**Prospectus**

 **van toepassing vanaf 20 maart 2017**

**Hypothecaire Kredieten met een onroerende bestemming**

**en**

**met een hypotheek voor alle sommen**

toegestaan door

**N.V. Elk zijn Huis**

kredietmaatschappij erkend door de Vlaamse regering

vergunning 016164

\*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 met een onroerende bestemming gewaarborgd door een hypotheek voor alle sommen en bestemd voor het kopen, bouwen, behouden, verbouwen, vernieuwen en/of herfinancieren van een onroerend goed, 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.

Maatschappelijke Zetel:

8500 Kortrijk, Broelkaai 1G

**Prospectus hypothecaire kredieten**

 **[INHOUD](#_bookmark15)**

[I. HYPOTHEEKONDERNEMING 3](#_bookmark15)

[II. KREDIETVORM 4](#_bookmark15)

[III. ALGEMENE VOORWAARDEN 5](#_bookmark15)

[A. Doel van het krediet 5](#_bookmark15)

[B. Wat is een bescheiden woning ? 5](#_bookmark15)

[1. Woning 5](#_bookmark15)

[2. Aankoopprijs en verkoopwaarde 6](#_bookmark15)

[C. Hoeveel kunt u lenen? 6](#_bookmark15)

[D. Welke looptijd? 7](#_bookmark15)

[E. Zekerheden 7](#_bookmark15)

***[1. Hypotheek 7](#_bookmark15)***

***[2. Schuldsaldoverzekering 8](#_bookmark15)***

***[3. Brandverzekering 8](#_bookmark15)***

[IV. RENTEVOETEN 9](#_bookmark15)

[V. OPNEMING VAN HET KREDIETBEDRAG 10](#_bookmark15)

[A. De aankoop van een bescheiden woning 10](#_bookmark15)

[B. Nieuwbouw, behoud, verbouwing of vernieuwing van een bescheiden woning 10](#_bookmark15)

[1. Hoe wordt het bedrag ter beschikking gesteld? 10](#_bookmark15)

[2. Intrestberekening bij nieuwbouw of verbouwing 10](#_bookmark15)

[3. Opnemingsperiode 11](#_bookmark15)

[C. Aankoop van een bescheiden woning met behoud, verbouwing of vernieuwing 11](#_bookmark15)

[VI. TERUGBETALING VAN HET KREDIET 12](#_bookmark15)

[A. Terugbetalingswijze 12](#_bookmark15)

[B. Tijdstip van terugbetaling 13](#_bookmark15)

[C. Vervroegde terugbetalingen 13](#_bookmark15)

[1. Wanneer ? Hoe? 13](#_bookmark15)

[2. Gevolgen 14](#_bookmark15)

[3. Vergoeding voor wederbelegging 14](#_bookmark15)

[D. Vertraging in de betaling 14](#_bookmark15)

[E. Praktische modaliteiten 14](#_bookmark15)

[VII. KOSTEN EN VERGOEDINGEN 15](#_bookmark15)

[A. Met het oog op de sluiting van het krediet 15](#_bookmark15)

[1. Schattingskosten 15](#_bookmark15)

[2. Dossierkosten 15](#_bookmark15)

[3. Notariskosten 15](#_bookmark15)

[B. In de loop van de kredietovereenkomst 16](#_bookmark15)

[VIII. AAN TE HECHTEN CONTRACTEN 17](#_bookmark15)

[A. Schuldsaldoverzekering 17](#_bookmark15)

[B. Brandverzekering 17](#_bookmark15)

[C. Gevolgen voor de kredietnemer 17](#_bookmark15)

[1. Vrijheid van verzekering 17](#_bookmark15)

[2. Opeisbaarheid 17](#_bookmark15)

[IX. REALISATIE VAN EEN KREDIET 18](#_bookmark15)

[A. Vooraf 18](#_bookmark15)

[B. Overzicht 18](#_bookmark15)

[X. Jaarlijks kostenpercentage : representatief voorbeeld 19](#_bookmark15)

