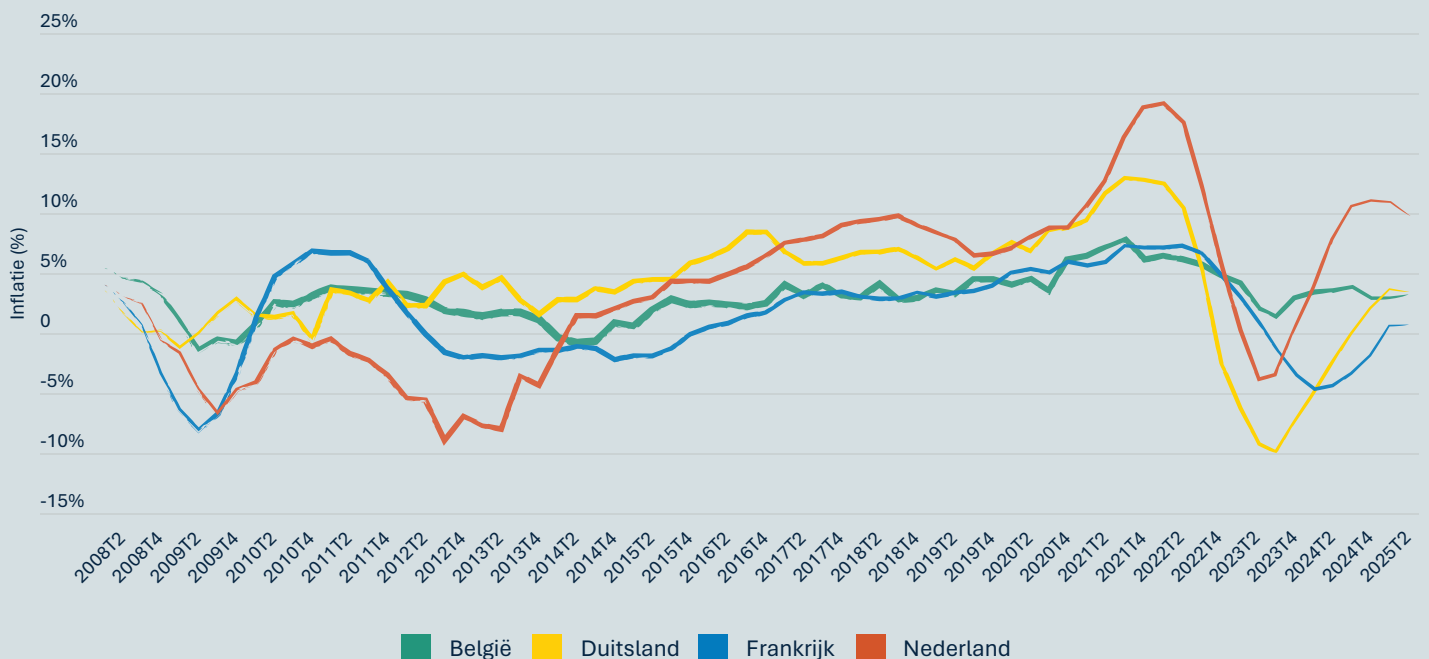


Stabiliteit in steen

Vastgoed is in essentie minder liquide. Je kan een pand niet "even" verkopen wanneer je kapitaal nodig hebt. Dat is de prijs die je betaalt voor een activaklasse die in België historisch vooral één sterke eigenschap heeft: stabiliteit. De Belgische vastgoedmarkt beweegt doorgaans trager en minder grillig dan financiële markten. Dat maakt vastgoed voor veel investeerders aantrekkelijk als fundament: je bouwt iets op dat relatief voorspelbaar is, je kan het verhuren en je kan de waarde-evolutie vaak op lange termijn laten spelen.

