



Prospectus

van toepassing vanaf 1 oktober 2017

Hypothecaire Kredieten met onroerende bestemming sociaal woonkrediet

toegestaan door

IV KREDIET VOOR SOCIALE WONINGEN

kredietmaatschappij erkend door de Vlaamse regering
vergunning FSMA 'Sociale Kredietgever' dd. 26september2017

*Deze prospectus is van toepassing op het hypothecair krediet dat valt onder het toepassingsgebied van het boek VII titel 4 hoofdstuk 2 van het Wetboek van economisch recht; het betreft een hypothecair krediet bestemd voor het financieren van het verwerven(aankoop of bouw), verbouwen of behouden van onroerende zakelijke rechten, toegekend aan een natuurlijk persoon die hoofdzakelijk handelt met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten.

Prospectus hypothecaire kredieten

INHOUD

I.	HYPOTHEEKONDERNEMING	3
II.	KREDIETVORM	4
III.	ALGEMENE VOORWAARDEN	4
A.	Doel van de kredietopening	4
B.	Wat is een bescheiden woning ?	4
	<i>Woning?</i>	5
	<i>Verkoopwaarde</i>	5
C.	Hoeveel kunt u lenen? Leenquotiteiten	6
D.	Welke looptijd? Duur	7
E.	<i>Zekerheden ? (Waarborgen)</i>	7
IV.	RENTEVOETEN	8
A.	Vastheid van rentevoet	8
B.	Huidige tarieven	8
V.	OPNEMING VAN HET BEDRAG VAN HET VOORSCHOT	9
A.	Principes	9
B.	Uitbetalingschema bij nieuwbouw/ verbouwingen - Beschikbaarheid van de tegoeden	9
C.	Interestberekening bij inpandgeving van sommen	10
VI.	TERUGBETALING VAN HET VOORSCHOT	10
A.	Terugbetalingswijze	10
B.	Voorbeeld van berekening van de globale te betalen last in kapitaal en interesten	11
C.	Tijdstip van terugbetaling	11
D.	Vervroegde terugbetalingen	11
E.	Vertraging in de betaling	12
F.	Praktische modaliteiten	12
VII.	KOSTEN EN VERGOEDINGEN	13
A.	Met het oog op de sluiting van de kredietopening en/of voorschotovereenkomst	13
1.	<i>Schattingskosten</i>	13
2.	<i>Dossierkosten</i>	13
3.	<i>Notariskosten</i>	13
B.	In de loop van de kredietopening en/of voorschotovereenkomst	13
VIII.	AAN TE HECHTEN CONTRACTEN	14
A.	Schuldsaldoverzekering	14
B.	Brandverzekering	15
C.	Gevolgen voor de kredietnemer	15
IX.	REALISATIE VAN EEN KREDIETOPENING OF VOORSCHOT	15
A.	Vooraf	15
B.	Overzicht	16
X.	Jaarlijks Kostenpercentage : representatief voorbeeld	16

I. HYPOTHEEKONDERNEMING

Benaming	KREDIET VOOR SOCIALE WONINGEN CREDIT POUR HABITATIONS SOCIALES
Rechtsvorm	naamloze vennootschap
Ondernemingsnummer	0402.204.461
Maatschappelijke zetel	Jagersveld 4 – 1170 BRUSSEL
Administratieve zetel	Jagersveld 4 – 1170 BRUSSEL
Bijkantoor	Vuurkruisenstraat 20 b 1 – 1500 HALLE
Telefoon	02/673.33.00 (BR) of 02/356.00.31 (Halle)
Telefax	02/675.42.41
E-mail	wb@skynet.be
Web	www.wb.be
Naam directeur Gelastigde Dagelijks Bestuur	Patrick Wilmet Symconsult gcv (vert. Petro Symons)

II. KREDIETVORM

Onze kredietmaatschappij verstrekt uitsluitend **kredietopeningen op interest** gewaarborgd door een **hypotheek met onroerende bestemming**.

Het krediet kan gebruikt worden in de vorm van **voorschotten**. Op elk voorschot zijn alle modaliteiten van toepassing die gelden voor hypothecaire kredietopeningen. Ieder voorschot kan voor praktische doeleinden gezien worden als een hypothecair krediet met onroerende bestemming.

De kredietnemer kan na een eerste voorschot nog bijkomende voorschotten bekomen ten belope van een bedrag dat hoogstens gelijk is aan het verschil tussen het maximum bedrag van de kredietopening enerzijds en het totale bedrag van het nog niet terugbetaalde kapitaal van eerdere voorschotten die kaderen in deze kredietopening anderzijds.

