



# PROSPECTUS

betreffende de sociale woonkredieten

toegestaan door de

**N.V. KEMPISCHE HEERD**

Sociale kredietvennootschap erkend door de

Vlaamse Regering

en

ingeschreven bij beslissing van de

FSMA (voorheen CBFA)

van 16 november 1994.

**Voorwaarden geldig in het Vlaamse Gewest**

Prospectus nummer 13, geldig vanaf 1 april 2015.

## INHOUD

<b><i>I. HYPOTHEEKONDERNEMING</i></b>	<b>4</b>
<b><i>II. KREDIETVORM</i></b>	<b>5</b>
<b><i>III. ALGEMENE VOORWAARDEN</i></b>	<b>6</b>
<b>A. Doel van de kredietopening</b>	<b>6</b>
<b>B. Wat is een sociale woning ?</b>	<b>6</b>
1. Woning	6
2. Aankoopprijs en verkoopwaarde	7
<b>C. Leenkwotheden</b>	<b>7</b>
<b>D. Duur</b>	<b>7</b>
<b>E. Waarborgen</b>	<b>8</b>
1. Hypothecaire waarborg	8
2. Schuldsaldoverzekering (zie VIII)	8
3. Brandverzekering (zie VIII)	8
<b><i>IV. RENTEVOETEN</i></b>	<b>9</b>
<b>A. Vastheid van de rentevoet</b>	<b>9</b>
<b>B. Huidige tarieven</b>	<b>9</b>
<b><i>V. OPNEMING VAN HET LENINGSBEDRAG OF VAN HET BEDRAG VAN DE KREDIETOPENING (VOORSCHOT)</i></b>	<b>10</b>
<b>A. De aankoop van een sociale woning</b>	<b>10</b>
<b>B. Nieuwbouw, renovatie, sanering of verbetering van een sociale woning</b>	<b>10</b>
1. Hoe wordt het bedrag ter beschikking gesteld?	10
2. Interestberekening bij inpandgeving van sommen	10
3. Opnemingsperiode	11
<b>C. Aankoop van een sociale woning met renovatie, sanering of verbetering</b>	<b>11</b>

<b>VI. TERUGBETALING VAN DE LENING OF VAN HET VOORSCHOT VAN DE KREDIETOPENING</b>	<b>12</b>
<b>A. Terugbetalingswijze</b>	<b>12</b>
1. Vaste mensualiteiten	12
2. Vaste maandelijkse kapitaalaflossingen	13
3. Gemeenschappelijke elementen aan de maandelijkse terugbetalingen	15
4. Uitstel van betaling in kapitaal	15
<b>B. Tijdstip van terugbetaling</b>	<b>15</b>
<b>C. Vervroegde terugbetalingen</b>	<b>16</b>
1. Wanneer ? Hoe ?	16
2. Gevolgen ?	16
3. Vergoeding voor wederbelegging	16
<b>D. Vertraging in de betaling</b>	<b>16</b>
<b>E. Praktische modaliteiten</b>	<b>17</b>
<b>VII. KOSTEN EN VERGOEDINGEN</b>	<b>18</b>
<b>A. Schattingskosten</b>	<b>18</b>
<b>B. Dossierkosten</b>	<b>18</b>
<b>C. Notariskosten</b>	<b>18</b>
<b>D. Gewestwaarborg</b>	<b>18</b>
<b>VIII. AAN TE HECHTEN CONTRACTEN</b>	<b>19</b>
<b>A. Schuldsaldoverzekering</b>	<b>19</b>
<b>B. Brandverzekering</b>	<b>19</b>
<b>C. Gevolgen voor de ontleners</b>	<b>19</b>
1. Vrijheid van verzekering	19
2. Opeisbaarheid	19
<b>IX. REALISATIE VAN EEN LENING, VAN EEN VOORSCHOT OF VAN EEN KREDIETOPENING</b>	<b>20</b>
<b>A. Vooraf</b>	<b>20</b>
<b>B. Overzicht</b>	<b>20</b>