Liquiditeit met volatiliteit

Beleggen is het tegenovergestelde op één cruciaal punt: liquiditeit. Een goed opgebouwde portefeuille kan je in de praktijk veel sneller vrijmaken. Die flexibiliteit is een enorme troef, zeker wanneer je opportuniteiten wil kunnen grijpen of wanneer je een buffer wil aanhouden. Maar die liquiditeit komt met een prijs: de markt is volatieler. Aandelen en bredere beleggingsmarkten bewegen op korte termijn veel sterker. Dat betekent dat je geconfronteerd kan worden met een daling, maar wel wetend.



Financiering

Vastgoed financieren met een bulletkrediet kun je diverse benamingen geven: reconstitutie, wedersamenstellingskrediet of lombardkrediet. Het is geen exotische financieringsvorm, maar een doordachte hefboomstrategie. De verschillende benamingen verwijzen naar een gelijkaardig structuur: je financiert vastgoed zonder tussentijdse kapitaalaflossingen, en benut je liquiditeit elders.

Het principe van een bulletkrediet is relatief eenvoudig. Hieronder vergelijken we het met een klassiek krediet.

Klassiek krediet

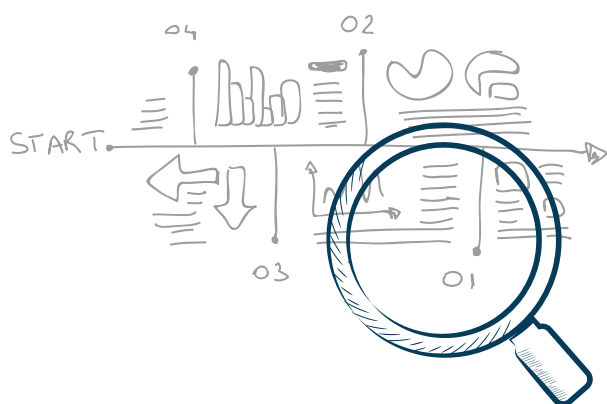
Bij een klassiek hypothecair krediet betaalt men maandelijks zowel interest als kapitaal terug. De schuld daalt geleidelijk en na afloop van de looptijd is het krediet volledig afgelost. Aan een rentevoet van 4% betekent een lening van 300.000 euro op 20 jaar een maandlast van ongeveer 1.818 euro. Het openstaand krediet vermindert systematisch.

Het nadeel ligt echter in de impact op de cashflow. Elke maand wordt niet alleen rente betaald, maar ook kapitaal afgebouwd. Dat kapitaal is niet langer beschikbaar voor alternatieve investeringsopportuniteiten.

Bulletkrediet

Een bulletkrediet vertrekt vanuit een andere logica. Tijdens de looptijd worden uitsluitend interesten betaald. Aan dezelfde rentevoet van 4% bedraagt de maandlast voor een lening van 300.000 euro slechts 1.000 euro. Het kapitaal blijft volledig openstaan. Het verschil in maandelijkse uitgaande cashflow, in dit voorbeeld 818 euro, blijft beschikbaar. Het verschil kan immers renderen door andere doeleinden met een hoger verwacht rendement dan de financieringskost.

De cruciale vraag is dan: hoe wordt het openstaande kapitaal op eindvervaldag terugbetaald?



Mogelijkheid 1: [Door het maandelijks verschil tussen een bulletkrediet en een klassiek krediet te herinvesteren in beleggingsfondsen](#)

Wanneer we een klassiek krediet eerlijk vergelijken met een bulletkrediet, dan zou het verschil tussen A en B meer moeten opleveren dan 300.000 euro. Dan moet 818 euro per maand over een periode van 20 jaar 300.000 euro opbrengen.

Wanneer we deze 818 euro per maand gedurende 20 jaar consequent herbeleggen aan verschillende rendementen, resulteert dit in uiteenlopende eindkapitalen afhankelijk van het behaalde gemiddelde jaarrendement.

Om na 20 jaar een eindkapitaal van 300.000 euro te bereiken, is een minimaal gemiddeld rendement van 4% per jaar vereist.