De kredietopening is een ideale formule indien de kredietnemer op een later tijdstip nog verbouwingen zal uitvoeren aan de aangekochte woning. Er zijn immers in principe geen nieuwe hypotheekkosten verschuldigd, al moet er wel rekening gehouden worden met het feit dat een hypothecaire inschrijving slechts 30 jaar geldig blijft.

Elk voorschot wordt toegestaan voor een bedrag in kapitaal, een duur en tegen een interestvoet die schriftelijk wordt overeengekomen naar aanleiding van de kredietaanvraag van het voorschot.

Een voorschot kan worden geweigerd indien niet voldaan is aan de voorwaarden voor de opnemings van voorschotten zoals voorzien in de vestigingsakte.

Een wederopname of volgend voorschot is mogelijk vanaf 10.000,00 EURO , (en hoogstens het verschil tussen het maximum bedrag van de kredietopening enerzijds en het totale bedrag van het nog niet terugbetaalde kapitaal van eerdere voorschotten die kaderen in deze kredietopening anderzijds en beperkt tot de meerwaarde).

III. ALGEMENE VOORWAARDEN

A. Doel van de kredietopening

Uitsluitend kredietopeningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning.

B. Wat is een bescheiden woning ?

De definitie van het begrip sociale of bescheiden woning is opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2007, houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg.

Een bescheiden woning is

- hetzij een woning die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden,
- hetzij een te bouwen, te kopen, te verbouwen of te behouden woning waarvan de verkoopwaarde, eventueel na de uitvoering van werkzaamheden, het maximaal geïndexeerd bedrag van het BVR van 29/06/2007 niet overschrijdt. Dat bedrag wordt verhoogd met 10 procent indien de woning gelegen is in een Vlabinvest-gebied, en wordt cumulatief verhoogd met 5 procent:

- a) voor elke persoon ten laste;
- b) voor ieder van de ascendenten van de ontleners die op de datum van de leningsaanvraag sedert ten minste zes maanden met hem samenwoont maximaal bedrag vastgelegd volgens het BVR van 29.06.2007

Woning?

“Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande “

Het moet gaan om de enige woning van de kredietnemer die hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van zijn gezin. De kredietnemer moet de woning binnen een termijn van twee jaar na de toekenning van het voorschot betrekken en ze blijven bewonen zolang de gewestwaarborg op het voorschot geldt.

Van de voorwaarde dat het om de enige woning van het gezin van de kredietnemer moet gaan, wordt afgeweken indien:

- o ofwel de kredietnemer op het moment van toekenning van de kredietopening of het voorschot een ongezonde woning wegens overbevolking bewoont en zich ertoe verbindt al zijn onroerende rechten erop af te staan binnen twee jaar na toekenning van de kredietopening of van een voorschot. De overbevolking wordt vastgesteld door de burgemeester (art. 17 van de Vlaamse Wooncode);
- o ofwel de kredietnemer op het moment van toekenning van het voorschot een ongezonde en niet-verbeterbare woning bewoont en zich ertoe verbindt ofwel :
 - ze te slopen;
 - ze niet meer als woning te laten dienen zodra hij de woning waarvoor de kredietopening werd aangegaan, betreft of indien hij deze reeds voor het verlijden van de koopakte betrok, zodra de voorschotten of de kredietopening wordt toegestaan;Het ongezond en niet-verbeterbaar karakter van de woning wordt vastgesteld door de burgemeester (art. 15 en art. 16 van de Vlaamse Wooncode).

Eén plaats mag eventueel worden gebruikt voor beroepsdoeleinden, op voorwaarde dat het niet gaat om een handelsactiviteit of een nijverheidsonderneming

Verkoopwaarde

De verkoopwaarde is de waarde van het onroerend goed (grond inbegrepen) bij een vrijwillige openbare verkoop in normale omstandigheden, zoals die wordt geschat door de expert aangeduid door onze kredietmaatschappij.

De verkoopwaarde mag het maximum vermeld in de bijlage van deze prospectus niet overschrijden ; dat maximum wordt beïnvloed door de ligging van de woning (in een Vlabinvest-gebied of niet) en de gezinstoestand van de kredietnemer.