# HYPOTHEEKONDERNEMING

**Benaming** Elk zijn Huis

**Rechtsvorm** naamloze vennootschap

**Ondernemingsnummer** 0405336670

**Maatschappelijke zetel** Broelkaai 1G – 8500 Kortrijk

**Administratieve zetel** Broelkaai 1G – 8500 Kortrijk

**Bijkantoor** Damstraat 4 – 9220 Hamme

Gasthuisstraat 76 – 9140 Temse

**Telefoon** maatschappelijke zetel: 056/21 41 75

 bijkantoor Hamme: 052/47 90 40

 bijkantoor Temse: 03/771 10 83

**Fax** maatschappelijke zetel: 056/25 78 79

**E-mail**  info@elkzijnhuiskortrijk.be

**Web** www.elkzijnhuiskortrijk.be

**Naam directeur** Christel Wuytack

# KREDIETVORM

Onze vennootschap verstrekt uitsluitend **hypothecaire kredieten** op interest**, met onroerende bestemming,** gewaar­borgd door een hypotheek voor “alle sommen”

De kredietnemer kan bijkomende kredieten bekomen ten belope van een bedrag dat hoogstens gelijk is aan het verschil tussen het bedrag van hypotheek voor alle sommen enerzijds en het totale bedrag van het nog niet terugbetaalde kapitaal anderzijds maar blijft evenwel beperkt tot de meerwaarde en dient minimaal 1.250,00 EUR te bedragen.

De hypotheek voor “alle sommen” 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 bijkomend krediet wordt toegestaan voor een bedrag in kapitaal, een duur en tegen een interestvoet die schriftelijk wordt overeengekomen naar aanleiding van de aanvraag van het bijkomend krediet.

Een bijkomend krediet kan worden geweigerd indien niet is voldaan aan de voorwaarden voor de opneming van een bijkomend krediet zoals voorzien in de vestigingsakte.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

## Doel van het krediet

Uitsluitend kredieten voor het **kopen, bouwen, verbouwen, behouden, vernieuwen en/of herfinancieren** van bescheiden woningen.

## 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 gewestwaar-borg.

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 ontlener 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

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

Het moet gaan om de **enige** woning van het gezin van de kredietnemer.

De woning moet binnen de twee jaar na de toekenning van het krediet en totzolang de lening gewaarborgd wordt door de gewestwaarborg toegestaan door het Vlaamse gewest, volledig en uitsluitend worden bewoond door het gezin van de kredietnemer. De woning mag niet verhuurd worden, ook niet gedeeltelijk.

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

* ofwel de kredietnemer op het moment van toekenning van het krediet een ongezonde woning wegens overbevolking bewoont en zich ertoe verbindt al zijn onroerende rechten erop af te staan binnen twee jaar na toekenning van het krediet . De overbevolking wordt vastgesteld door de burgemeester (art. 17 van de Vlaamse Wooncode);
* ofwel de kredietnemer op het moment van toekenning van het krediet 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 het krediet werd aangegaan, betrekt of indien hij deze reeds voor het verlijden van de koopakte betrok, zodra het krediet 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.

### Aankoopprijs en verkoopwaarde

De aankoopprijs of de verkoopwaarde mogen de als bijlage van deze prospectus vermelde bedragen niet overschrijden ; deze maxima worden vastgesteld door de Vlaamse regering ; zijn afhankelijk van de gezinstoestand van de kredietnemer en worden beïnvloed door de ligging van de woning (in een Vlabinvest-gebied of niet).

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 |  |

De **aankoopprijs** is de totale prijs vermeld in de aankoopakte, 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 vennootschap.

## C. Hoeveel kunt u lenen?

Onder leenquotiteit verstaat men het percentage dat men kan ontlenen van de geschatte verkoop-waarde van het onroerend goed (grond + woning), of van de aankoopprijs indien die lager is.

Deze percentages zijn vastgesteld als volgt :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Met gewestwaarborg? | Met schuld­sal­doverze­ke­ring | Zonder sch­uldsal­do­verzeke­ring(na weigering) |
| Neen | 80 % | 70 % |
| Ja | 100 %  | 90 % |

Het krediet zal ingevolge artikel 6 van het besluit van 29 juni 2007 steeds beperkt worden tot 100% van de verkoopwaarde of de aankoopwaarde indien deze lager is. De waarde van het in waarborg gegeven goed wordt geschat door de expert aangeduid door onze vennootschap.

Zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2007 moet voor kredieten met de **waarborg van het Vlaams Gewest** bij het verlijden van de akte of bij het sluiten van de overeenkomst een som gelijk aan 0,20 % van het globale, ontleende bedrag (49,58 EUR op krediet van 24.789,35 EUR) wor­den afgehouden en gestort in het Waarborg­fonds Sociale Leningen.

De maandelijkse terugbetaling maakt een belangrijk deel uit van uw gezinsbudget. De kredietven-nootschap zal de solvabiliteit van de kredietnemer berekenen op basis van een budgetonderzoek.