Mogelijkheid 2: [door een belegging in onderpand te geven](#)

We gebruiken als voorbeeld het concept dat je de volledige aankoop financiert met eigen middelen.

Optie 1: je koopt vastgoed met 100% eigen middelen

Na 20 jaar bedraagt je vastgoed mits een jaarlijkse stijging van 3%: 541.833,37 euro

Optie 2: je koopt vastgoed voor 100% met een bulletkrediet en je belegt de 300.000 euro

Het vastgoed wordt gefinancierd met een bulletkrediet van 300.000 euro, terwijl de 300.000 euro gedurende 20 jaar belegd blijft. Aan 4% rente bedraagt de totale interestkost 240.000 euro. Om break-even te draaien moet de belegging dus minstens 540.000 euro opleveren. Bij een gemiddeld rendement van 4% groeit 300.000 euro in 20 jaar tot ongeveer 657.000 euro, voldoende om het krediet en de interesten te dekken.

We mogen dus concluderen dat we met een rendement van 4% altijd voordeliger zullen uitkomen dan het aanspreken van je eigen middelen.

Mogelijkheid 3: [door fiscaal vriendelijke contracten](#)

Deze methode van kapitaal terugbetaling is waarschijnlijk het meest interessant. Je bent er wellicht van bewust dat sparen via een fiscaal aftrekbaar pensioenspaarcontract een hefboom biedt om meer rendement te behalen.

Case implementatie

Maak kennis met Julie en Niels. Julie is arts, Niels bekleedt een senior functie binnen het hogere corporate segment. Beiden beschikken over een bovengemiddeld inkomen. Als volgende stap in hun vermogensopbouw wensen ze te investeren in residentieel vastgoed om te verhuren. Hun oog valt op een tweeslaapkamerappartement in de Twist Tower in Antwerpen, kwalitatief vastgoed op een sterke locatie met duurzaam verhuurpotentieel.

De aankoopprijs bedraagt 409.500 euro exclusief btw, waarvan 81.900 euro grondwaarde en 327.600 euro constructiewaarde. Op de constructiewaarde is 21% btw verschuldigd, goed voor 68.796 euro, waardoor het inclusief btw uitkomt op 478.296 euro. Het appartement wordt verhuurd aan 1.400 euro per maand.

Klassiek krediet

Voor de financiering stappen Julie en Niels naar hun huisbank. Tijdens het gesprek stelt de bank vrijwel automatisch een klassiek hypothecair krediet voor, de meest gangbare en vertrouwde financieringsvorm. De focus ligt daarbij uitsluitend op het mogelijk maken van de aankoop, niet op een bredere strategie rond vermogensopbouw.

De bank hanteert een quotiteit van 80% van de aankoopwaarde. Concreet betekent dit dat 80% van 478.296 euro kan worden gefinancierd, wat neerkomt op een kredietbedrag van 382.637 euro.

Aanschafkosten

	Bedrag (€)
Registratie	€ 9.828,00
BTW (21%)	€ 68.796,00
Erelonen notaris	€ 3.073,47
Overschrijving hypotheekkantoor	€ 240,00
Aktekosten	€ 1.331,00
Totaal aanschafkosten	€ 83.268,47

Aktekosten hypotheek

	Bedrag (€)
Registratierecht	€ 4.209,00
Inschrijvingsrecht	€ 1.263,00
Erelonen hypotheekbewaarder	€ 458,00
Erelonen notaris	€ 1.276,00
Aktekosten	€ 1.210,00
Totaal aanschafkosten	€ 8.415,00

De resterende 20%, zijnde 95.659,20 euro, moeten zij zelf inbrengen. Daarnaast dienen ook de bijkomende kosten met eigen middelen te worden gefinancierd: 14.472,47 euro aanschafkosten (exclusief btw) en 8.415 euro aktekosten voor de hypotheek. In totaal komt de eigen inbreng daarmee op 118.546,67 euro.