Het werkgebied van **Vlabinvest** omvat alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, alsook Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, gelegen in het arrondissement Leuven. Dit is de volledige lijst van deze gemeenten, in alfabetische volgorde :

Affligem	Halle	Londerzeel	Steenokkerzeel
Asse	Herne	Machelen	Ternat
Beersel	Hoeilaart	Meise	Tervuren
Bertem	Huldenberg	Merchtem	Vilvoorde
Bever	Kampenhout	Opwijk	Wemmel
Dilbeek	Kapelle-op-den-Bos	Overijse	Wezembeek-Oppem
Drogenbos	Kortenberg	Pepingen	Zaventem
Galmaarden	Kraainem	Roosdaal	Zemst
Gooik	Liedekerke	Sint-Genesius-Rode	
Grimbergen	Linkebeek	Sint-Pieters-Leeuw	

C. Hoeveel kunt u lenen? Leenquotiteiten

Onder leenquotiteit verstaat men het percentage dat men kan ontlenen van de **geschatte verkoopwaarde** van het onroerend goed (grond + woning), of van de aankoopprijs indien deze lager is.

Deze percentages zijn vastgesteld als volgt :

	Met schuldsaldoverzekering	Zonder schuldsaldoverzekering (na weigering)
Zonder gewestwaarborg	80 %	70 %
Met gewestwaarborg	100 %	90 %

Opmerking : **het totaal aan ontleende bedragen dient ingevolge artikel 6 van het besluit van 29 juni 2007 steeds beperkt te worden tot 100% van de verkoopwaarde.**

Zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 moet voor leningen met de **waarborg van het Vlaamse Gewest** bij het verlijden van de leningsakte (ondertekenen van de voorschotovereenkomst) een som gelijk aan 0,20 % van het kredietbedrag, worden afgehouden en gestort in het Waarborgfonds Sociale Leningen.

De maandelijkse terugbetaling maakt een belangrijk deel uit van uw gezinsbudget.

Om u een behoorlijke levensstijl te kunnen garanderen, moet u ervoor zorgen dat na betaling van de totale maandelijkse kredietlasten (kapitaal, intresten, verzekeringspremies, andere financieringen) er *een minimum leefloon van 900 EUR voor een gezin en 850 EUR voor een alleenstaande rest (zonder rekening te houden met kinderbijslag)*. De lening zal ingevolge artikel 6 van het besluit van 29 juni 2007 steeds beperkt worden tot 100% van de verkoopwaarde of van de aankoopprijs indien deze lager is.

De waarde van het als waarborg gegeven goed wordt geschat door een onafhankelijk expert die hiervoor wordt aangesteld. (Besluit 29 juni 2007).

De quotiteit is de verhouding van het te lenen bedrag ten opzichte van de waarde van het pand. Ze is van belang voor de bepaling van het tarief (zie tariefkaart).

D. Welke looptijd? Duur

Het voorschot wordt terugbetaald over een termijn die door de kredietnemer, in overleg met onze kredietmaatschappij, wordt gekozen. Onder andere terugbetalingmogelijkheden en fiscale aspecten kunnen bij die keuze een rol spelen.

De maximum duur is bepaald op 25 jaar.

E. Zekerheden ? (Waarborgen)

1. Hypotheek

De kredietopening en bijgevolg alle voorschotten die binnen de kredietopening worden opgenomen, worden gedekt door een hypothecaire inschrijving in **eerste rang** op de woning waarop de kredietopening betrekking heeft.

Gaat het echter om een aanvullende kredietopening bij onze maatschappij die zelf al een lening of een kredietopening in eerste rang heeft toegestaan, of om een aanvullende kredietopening na een bijzondere sociale lening, dan moet de rang van de daarvoor te nemen hypotheek onmiddellijk aansluiten op die van de vorige inschrijving in het voordeel van onze maatschappij of van de maatschappij die de bijzondere sociale lening heeft toegestaan.

N.B. De rang van een hypotheek bepaalt de rangorde tussen de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers bij de verdeling van de verkoopprijs van het onroerend goed.

2. Schuldsaldoverzekering (zie VIII A)

3. Brandverzekering (zie VIII B)

Naast de drie bovenvermelde verplichte waarborgen verleent de Vlaamse overheid onder bepaalde voorwaarden nog de volgende extra zekerheden :

4. Gewestwaarborg

Tegen betaling van een kleine éénmalige bijdrage (0,20% van het kredietbedrag) in het Waarborgfonds Sociale Leningen wordt het gedeelte van het voorschot dat 80% van de verkoopwaarde van de woning overtreft door het Vlaamse gewest gewaarborgd. Voor aanvullende voorschotten voor verbouwingswerken dekt de waarborg het verschil tussen het kredietbedrag en 80% van de aangroei van de verkoopwaarde van de woning.