## I. HYPOTHEEKONDERNEMING

<b>Benaming</b>	<b>KEMPISCHE HEERD</b>
<b>Commerciële benaming</b>	KEMPENS WOONKREDIET
<b>Rechtsvorm</b>	Naamloze Vennootschap
<b>Maatschappelijke zetel</b>	Parklaan 113, 2300 TURNHOUT.
<b>Administratieve zetel</b>	<b>Parklaan 113, 2300 TURNHOUT.</b>
<b>Bijkantoren</b>	
<b>Handelsregister</b>	RPR 0,404.164.554 – Turnhout
<b>FSMA nr.</b>	017296A
<b>Telefoon</b>	014/42.09.49
<b>Fax</b>	014/43.50.23
<b>E-mail</b>	info@kempenswoonkrediet.be
<b>Website</b>	<a href="http://www.kempenswoonkrediet.be">www.kempenswoonkrediet.be</a>
<b>Directeur</b>	COLLART Greet
<b>Medewerker</b>	PEETERS Erik

## II. KREDIETVORM

Onze vennootschap verstrekt uitsluitend **kredietopeningen op interest** (in het vervolg aangeduid met kredietopening) **en leningen op interest** beide, gewaarborgd door **een hypotheek voor "alle sommen"**.

Naast leningen kan onze vennootschap inderdaad hypothecaire kredietopeningen toestaan voor onbepaalde duur. Het krediet kan gebruikt worden in de vorm van **voorschotten**. Op elk voorschot zijn alle modaliteiten van toepassing die gelden voor hypothecaire leningen. Ieder voorschot kan voor praktische doeleinden gezien worden als een hypothecaire lening.

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 aanvraag van het voorschot.

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

### III. ALGEMENE VOORWAARDEN

#### A. *Doel van de kredietopening*

Uitsluitend kredietopeningen voor het **aankopen, bouwen, verbouwen** of **behouden** van **sociale woningen**.

#### B. *Wat is een sociale woning ?*

Een ééngezinswoning wordt als **sociaal** beschouwd wanneer ze :

- ofwel gebouwd is en verkocht wordt door een Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de VMSW.
- ofwel voldoet aan de normen inzake aankoopprijs en verkoopwaarde zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse regering van 11 januari 1995 omtrent de gewestwaarborg en de verkoopwaarde de door het Vlaams Gewest bepaalde grenswaarde niet overtreft.
- en het gaat om de enige woning van de ontlener die hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van zijn gezin.

#### 1. **Woning**

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

De woning moet binnen twee jaar na de toekenning van de lening of van de kredietopening en tot de volledige terugbetaling van de lening of van de voorschotten volledig en uitsluitend worden **bewoond** door het gezin van de ontlener. De woning mag niet verhuurd worden, ook niet gedeeltelijk.

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

1. ofwel de ontlener op het moment van toekenning van de lening 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 lening of van een voorschot. De overbevolking wordt vastgesteld door de burgemeester (art. 17 van de Vlaamse Wooncode);
2. ofwel de ontlener op het moment van toekenning van de lening of het voorschot een ongezonde en niet-verbeterbare woning bewoont en zich ertoe verbindt
  - ofwel ze te slopen;
  - ofwel ze niet meer als woning te laten dienen zodra hij de woning waarvoor de lening of de kredietopening werd aangegaan, betreft of indien hij deze reeds voor het verlijden van de koopakte betrok, zodra de lening 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).

## 2. 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 en zijn afhankelijk van de gezinstoestand van de ontleners.

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 aangewezen door onze vennootschap.

### C. Leenkwothiteiten

Onder leenkwothiteit verstaat men het percentage dat men kan ontlener van de geschatte verkoopwaarde van het onroerend goed, of van de aankoopprijs indien die lager is.

Deze percentages zijn vastgesteld als volgt :

Met gewestwaarborg ?	Met schuldsalddoverzekering	Zonder schuldsalddoverzekering (na weigering)
Neen	80 %	70 %
Ja	100 %	90 %

Zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2007 moet voor leningen of kredietopeningen 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 worden afgehouden en gestort in het Waarborgfonds.

**Belangrijk is dat de rentevoet van de lening of van het voorschot niet wordt verhoogd bij hoge leenkwothiteiten.**

### D. Duur

De lening of het voorschot worden terugbetaald over een termijn die door de ontleners, in overleg met onze vennootschap, wordt gekozen. Onder andere terugbetalingsmogelijkheden en fiscale aspecten kunnen bij die keuze een rol spelen.