Het krediet wordt afgesloten voor een looptijd van 25 jaar aan een rentevoet van 3,5%, wat overeenstemt met het gemiddelde tarief voor een klassiek krediet in 2026. De maandelijkse aflossing bedraagt 1.904,32 euro. Gedurende de volledige looptijd wordt het kapitaal systematisch afgebouwd, tot het krediet na 25 jaar volledig is terugbetaald. Het model is duidelijk en voorspelbaar: elke maand wordt een deel van het kapitaal afgelost en groeit het eigen vermogen in het vastgoed.

	Waarde	Openstaand krediet	Aflossing krediet	Jaarlijkse huur	Eigen inbreng	Netto mw.	Netto rendement
0	€ 478.296,00	€ 382.636,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 118.546,67	€ 0,00	-
1	€ 492.644,88	€ 372.812,94	€ 22.851,81	€ 15.400,00	€ 125.998,48	-€ 6.166,55	-
2	€ 507.424,23	€ 362.645,25	€ 22.851,81	€ 15.862,00	€ 132.988,30	€ 11.790,68	4,34%
3	€ 522.646,95	€ 352.121,69	€ 22.851,81	€ 16.337,86	€ 139.502,25	€ 31.023,01	6,92%
4	€ 538.326,36	€ 341.229,81	€ 22.851,81	€ 16.828,00	€ 145.526,07	€ 51.570,48	7,88%
5	€ 554.476,15	€ 329.956,70	€ 22.851,81	€ 17.332,84	€ 151.045,05	€ 73.474,40	8,25%
6	€ 571.110,44	€ 318.289,04	€ 22.851,81	€ 17.852,82	€ 156.044,04	€ 96.777,35	8,37%
7	€ 588.243,75	€ 306.213,02	€ 22.851,81	€ 18.388,41	€ 160.507,45	€ 121.523,28	8,39%
8	€ 605.891,06	€ 293.714,33	€ 22.851,81	€ 18.940,06	€ 164.419,21	€ 147.757,53	8,34%
9	€ 624.067,79	€ 280.778,18	€ 22.851,81	€ 19.508,26	€ 167.762,77	€ 175.526,85	8,28%
10	€ 642.789,83	€ 267.389,28	€ 22.851,81	€ 20.093,51	€ 170.521,07	€ 204.879,48	8,21%
11	€ 662.073,52	€ 253.531,75	€ 22.851,81	€ 20.696,31	€ 172.676,58	€ 235.865,19	8,14%
12	€ 681.935,73	€ 239.189,22	€ 22.851,81	€ 21.317,20	€ 174.211,19	€ 268.535,32	8,08%
13	€ 702.393,80	€ 224.344,70	€ 22.851,81	€ 21.956,72	€ 175.106,29	€ 302.942,82	8,03%
14	€ 723.465,62	€ 208.980,62	€ 22.851,81	€ 22.615,42	€ 175.342,68	€ 339.142,31	7,99%
15	€ 745.169,58	€ 193.078,80	€ 22.851,81	€ 23.293,88	€ 174.900,61	€ 377.190,17	7,96%
16	€ 767.524,67	€ 176.620,41	€ 22.851,81	€ 23.992,70	€ 173.759,73	€ 417.144,53	7,95%
17	€ 790.550,41	€ 159.585,98	€ 22.851,81	€ 24.712,48	€ 171.899,07	€ 459.065,37	7,95%
18	€ 814.266,92	€ 141.955,34	€ 22.851,81	€ 25.453,85	€ 169.297,03	€ 503.014,55	7,96%
19	€ 838.694,93	€ 123.707,64	€ 22.851,81	€ 26.217,47	€ 165.931,37	€ 549.055,92	7,99%
20	€ 863.855,78	€ 104.821,26	€ 22.851,81	€ 27.003,99	€ 161.779,19	€ 597.255,33	8,04%
21	€ 889.771,45	€ 85.273,86	€ 22.851,81	€ 27.814,11	€ 156.816,89	€ 647.680,70	8,10%
22	€ 916.464,60	€ 65.042,30	€ 22.851,81	€ 28.648,54	€ 151.020,17	€ 700.402,12	8,18%
23	€ 943.958,53	€ 44.102,63	€ 22.851,81	€ 29.507,99	€ 144.363,99	€ 755.491,91	8,28%
24	€ 972.277,29	€ 22.430,08	€ 22.851,81	€ 30.393,23	€ 136.822,58	€ 813.024,63	8,41%
25	€ 1.001.445,61	€ 0,00	€ 22.851,81	€ 31.305,03	€ 128.369,36	€ 873.076,25	8,56%