De termijn van de gewestwaarborg is beperkt tot de eerste 10 jaar van het voorschot.

5. Verzekering gewaarborgd wonen

Als de kredietnemer in aanmerking komt voor deze verzekering en hij wordt gedurende de eerste 10 jaar van de verzekering onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt, dan helpt deze verzekering tijdelijk bij de afbetaling van de voorschotten.

Deze verzekering is bovendien helemaal gratis ; de Vlaamse overheid sloot een overeenkomst met een verzekeringsmaatschappij en betaalt de premie voor u. De nodige formaliteiten dienen door uzelf vervuld te worden.

IV. RENTEVOETEN

A. Vastheid van rentevoet

Alle rentevoeten blijven **vast en onveranderd** gedurende de volledige afgesproken duur van het voorschot.

B. Huidige tarieven

Het tarief van de maandelijkse rentevoeten (evenals de overeenstemmende jaarrentevoeten) wordt als **afzonderlijke bijlage** bij deze prospectus gevoegd.

Die bijlage is genummerd en gedagtekend. Overtuig u ervan dat u het meest recente exemplaar in uw bezit heeft.

V. OPNEMING VAN HET BEDRAG VAN HET VOORSCHOT

A. Principes

Indien het voorschot of de voorschotten van de kredietopening aangewend worden voor de aankoop van een bescheiden woning, wordt het bedrag bij het verlijden van de akte of het tekenen van de overeenkomst aan de kredietnemer overhandigd.

Indien het krediet wordt aangegaan voor de financiering van werken die nog zullen worden uitgevoerd, dan zal het krediet of het daartoe bestemde deel van het krediet worden uitbetaald in schijven naargelang de werken vorderen en in die verhouding dat de uit te betalen schijven niet groter zijn dan de aanvaarde kostprijs van de uitgevoerde werken, na inbreng van de eigen gelden volgens het door de kredietnemer ingediende financieringsplan.

De stand van werken kan met alle middelen worden bewezen, maar de kredietgever behoudt zich het recht voor, na afspraak met de kredietnemer, de werf door zijn afgevaardigde te laten bezoeken, zonder dat dit bijkomende kosten meebrengt voor de kredietnemer. De werken dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van twee jaar vanaf datum van onderhavige akte.

Indien er nog niet opgenomen sommen zijn na deze termijn van twee jaar, of in voorkomend geval na een langere termijn die door de kredietgever schriftelijk is toegestaan, dan verklaart de kredietnemer aan deze sommen te verzaken zonder dat hiervoor nog verdere formaliteiten of toestemmingen vereist zijn. De verzaking gebeurt echter niet voor sommen die nog moeten dienen voor de uitvoering van werken die door de kredietgever zijn opgelegd als verplicht uit te voeren noodzakelijke renovatiewerken. Indien de kredietnemer deze werken niet tijdig uitvoert, kan de kredietgever de lening volledig vervroegd opeisen.

Bij een verzaking heeft de kredietnemer de keuze tussen een vermindering van het aantal overblijvende aflossingen met deze die achtereenvolgens vervallen na de terugbetaling en waarvan de som gelijk is aan het terugbetaald kapitaal, dit is dus een inkorting van de duurtijd van de lening, of een uit deze terugbetaling volgende verlaging van de mensualiteiten in functie van het nieuw verschuldigd blijvend saldo, van de rentevoet en van de overblijvende looptijd. Indien de kredietnemer deze keuze niet kenbaar maakt bij aangetekend schrijven binnen de 15 dagen na de verzaking, dan wordt hij geacht te kiezen voor een inkorting van de duurtijd van de lening. waarop een vergoeding voor wederbelegging zal verschuldigd zijn zoals voorzien in artikel 2 § 4 van het modelkohier.

De kredietnemer verbindt zich ertoe aan de kredietgever inzage te geven van de nodige stedenbouwkundige en andere administratieve vergunningen.

B. Uitbetalingschema bij nieuwbouw/ verbouwingen Beschikbaarheid van de tegoeden

Dit is het normale uitbetalingsschema bij nieuwbouw, waarvan in overleg tussen de kredietnemer en onze maatschappij eventueel kan afgeweken worden. De uitbetaling van de schijven gebeurt op basis van afgeleverde facturen.