## Welke looptijd?

Het krediet wordt terugbetaald over een termijn die door kredietnemer, in overleg met onze vennoot-schap, wordt gekozen. Onder andere terugbetalingsmogelijkheden en fiscale aspecten kunnen bij die keuze een rol spelen.

De maximum looptijd is bepaald *op 30 jaar.*

### Zekerheden

**1. Hypotheek**

Het krediet moet steeds gewaarborgd zijn door een hypothecaire inschrijving in **eerste rang**.

Als de kredietnemer een bijkomend~~e~~ krediet aangaat (bijvoorbeeld voor de financiering van verbouwingswerken), dan moet de rang van de eventueel daarvoor te nemen hypotheek onmiddel­lijk aansluiten op die van de vorige inschrij­ving in het voordeel van onze vennootschap.

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.

De hypothecaire inschrijving wordt genomen voor alle sommen. Daarom wordt dit type van waarborg “hypotheek voor alle sommen” genoemd. Het voordeel hiervan is dat alle toekomstige hypothecaire kredieten bij onze vennootschap onder dezelfde hypotheek vallen.

De kredietnemer dient slechts éénmaal – bij het aangaan van het eerste krediet– een hypotheek voor alle sommen te laten vestigen, wat een aanzienlijke *kostenbesparing* betekent.

Alle latere hypothecaire kredieten bij onze vennootschap worden dus door deze hypotheek gewaarborgd. Slechts indien de som van alle uitstaande saldi, na het aangaan van het nieuwe krediet, groter zou zijn dan de hypotheek, moet er een nieuwe hypotheekakte verleden worden.

Voorbeeld: hypotheek voor alle sommen voor 61.973,38 EUR

 uitstaand saldo 49.578,70 EUR

 bijkomend krediet 24.789,35 EUR

* bijkomende hypotheek nodig van 12.394,67 EUR

Voor de bijkomende hypothecaire kredieten, die geen bijkomende hypotheek vergen, dient niet opnieuw naar de notaris gegaan, wat eveneens de kosten drukt. Een onderhandse kredietakte volstaat.

Deze hypotheek voor alle sommen is bijvoorbeeld een ideale formule indien de kredietnemer op een later tijdstip nog verbouwingen zal uitvoeren aan de aangekochte woning. Er zijn immers in de meeste gevallen geen nieuwe hypotheekkosten verschuldigd.

**2. Schuldsaldoverzekering** (zie VIII A)

1. **Brandverzekering** (zie VIII B)

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

**Gewestwaarborg**

Tegen betaling van een 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 krediet.

**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 terugbetaling van het woonkrediet.

Deze verzekering is gratis. De Vlaamse overheid sloot een overeenkomst met een verzekeringsmaatschappij af en betaalt de premies voor u.

Voor meer info verwijzen wij u graag door naar https://www.wonenvlaanderen.be/premies.

# RENTEVOETEN

## Vastheid van de rentevoet

De rentevoet is contractueel vast voor de volledige looptijd van het krediet.

 **Huidige tarieven**

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

Twijfel niet om hierover bijkomende inlichtingen te vragen. U kunt tevens nagaan of u over de laatste versie van dit document beschikt.

##

# OPNEMING VAN HET KREDIETBEDRAG

#

## De aankoop van een bescheiden woning

Indien het krediet aangewend wordt 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.

1. **Nieuwbouw, behoud, verbouwing of vernieuwing van een beschei-den woning**
2. **Hoe wordt het bedrag ter beschikking gesteld?**

Indien de kredietnemer het ontleende bedrag niet in één keer wenst of kan opnemen omdat het bestemd is voor een nieuwbouw, behoud, verbouwing, vernieuwing van een bescheiden woning en de hypothecaire waarborg dus nog niet de voorziene waarde (waarde na voltooiing) bereikt heeft, geeft de kredietnemer onmiddellijk een som terug aan onze vennootschap**.**

Het aan de kredietgever overhandigde bedrag is minstens gelijk aan de kostprijs van de nog uit te voeren werken. Zij wordt in schijven ter beschikking gesteld van de kredietnemer volgens het vorderen van de werken. De uitbetaling van de schijven gebeurt op basis van afgeleverde facturen.

Hierna vindt de kredietnemer het normale uitbetalingsschema voor een nieuwbouw, waarvan in overleg tussen de kredietnemer en onze vennootschap eventueel kan afgeweken worden.