Wanneer we uitgaan van een gemiddelde jaarlijkse waardeinstijging van het vastgoed van 3% en rekening houden met 11 maanden effectieve huurinkomsten per jaar (om mogelijke leegstand in te calculeren), waarbij de huur jaarlijks met 3% wordt geïndexeerd, en dus progressief een groter deel van de financieringslast compenseert, evolueert het project tegen het einde van de looptijd naar een totale vermogensopbouw van 873.076,25 euro. Dit stemt overeen met een gemiddeld jaarlijks rendement van 8,56% over de volledige investeringsperiode.

Het klassieke krediet biedt dus stabiliteit en geleidelijke vermogensopbouw, maar gaat gepaard met een aanzienlijke maandelijkse verplichting en beperkte financiële flexibiliteit gedurende de looptijd. Bij de huisbank ligt de nadruk louter op het financieren van de woning, niet op het optimaliseren van het totale vermogen of het strategisch inzetten van kapitaal op lange termijn.

Bulletkrediet

Naast het klassieke kredietvoorstel van hun bank beslissen Julie en Niels om ook advies in te winnen bij hun Financial Mentor van House of Finance. Daar maken ze kennis met een minder bekende, maar strategisch interessante financieringsvorm: het bulletkrediet. In tegenstelling tot het klassieke model kan hierbij niet alleen de aankoopprijs van het vastgoed worden gefinancierd, maar ook de bijkomende kosten.

De kosten bij het bulletkrediet zien er als volgt uit

Aanschafkosten

	Bedrag (€)
Registratie	€ 9.828,00
BTW (21%)	€ 68.796,00
Erelonen notaris	€ 3.073,47
Overschrijving hypotheekkantoor	€ 240,00
Aktekosten	€ 1.331,00
Totaal aanschafkosten	€ 83.268,47

Aktekosten hypotheek

	Bedrag (€)
Registratierecht	€ 5.534,00
Inschrijvingsrecht	€ 1.660,00
Erelonen hypotheekbewaarder	€ 603,00
Erelonen notaris	€ 1.342,00
Aktekosten	€ 1.210,00
Totaal aanschafkosten	€ 10.350,00

De totale financieringsbehoefte, inclusief aankoopprijs, aanschafkosten en hypotheekkosten, bedraagt 503.119 euro.

Ook hier hanteert de kredietverstrekker een quotiteit van 80%, wat betekent dat een totale waarborg van 628.898,09 euro vereist is. Het appartement zelf kan in waarborg worden gegeven voor 478.296 euro, zijnde de aankoopprijs vermeerderd met 100% van de btw. Er blijft dus nog ongeveer 150.602,09 euro aan bijkomende waarborgen nodig.

Dankzij de 360°-aanpak van House of Finance ontdekken Julie en Niels echter dat zij over bijkomende waarborgen beschikken zonder zich daarvan bewust te zijn. Julie heeft via haar vennootschap een IPT opgebouwd met een reserve van 100.000 euro. Door deze reserves over te dragen naar een maatschappij met een ruimer beleggingsaanbod, waaronder een wereldwijd gespreide ETF (iShares MSCI World), kan de IPT voor 100% als waarborg dienen. Dit brengt wel een kost van 5% met zich mee, waardoor er netto 95.000 euro overblijft.