Max. 20 % van het kredietbedrag	na afwerking van de helft van de ruwbouw
40 % van het kredietbedrag	na afwerking van de ruwbouw
50 % van het kredietbedrag	na het plaatsen van het dak
60 % van het kredietbedrag	na het plaatsen van de leidingen en buitenschrijnwerkerij
70 % van het kredietbedrag	na de plafonnering
80 % van het kredietbedrag	na de bevloering
90 % van het kredietbedrag	na plaatsing sanitaire installaties
100 % van het kredietbedrag	na plaatsing van de binnenschrijnwerkerij en de oplevering, behoorlijk vastgesteld door de schatter van onze maatschappij.

Opmerking : bij verbouwingen dient de uitbetaling van de schijven te gebeuren op basis van afgeleverde facturen.

C. Interestberekening bij nieuwbouw en verbouwing

Eenzijds betaalt de kredietnemer interesten op het volledig kredietbedrag (voor zover nog niet terugbetaald), berekend tegen de rentevoet van het voorschot.

Anderzijds ontvangt de kredietnemer interesten bij nieuwbouw of verbouwing; deze interesten worden eveneens berekend tegen de rentevoet van het voorschot.

Concreet betekent dit dat de kredietnemer slechts effectief interesten verschuldigd is op de gelden die hij werkelijk ter beschikking gekregen heeft.

VI. TERUGBETALING VAN HET VOORSCHOT

A. Terugbetalingswijze

De voorschotten zijn steeds terugbetaalbaar door middel van vaste mensualiteiten. Het deel van de mensualiteit bestemd voor de geleidelijke aflossing van het kapitaal wordt elke maand groter, terwijl het interestbestanddeel elke maand vermindert ; de som van beide blijft constant.

Aan de overeenkomst van het voorschot wordt een tabel gehecht die de samenstelling van elke mensualiteit bevat en het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

De mensualiteiten zijn steeds betaalbaar en eisbaar op vervallen termijn, de **eerste van iedere maand**.

De eerste effectieve betaling moet gebeuren op de eerste van de maand na het ondertekenen van de

voorschotovereenkomst en bevat de eerste mensualiteit, waarvoor de interesten pro rata temporis berekend worden.

Voorbeeld : akte in de loop van maart → 1^{ste} betaling op 1 april

B. Voorbeeld van berekening van de globale te betalen last in kapitaal en interesten

Gegevens : voorschot van 10.000,00 EUR ; duur : 20 jaar ; rentevoet : 0,432 % per maand

Lasten : mensualiteit = 67,02 EUR, als volgt berekend :

$$10.000,00 \times \frac{0,00432}{1 - \frac{1}{1,00432^{240}}}$$

Samenstelling mensualiteiten :

- * **1ste mens.** kapitaal : 23,82 EUR
interest : 43,20 EUR (10.000,00 x 0,432 %)
saldo na betaling : 9.976,18 EUR
- * **2de mens.** kapitaal : 23,92 EUR
interest : 43,10 EUR (9.976,18 x 0,432 %)
saldo na betaling : 9.952,26 EUR
- * **3de mens.** kapitaal : 24,03 EUR
interest : 42,99 EUR (9.952,26 x 0,432 %)
saldo na betaling : 9.928,23 EUR
- * enzovoort ...

C. Tijdstip van terugbetaling

1. **progressieve aflossing**, door betaling van de mensualiteiten, met de laatste aflossing op de overeengekomen eindvervaldag
2. **vervroegde aflossing**, op vrijwillige basis (zie D. hierna)
3. **bij overlijden** van de verzekerde vóór de eindvervaldag d.m.v. de betaling - door de Verzekeraar - van het bij de aangehechte schuldsaldoverzekering nog verzekerd bedrag.

D. Vervroegde terugbetalingen

1. Wanneer ? Hoe ?

De kredietnemer zal vervroegde terugbetalingen mogen verrichten tot beloop van het ganse voorschot of van een gedeelte ervan. Indien in een kalenderjaar reeds een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurde, moeten de volgende vervroegde terugbetalingen in dat kalenderjaar in hoofdsom minstens 10 % van het voorgeschoten kapitaal bedragen.

2. Gevolgen van een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling

Het bedrag van de toekomstige mensualiteiten wordt herberekend in functie van het nieuw verschuldigd blijvend saldo en van de overblijvende looptijd.

Na een vrijwillige gedeeltelijke vervroegde terugbetaling heeft de kredietnemer het recht om de aangehechte schuldsaldoverzekeringsaan te passen aan de verminderde schuld (verlaging verzekerd kapitaal).