Max. opgenomen bedrag

 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 het buitenschrijn­werk

 70 % van het kredietbedrag na de plafonnering

 80 % van het kredietbedrag na de bevloering

 90 % van het kredietbedrag na plaatsing van de sanitaire installaties

 100 % van het kredietbedrag na plaatsing van het binnenschrijnwerk en de oplevering, behoorlijk vastgesteld door onze maatschappij.

## Interestberekening bij nieuwbouw of verbouwing

Enerzijds betaalt de kredietnemer interesten op het volledige, kredietbedrag (voor zover nog niet terugbetaald), berekend tegen de rentevoet van het krediet.

Anderzijds ontvangt de kredietnemer interesten op de aan de kredietgever overhandigde bedragen ; deze interesten worden eveneens berekend tegen de rentevoet van het krediet.

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

1. **Opnemingsperiode**

De opnemingsperiode is beperkt tot twee jaar. Dit betekent dat alle opnemingen dienen te gebeuren binnen twee jaar te rekenen vanaf het verlijden van de akte of het ondertekenen van het bijkomend krediet. Wordt deze termijn niet gehaald, dan kan:

- nieuw krediet toegekend worden onder de op dat moment geldende voorwaarden;

- het niet opgenomen bedrag beschouwd worden als een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling binnen het betreffende krediet.

1. **Aankoop van een bescheiden woning met behoud, verbouwing of vernieuwing**

Indien de kredietnemer een woning aankoopt en deze onmiddellijk wenst te behouden, verbouwen of te vernieuwen zal voor een combinatie van punt A en punt B geopteerd worden. Het (afgesproken) bedrag voor de aankoop zal bij het verlijden van de akte ter beschikking gesteld worden (zie punt A), het bedrag voor de werken volgens een opnemingsschema (punt B).

# TERUGBETALING VAN HET KREDIET

## Terugbetalingswijze

## De terugbetalingswijze van het krediet  is afhankelijk van de financiële mogelijkheden van de kredietnemer. Het krediet is terugbetaalbaar door middel van vaste mensualiteiten. Elke maand wordt een vast bedrag afgelost.

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.

De formule waarmee het bedrag van de mensualiteit wordt berekend is de volgende :

"Bij de hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming is de debetrentevoet op jaarbasis I het resultaat van de vergelijking :
(1 + i)n = (1 + I),
waarbij i de periodieke rentevoet is en n het aantal periodes begrepen in het jaar;"



Waarbij:

 K = globaal kredietbedrag

 n = duur van het krediet in aantal maanden

 i = rentepercentage per maand (of 1/100 van de maande­lijkse rente­voet)

 an= actuele waarde van n postnumerando betalingen gelijk aan de munteenheid

## *Voorbeeld van berekening van de globale te betalen last in kapitaal en interesten*

**Gegevens** : krediet van 24.789,35 EUR

duur : 20 jaar

rentevoet : 0,190 % per maand of 2,30 % per jaar

**Lasten** : mensualiteit = 128,72 EUR als volgt berekend :



Sa­men­st­el­li­ng mensualiteiten :

 \* **eerste mensualiteit**

 interest : 24.789,35 x 0,190 % = 47,10 EUR

kapitaal : 128,72 - 47,10 EUR = 81,62 EUR

 saldo na betaling 24.789,35 – 81,62 = 24.707,73 EUR

 \* **tweede mensualiteit**

 interest : 24.707,73 x 0,190 % = 46,95 EUR

kapitaal : 128,72 - 46,95 EUR = 81,77 EUR

 saldo na betaling 24.707,73 – 81,77 = 24.625,96 EUR

 \* **derde mensualiteit**

 interest : 24.625,96 x 0,190 % = 46,79 EUR

kapitaal : 128,72 - 46,79 EUR = 81,93 EUR

 saldo na betaling 24.625,96 – 81,93 = 24.544,03 EUR

 \* enzovoort …

Aan de akte het krediet wordt een tabel gehecht die de samenstel­ling van elke maandelijkse betaling bevat en het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

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

De eerste effectieve betaling moet gebeuren op de eerste van de maand die volgt op het afsluiten van de kredietovereenkomst en bevat de eerste mensualiteit. Voor de eerste mensualiteit worden de interesten prorata temporis berekend. Bij nieuwbouw of verbouwing worden voor de mensualiteiten gedurende de geldopnameperiode de interesten prorata temporis berekend op de opgenomen bedragen.