Daarnaast beschikt Niels over een groepsverzekering met een reserve van 110.000 euro, waarvan 60% als onderpand kan worden ingebracht. Dit vertegenwoordigt een bijkomende waarborg van 66.000 euro.

Aangezien het bulletkrediet gedurende de looptijd niet wordt afgelost en het volledige kapitaal op eindvervaldag openstaat, moet er een duidelijke strategie zijn voor de terugbetaling. De IPT fungeert daarom als wedersamenstelling: het kapitaal dat op termijn nodig is om het krediet integraal terug te betalen.

Hoewel het historisch gemiddelde rendement rond 9% ligt, rekenen ze voorzichtig met een jaarlijks rendement van 7%. Het maandelijkse verschil ten opzichte van een klassiek krediet van 257,24 euro wordt consequent toegevoegd aan deze IPT en blijft belegd binnen dezelfde strategie, wat neerkomt op een jaarlijkse bijkomende investering van 3.086,85 euro. Over een periode van 25 jaar groeit het totale kapitaal hierdoor aan tot 710.846,39 euro.

Met dit bedrag lossen ze op eindvervaldag het openstaande krediet van 503.119 euro volledig af. Er blijft een surplus van 207.727,39 euro over. Tegelijkertijd heeft ook het vastgoed zelf een meerwaarde gerealiseerd.

	Waarde	Openstaand krediet	Aflossing bullet	Jaarlijkse huur	vBul-Kred	Reserves	Eigen inbreng	Netto mw.	Netto rendement
0	€ 478.296,00	€ 503.119,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 95.000,00	€ 95.000,00	-€ 24.823,00	-
1	€ 492.644,88	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 15.400,00	€ 3.086,85	€ 104.736,85	€ 102.451,82	-€ 8.189,09	-
2	€ 507.424,23	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 15.862,00	€ 3.086,85	€ 115.155,28	€ 109.441,64	€ 10.018,87	4,48%
3	€ 522.646,95	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 16.337,86	€ 3.086,85	€ 126.303,00	€ 115.955,59	€ 29.875,36	7,94%
4	€ 538.326,36	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 16.828,00	€ 3.086,85	€ 138.231,06	€ 121.979,42	€ 51.459,00	9,20%
5	€ 554.476,15	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 17.332,84	€ 3.086,85	€ 150.994,08	€ 127.498,40	€ 74.852,84	9,68%
6	€ 571.110,44	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 17.852,82	€ 3.086,85	€ 164.650,52	€ 132.497,40	€ 100.144,56	9,84%
7	€ 588.243,75	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 18.388,41	€ 3.086,85	€ 179.262,91	€ 136.960,81	€ 127.426,85	9,85%
8	€ 605.891,06	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 18.940,06	€ 3.086,85	€ 194.898,16	€ 140.872,57	€ 156.797,65	9,80%
9	€ 624.067,79	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 19.508,26	€ 3.086,85	€ 211.627,88	€ 144.216,13	€ 188.360,54	9,73%
10	€ 642.789,83	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 20.093,51	€ 3.086,85	€ 229.528,68	€ 146.974,44	€ 222.225,07	9,65%
11	€ 662.073,52	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 20.696,31	€ 3.086,85	€ 248.682,54	€ 149.129,95	€ 258.507,12	9,57%
12	€ 681.935,73	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 21.317,20	€ 3.086,85	€ 269.177,17	€ 150.664,56	€ 297.329,33	9,51%
13	€ 702.393,80	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 21.956,72	€ 3.086,85	€ 291.106,42	€ 151.559,66	€ 338.821,56	9,45%
14	€ 723.465,62	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 22.615,42	€ 3.086,85	€ 314.570,72	€ 151.796,06	€ 383.121,27	9,41%
15	€ 745.169,58	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 23.293,88	€ 3.086,85	€ 339.677,52	€ 151.354,00	€ 430.374,10	9,39%
16	€ 767.524,67	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 23.992,70	€ 3.086,85	€ 366.541,79	€ 150.213,12	€ 480.734,35	9,38%
17	€ 790.550,41	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 24.712,48	€ 3.086,85	€ 395.286,57	€ 148.352,46	€ 534.365,52	9,39%
18	€ 814.266,92	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 25.453,85	€ 3.086,85	€ 426.043,48	€ 145.750,42	€ 591.440,98	9,42%
19	€ 838.694,93	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 26.217,47	€ 3.086,85	€ 458.953,37	€ 142.384,77	€ 652.144,53	9,47%
20	€ 863.855,78	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 27.003,99	€ 3.086,85	€ 494.166,96	€ 138.232,60	€ 716.671,14	9,54%
21	€ 889.771,45	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 27.814,11	€ 3.086,85	€ 531.845,50	€ 133.270,30	€ 785.227,65	9,63%
22	€ 916.464,60	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 28.648,54	€ 3.086,85	€ 572.161,53	€ 127.473,58	€ 858.033,54	9,74%
23	€ 943.958,53	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 29.507,99	€ 3.086,85	€ 615.299,69	€ 120.817,41	€ 935.321,81	9,89%
24	€ 972.277,29	€ 503.119,00	€ 19.764,97	€ 30.393,23	€ 3.086,85	€ 661.457,52	€ 113.276,00	€ 1.017.339,81	10,06%
25	€ 1.001.445,61	€ 0,00	€ 19.764,97	€ 31.305,03	€ 3.086,85	€ 207.727,39	€ 104.822,79	€ 1.104.350,22	10,28%