Na een vrijwillige gedeeltelijke vervroegde terugbetaling :

- ofwel : worden de mensualiteiten herberekend in functie van het nieuw verschuldigd blijvend saldo en van de overblijvende looptijd volgens de technische grondslagen en methode vastgelegd in deze overeenkomst
- ofwel : wordt het aantal overblijvende aflossingen verminderd met deze die achtereenvolgens vervallen na de terugbetaling en waarvan de som gelijk is aan het terugbetaald kapitaal ; in dat geval wordt de bedongen duur dus ingekort.

3. Vergoeding voor wederbelegging

In geval van gehele of gedeeltelijke, vrijwillige of gedwongen, vervroegde terugbetaling, moet de kredietnemer een vergoeding betalen gelijk aan **drie maanden interest** berekend tegen de rentevoet van het voorschot op het vervroegd afgelost kapitaal.

Deze vergoeding is niet verschuldigd bij vervroegde terugbetaling na overlijden, d.m.v. een aangehecht schuldsaldoverzekeringscontract.

E. Vertraging in de betaling

Onverminderd de toepassing van de bepalingen inzake vervroegde opeisbaarheid, voorzien bij wet van 22/04/2016, zal bij wanbetaling van een mensualiteit binnen de vijf dagen na de vervaldag de rentevoet van de voorschotten met 0,5 % per jaar (0,0415 % per maand) (Art.147/23) verhoogd worden voor die vervaldag. Bovendien zal er op het aflossingsbestanddeel van die mensualiteit een interest verschuldigd zijn, berekend tegen de verhoogde rentevoet, voor de tijdsperiode tussen de vervaldag en de werkelijke betaling.

De renteverhoging voorzien in de eerste alinea van deze paragraaf, moet binnen drie maanden na de vervaldag door de kredietgever aan de kredietnemer worden meegedeeld bij aangetekende brief; de eraan verbonden portkosten komen ten laste van de kredietnemer.

F. Praktische modaliteiten

Alle betalingen in uitvoering van de voorschotovereenkomst gebeuren in euro, uitsluitend op de zichtrekening van onze kredietmaatschappij.

VII. KOSTEN EN VERGOEDINGEN

A. Met het oog op de sluiting van de kredietopening en/of voorschotovereenkomst

1. Schattingskosten

Onze maatschappij laat de te hypothekeren woning schatten door een door haar aangeduide expert. Een kopie van het schattingsverslag wordt overgemaakt aan de kandidaat-kredietnemer zodra onze maatschappij dit ontvangen heeft.

De schatting gebeurt op kosten van de kredietnemer. Deze kosten bedragen 200,00 EUR. Geen enkel voorschot van schattingskosten wordt gevraagd ; de betaling gebeurt pas na de schatting.

2. Dossierkosten

Voor de verwerking van de kredietaanvraag zijn dossierkosten verschuldigd. Deze kosten bedragen maximaal 500 EUR.

3. Notariskosten

De kosten verbonden aan het opstellen van de notariële kredietakte en het vestigen en inschrijven van de hypotheek, komen ten laste van de kredietnemer en moeten door hem rechtstreeks met de notaris geregeld worden.

Interessant is dat het ereloon van de notaris steeds maar de helft van zijn normaal ereloon bedraagt.

De meeste bestanddelen van de "notariskosten" (ereloon, registratierechten, inschrijvingsrechten, ...) worden berekend op het kredietopeningsbedrag **verhoogd met het bedrag van de bijhorigheden** (waarvoor ook een inschrijving wordt genomen). Die bijhorigheden bij onze maatschappij blijven beperkt tot **10%** van het kredietopeningsbedrag, met een minimum van € 1.250






Om te weten te komen hoeveel de wettelijke- en notariskosten bedragen bij een aankoop en of u recht heeft op een vermindering van de registratierechten of abbatement verwijzen wij u graag door naar <http://www.notaris.be/rekenmodules/kredieten>

B. In de loop van de kredietopening en/of voorschotovereenkomst

Het betreft kosten veroorzaakt door de kredietnemer die niet voorziene aanpassingen aan de kredietopening vraagt die voor onze maatschappij extra kosten veroorzaken ; dergelijke kosten kunnen niet gerekend worden tot de normale beheerskosten verbonden aan de kredietopening en/of voorschotovereenkomst en worden derhalve niet gedragen door de interestopbrengsten.

Voor die kosten geldt de tarifiering die opgenomen is in het prospectus dat geldig is op het ogenblik dat de kosten worden veroorzaakt.