Voorbeeld : akte verleden in de loop van maart → 1ste betaling op 1 april

## Tijdstip van terugbetaling

**1**. **aflossing**, door betaling van de mensualiteiten, met de laatste aflossing op de overeenge-komen eindvervaldag;

**2**. **vervroegde aflossing**, op vrijwillige basis (zie C. 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.

## Vervroegde terugbetalingen

1. **Wanneer ? Hoe ?**

De kredietnemer zal vervroeg­de terugbetalingen mogen verrichten tot beloop van het hele krediet of van een gedeelte ervan.

Vervroegde terugbetaling van het volledig kapitaal van het krediet of van een gedeelte ervan kan op elk ogenblik gebeuren.

1. **Gevolgen ?**

**Na een vrijwillige gedeeltelijke vervroegde terugbetaling:**

* het aantal overblijvende aflossingen wordt verminderd met deze die achtereenvolgens vervallen na de terugbetaling en waarvan de som gelijk is aan het vervroegd terugbetaald kapitaal ; de bedongen duur wordt dus ingekort.
* de kredietnemer heeft het recht om de aangehechte schuldsaldoverzekering aan te passen aan de verminderde schuld (verlaging verzekerd kapitaal).
* worden de toekomstige mensu­aliteiten herberekend in functie van het nieuw verschul­digd blij­vend saldo en van de overblijvende looptijd.

 **Na een gedeeltelijke terugbetaling ingevolge overlijden:**

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

1. **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 op het vervroegd afgelost kapitaal tegen de rentevoet van het krediet.

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

## Vertraging in de betaling

Onverminderd de toepassing van de bepalingen inzake vervroegde opeisbaarheid, zal bij wanbeta-ling van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling een nalatigheidsinterest ver-schuldigd zijn op alle achterstallige bedragen. Deze nalatigheidsintrest wordt berekend tegen de overeengekomen rentevoet van het krediet vermeerderd met 0,0415 % op maandbasis (0,50 % op jaarbasis). Bovendien zal er op het aflossingsbestanddeel van die mensualiteit een interest verschuldigd zijn, berekend tegen de verhoogde rentevoet, voor de tijdspanne tussen de vervaldag en de werkelijke betaling.

De renteverhoging moet binnen drie maanden na de vervaldag aan de kredietnemer worden meegedeeld bij aangetekende brief. De eraan verbonden portkosten komen ten laste van de kredietnemer.

## Praktische modaliteiten

Alle betalingen in uitvoering van het kredietcontract gebeuren in euro door middel van een Europese domiciliëring (Sepa Direct Debit).

# KOSTEN EN VERGOEDINGEN

#

##  Met het oog op de sluiting van het krediet

### Schattingskosten

Onze vennootschap laat de woning waarvoor het krediet wordt aangegaan en die als hypothecaire waarborg zal dienen, schatten door een erkende, door haar aangeduide expert.

Een kopie van het schattingsverslag wordt overgemaakt aan de kandidaat kredietnemer zodra onze vennootschap 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 ontvangst van de schatting.

### Dossierkosten

Er worden **geen** dossierkosten aangerekend.

### Notariskosten

De kosten verbonden aan het opstellen van de authentieke krediet, akte en het vestigen en inschrijven van de hypotheek voor alle sommen, 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 het normale ereloon bedraagt.

Vermits de meeste bestanddelen van de "notariskosten" (ereloon, registratie­rechten, inschrijvings-rechten, ...) worden berekend op het kredietopeningsbedrag verhoogd met het bedrag van de bijhorig­heden is het bovendien voordelig dat het bedrag van die bijhorighe­den bij onze vennootschap beperkt blijft tot 5 **%** van het hypotheekbedrag, met een minimum van 1.250,00 EUR.

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 abattement verwijzen wij u graag door naar <http://www.notaris.be>

## In de loop van de kredietovereenkomst

Het betreft kosten veroorzaakt door de kredietnemer, omwille van niet voorziene aanpassingen aan het krediet, die extra kosten voor onze maatschappij tot gevolg hebben. Dergelijke kosten kunnen niet tot de normale beheerskosten worden gerekend en worden bijgevolg niet gedragen door de interest-opbrengsten.

Voor die kosten geldt de tarifering van toepassing op het ogenblik dat de kosten worden veroorzaakt.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | * onderhandse akte van tenlasteneming :200,00 EUR
 |  |
|  | * onderhandse akte van gemeenmaking :200,00 EUR
 |  |
|  | * onderhandse akte van duuraanpassing :200,00 EUR
 |  |
|  | * onderhandse akte van herziening van de rentevoet :200,00 EUR
 |  |

# 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 krediet 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 verwerving of de verbouwing 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 gefinancierde onroerend goed laten verzekeren tegen brand, storm, waterschade, blikseminslag, ontploffingen en natuurrampen, zolang het krediet niet volledig is terugbetaald.