Het echte verschil tussen beide scenario's zit niet alleen in het bedrag dat maandelijks wordt betaald. Het gaat vooral om wat er met het kapitaal gebeurt. Door bij het bulletkrediet het maandelijkse verschil consequent te beleggen, ontstaat een totale meerwaarde van 1.104.350,22 euro. Dit komt overeen met een gemiddeld rendement van 10,28% per jaar over de volledige periode. Bij het klassieke krediet bedraagt die meerwaarde 873.076,25 euro. Dat resulteert in een vermogensverschil van 231.273,97 euro in het voordeel van het bulletscenario. Het is dus niet de lagere maandlast op zich die het verschil maakt, maar het rendement op het geïnvesteerde kapitaal over een lange termijn.

Bij een klassiek krediet vloeit elke maand een deel van het geld naar kapitaalaflossing. Dat betekent dat het vermogen stap voor stap vast komt te zitten in het vastgoed. Je bouwt zekerheid op, maar je concentreert je vermogen in één activaklasse.

Bij een bulletkrediet blijft het geleende kapitaal volledig werken. Je betaalt enkel interesten en gebruikt het verschil in maandlast om elders vermogen op te bouwen. In dit geval combineren Julie en Niels twee pijlers tegelijk: het vastgoed zelf en hun bestaande pensioenproducten. Het geld van de bank fungeert als hefboom. Zolang het langetermijnrendement van hun belegging hoger ligt dan de rente die ze betalen, creëert dat een positief verschil in hun voordeel.

Deze case toont aan dat een bulletkrediet geen doel op zich is. Het is een instrument binnen een bredere strategie. Door ook de kosten mee te financieren, hun bestaande reserves als waarborg te gebruiken en het vrijgekomen maandelijkse verschil consequent te beleggen,

zetten Julie en Niels hun kapitaal efficiënter in. Ze nemen geen roekeloos risico, maar structureren hun financiering bewust binnen een langetermijnvisie.



Krijg exclusieve toegang tot onze vastgoedbibliotheek. Scan de QR-code en ontdek alle inzichten.



*“Vermogens
optimaal beheren
zodat onze cliënten
onbezorgd kunnen
leven.”*

Roberto Musardo

Managing Partner Columbus Group / House of Finance