Thans aangerekende kosten :

 onderhandse akte van tenlasteneming :	250 euro
 onderhandse akte van gemeenmaking	250 euro
 onderhandse akte van duuraanpassing	250 euro
 onderhandse akte van herziening van de rentevoet buiten het eventueel contractueel kader van variabele rentevoeten	250 euro
 Duplicaat fiscaal attest	10 euro

(Kostenpallet te verwerken:

Art. VII.145. Bij een hypothecair krediet met een onroerende bestemming kan de consument de kredietgever verzoeken wijzigingen aan te brengen aan de voorwaarden en/of zekerheden van de lopende kredietovereenkomst. De kredietgever is vrij om al dan niet in te gaan op dit verzoek.

Deze wijzigingen kunnen slechts betrekking hebben op :

1° een nieuwe periodieke rentevoet, de inkorting of de verlenging van de looptijd, de vervanging van een wijze van terugbetaling door een andere, de tijdelijke opschorting van betaling van kapitaalaflossingen of wedersamenstellende premies en, onverminderd de toepassing van artikel VII.143 en de daarin opgenomen beperkingen, de veranderlijkheid van de periodieke rentevoet;

2° de gehele of gedeeltelijke doorhaling van de inschrijving op de in hypotheek verleende onroerende goederen, de vervanging van een zekerheid door een andere, de vestiging van een bijkomende zekerheid, de hernieuwing van een zekerheid, de bevrijding van een consument van zijn kredietverbintenissen of de toevoeging van een nieuwe consument.

De wijzigingen opgesomd in het tweede lid kunnen bij een koninklijk besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad aangevuld worden.

Zo de kredietgever op dit verzoek ingaat, verstrekt hij aan de consument een kredietaanbod waarvan de inhoud beperkt is tot de wijzigingen tegenover de lopende kredietovereenkomst.

Artikel VII.133 is overeenkomstig van toepassing.

Voor de wijzigingen aan lopende kredietovereenkomsten of indien de consument verzoekt om duplicata van reeds afgeleverde documenten, mag de kredietgever dossierkosten aanrekenen krachtens het tarief in voege op het ogenblik van het verzoek van de consument nadat de consument het kredietaanbod heeft aanvaard. De kredietgever verwijst in zijn kredietaanbod naar het in voege zijnde tarief. De Koning kan een methode bepalen tot vaststelling van maximale dossierkosten en, in voorkomend geval, tot aanpassing van deze maxima.

De kredietgever kan dossierkosten aanrekenen indien de consument contractueel voorziene opties uitoefent op voorwaarde dat in de kredietovereenkomst in de aanrekening van deze kosten voorzien is. De Koning kan een methode bepalen tot vaststelling van maximale kosten en, in voorkomend geval, tot aanpassing van deze maxima.)

VIII. AAN TE HECHTEN CONTRACTEN

A. Schuldsaldoverzekering

Om de volledige terugbetaling van de schuld, in kapitaal en interesten, bij overlijden van de kredietnemer (of één van de kredietnemers) te waarborgen moet aan het voorschot een schuldsaldoverzekering gehecht worden.

De kredietnemer zal op elk verzoek van onze maatschappij het bewijs moeten voorleggen van de regelmatige betaling van de verzekeringspremies.

De bijpremies van de schuldsaldoverzekering voor een hypothecair krediet aangegaan voor de

verbouwing of verwerving van de eigen en enige gezinswoning kunnen voor personen met een verhoogd gezondheidsrisico, onder bepaalde voorwaarden, het voorwerp uitmaken van een solidariteitsmechanisme.

B. Brandverzekering

De kredietnemer moet het gehypothekeerd onroerend goed laten verzekeren tegen brand, storm, waterschade, blikseminslag, ontploffingen en natuurrampen, zolang de kredietopening niet volledig is terugbetaald.

Die verzekering moet worden gesloten bij een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij.

De verzekeringsmaatschappij zal - op verzoek van de kredietnemer - aan onze maatschappij een bijvoegsel bij de polis moeten afleveren (gewoonlijk verklaring van hypothecaire schuldvordering genoemd), waarin zij zich verbindt de verzekering slechts te wijzigen of te beëindigen na opzegging per aangetekende brief aan onze maatschappij, met inachtneming van een termijn van 15 dagen.

De kredietnemer zal op elk verzoek van onze maatschappij het bewijs moeten voorleggen van de regelmatige betaling van de verzekeringspremies.

C. Gevolgen voor de kredietnemer

1. Vrijheid van verzekering

De kredietnemer heeft de vrije keuze van onderneming waarbij hij zich verzekert, zowel voor de schuldsaldo- als voor de brandverzekering.