De verzekeringsmaatschappij zal - op verzoek van de kredietnemer - aan onze vennootschap 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 vennootschap, 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.

1. **Opeisbaarheid**

Wanneer de kredietnemer nalaat voormelde verzekeringen aan te hechten of wanneer de schuld­saldo- en/of brandverzekering niet langer aangehecht blij(ft)ven, wordt de lening of de kredietopening onmiddellijk en integraal opeisbaar.

# REALISATIE VAN EEN KREDIET

## Vooraf

Wat volgt is een schematisch overzicht van de opeenvolgende activiteiten die bijdragen tot de verwezenlijking van de kredietovereenkomst.

Het schema is niet restrictief. Andere formaliteiten kunnen nodig zijn om het krediet 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 de weigering van het krediet.

## Overzicht

1. Eerste informatief onderhoud tussen de kandidaat kredietnemer en onze vennootschap:
* Verplicht informatieblad
* ESIS (gepersonaliseerd volgens gekende criteria)
* overhandiging van de prospectus met tarievenblad (+ de bijlage)
* en eventueel een offerte en en/of aanvraagformulier.
1. Onderzoek van de aanvraag (kredietwaardigheid van de aanvrager, sociale voorwaarden vervuld,...) door onze vennootschap.
2. Schatting van het te hypothekeren onroerend goed ; onderzoek van het verslag.

Opmerking: bij elke aanvraag tot bijkomende lening dient een schatting te gebeuren !

1. Definitief gepersonaliseerd ESIS formulier (indien afwijkend van formulier onder punt 1).
2. Indien het krediet kan toegestaan worden dan ontvangt de kandidaat-kredietnemer een schriftelijk kredietaanbod, met een bepaalde geldigheidsduur, termijn waarbinnen de kredietovereenkomst moet afgesloten worden.Indien de kredietnemer akkoord gaat met de voorgestelde kredietvoorwaarden dan stuurt hij het aanbod, gedateerd en ondertekend voor akkoord, terug.
3. Ontvangst van de bewijzen betreffende de aan te hechten verzekeringscontrac­ten.
4. Ondertekening van de kredietakte bij de notaris, gekozen door de kredietnemer en afgifte van (een gedeelte van)de geleende gelden.

Als aan het gehypothekeerd onroerend goed nog werken dienen uitgevoerd, zal (een deel van) het kredietbedrag worden gegeven aan onze vennootschap (zie V).

1. Afwerking van de woning en bewoning door de kredietnemer binnen de twee jaar na het tekenen van de akte.

## Jaarlijks kostenpercentage: representatief voorbeeld.

## *Voorbeeld van een lening van 155.000 euro op 30 jaar met een 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 jaarlijks kostenpercentage (JKP) wordt het vergelijken van kredieten gemakkelijker.

## Voorbeeld van een terugbetaling met gelijke mensualiteiten:

## Het totaal verschuldigd bedrag van 244.461,35 EUR en overeenstemmend JKP van 3,47 % in het voorbeeld werd als volgt berekend:

## de jaarlijkse rentevoet bedraagt 2,86 % (maandelijks 0,235 %).

## de intresten bedragen 74.874,40 EUR (op basis van een onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag).

## de gewestwaarborg: 310,00 EUR.

## de schattingskosten: 200,00 EUR (erkende schatter).

## de vaste dossierkosten: nihil.

## de notariskosten, inclusief de registratierechten voor 1.627,50 EUR en het hypotheekrecht en de retributie voor de inschrijving van de hypotheek voor 698,25 EUR en de diverse aktekosten voor 1.370,50 EUR op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag (tool berekening notariskosten: <https://www.notaris.be>).

## de jaarlijkse premie van de brandverzekering van 227,19 EUR (verplichte dekking woning gedurende de duur van het krediet) keuze verzekeraar is vrij.

## schuldsaldoverzekering volgens klantenprofiel: voor een verzekerd kapitaal van 155.000,00 EUR jaarlijkse premie van 178,25 EUR te betalen gedurende 20 jaar keuze verzekeraar is vrij.

## De oorspronkelijke maandelijkse aflossing bedraagt 638,54 EUR 360 maal te betalen.

## Totale kostprijs van het krediet: 14.586,95 EUR.