2. Opeisbaarheid

Wanneer de kredietnemer nalaat voormelde verzekeringen aan te hechten of wanneer de schuldsaldo- en/of brandverzekering niet langer aangehecht blijven, worden de bepalingen volgens art.146 van kracht rekening houdend met de bepalingen van art.147 van de wet van 22/04/2016.

IX. REALISATIE VAN EEN KREDIETOPENING OF VOORSCHOT

A. Vooraf

Wat volgt is een schematisch overzicht van de opeenvolgende activiteiten die bijdragen tot de verwezenlijking van de kredietopeningsakte en voorschotovereenkomst.

Het is niet restrictief. Andere formaliteiten kunnen nodig zijn om de kredietopening en het voorschot te realiseren.

Om uw kredietaanvraag te beoordelen is een volledig aanvraagdossier met schattingsverslag noodzakelijk. (BVR 29/06/2007).

Het verstrekken van incorrecte informatie of weigeren van informatie kan leiden tot weigering van het krediet.

B. Overzicht

1. Eerste informatief onderhoud tussen de kandidaat-kredietnemer en onze maatschappij:
 - Verplicht informatieblad
 - ESIS (gepersonaliseerd volgens gekende criteria)
 - met overhandiging van de prospectus met tarievenblad (+ de bijlage)
 - en eventueel een offerte en/of aanvraagformulier
2. Onderzoek van de aanvraag (kredietwaardigheid van de aanvrager, sociale voorwaarden vervuld,...) door onze maatschappij
3. Schatting van het te hypothekeren onroerend goed ; onderzoek van het verslag;
Opmerking: bij elke aanvraag tot voorschot dient een schatting te gebeuren !
4. Definitief gepersonaliseerd ESIS formulier (indien afwijkend van formulier onder punt 1.
5. Indien het krediet kan toegestaan worden, ontvangt u een schriftelijk en bindend kredietaanbod door onze maatschappij aan de kandidaat-kredietnemer, met een bepaalde geldigheidsduur, termijn binnen dewelke de kredietopeningsakte moet verleden en/of de voorschottenovereenkomst moet ondertekend worden.
Indien u akkoord gaat met de voorgestelde kredietvoorwaarden stuurt u ons het aanbod, gedateerd en ondertekend voor akkoord, terug.
6. Ontvangst van de bewijzen betreffende de aan te hechten verzekeringscontracten
7. Ondertekening van de kredietopeningsakte (bij de notaris, gekozen door de kredietnemer) of voorschottenovereenkomst, en afgifte van de geleende gelden. Als aan het gehypothekeerd onroerend goed nog werken dienen uitgevoerd, gelden de bepalingen van hoofdstuk V.
8. Afwerking van de woning en bewoning door de kredietnemer binnen de twee jaar na de kredietopeningsakte.

X. Jaarlijks Kostenpercentage : representatief voorbeeld

Voorbeeld lening van 170.000 euro op 20 jaar met vaste rentevoet met mensualiteiten.

Het jaarlijks kostenpercentage houdt niet alleen rekening met de interest maar ook met alle kosten in verband met uw krediet. Met het JKP kunt u gemakkelijker kredieten met elkaar vergelijken.

Voorbeeld van een terugbetaling met gelijke mensualiteiten:

Wij hebben het totale verschuldigde bedrag van 230.784,51 EUR en overeenstemmende JKP in het voorbeeld als volgt berekend.

- De jaarlijkse rentevoet 2,44% (maandelijks 0,201%)
- De interesten: 44.455,53 EUR (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)
- Gewestwaarborg: 340 EUR
- De schattingskosten: 160 EUR (erkende schatter)
- De vaste dossierkosten: 0 EUR
- De notariskosten, incl. de rechten voor de registratie van het krediet voor 1.870 EUR en de registratie van de hypotheek (incl. retributie) voor 771 EUR, en de diverse aktekosten voor 1370,50 EUR, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag
Tool voor berekening notariskosten : (<https://www.notaris.be>)
- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van 319,34 EUR voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen (verplichte dekking woning) (duurtijd van de lening) keuze verzekeraar is vrij
- Schuldsaldoverzekering volgens klantenprofiel : totaal 5.490 EUR (13 jaarpremies) keuze verzekeraar is vrij
- De oorspronkelijke maandelijkse aflossing bedraagt 893,56 EUR, 240 maal te betalen
- Totale kostprijs van het krediet: 16.328,98 EUR.

- JKP: 3,389%