De maximale looptijd is bepaald op 30 jaar.

## **E. Waarborgen**

### **1. Hypothecaire waarborg**

De lening, de kredietopening en/of het voorschot moeten steeds gewaarborgd zijn door een hypothecaire inschrijving **in eerste rang**.

Als de ontlener een bijkomende lening of kredietopening aangaat (bijvoorbeeld voor de financiering van verbouwwerken), 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 leningen of kredietopeningen bij onze vennootschap onder dezelfde hypotheek vallen.

De ontlener dient slechts éénmaal - bij het aangaan van de eerste lening of kredietopening - een hypotheek voor "alle sommen" te laten vestigen, wat een aanzienlijke *kostenbesparing* betekent.

Alle latere hypothecaire leningen of kredietopeningen bij onze vennootschap worden dus door deze hypotheek gewaarborgd. Slechts indien de som van alle uitstaande saldi, na het aangaan van de nieuwe lening of kredietopening, 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
	bijkomende lening :	24.789,35 EUR
	→bijkomende hypotheek nodig van:	12.394,67EUR

Voor de bijkomende hypothecaire leningen of kredietopeningen, die geen bijkomende hypotheek vergen, dient niet opnieuw naar de notaris gegaan te worden, wat eveneens de kosten drukt. Een onderhandse akte volstaat.

Deze hypotheek voor alle sommen is bijvoorbeeld een ideale formule indien de ontlener 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)**

### **3. Brandverzekering (zie VIII)**



## IV. RENTEVOETEN

### **A. Vastheid van de rentevoet**

De rentevoet is contractueel vast voor de volledige looptijd van de lening of van het voorschot van de kredietopening.

### **B. Huidige tarieven**

#### **HET TARIEVENBLAD**

Als bijlage vindt u het tarievenblad. Dit blad geeft u een duidelijk overzicht van de geldende basisrentevoeten over de verschillende looptijden. Twijfel niet om hierover bijkomende inlichtingen te vragen. U kunt tevens nagaan of u over de laatste versie van dit document beschikt.

### **C. Rentevoetverhogingen**

Ingeval van melding bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank wordt een rentevoetverhoging toegepast zoals vermeld op het tarievenblad in bijlage.

## V. OPNEMING VAN HET LENINGSBEDRAG OF VAN HET BEDRAG VAN DE KREDIETOPENING (VOORSCHOT)

### A. *De aankoop van een sociale woning*

Indien de lening of het voorschot van de kredietopening aangewend wordt voor de aankoop van een sociale woning, wordt het bedrag bij het verlijden van de akte of het tekenen van de overeenkomst aan de ontleners overhandigd.

### B. *Nieuwbouw, renovatie, sanering of verbetering van een sociale woning*

#### 1. Hoe wordt het bedrag ter beschikking gesteld?

Indien de ontleners het ontleende bedrag niet in één keer wenst of kan opnemen omdat het bestemd is voor een nieuwbouw, renovatie, sanering of verbetering enz... van een sociale woning en de hypothecaire waarborg dus nog niet de voorziene waarde (waarde na voltooiing) bereikt heeft, geeft de ontleners onmiddellijk een som terug aan onze vennootschap **als pand**.

De in pand gegeven som is minstens gelijk aan de kostprijs van de nog uit te voeren werken. Zij wordt in schijven ter beschikking gesteld van de ontleners volgens het vorderen van de werken.

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

Max. opgenomen bedrag

20 % van het kredietopeningsbedrag	na afwerking van de helft van de ruwbouw
40 % van het kredietopeningsbedrag	na afwerking van de ruwbouw
50 % van het kredietopeningsbedrag	na het plaatsen van het dak
60 % van het kredietopeningsbedrag	na het plaatsen van leidingen en buitenschrijnwerk
70 % van het kredietopeningsbedrag	na de plafonnering
80 % van het kredietopeningsbedrag	na de bevloering
90 % van het kredietopeningsbedrag	na plaatsing sanitaire installaties
100 % van het kredietopeningsbedrag	na plaatsing van het binnenschrijnwerk en de oplevering, behoorlijk vastgesteld door de schatter van onze vennootschap.

Voor renovatie-, aanpassings-, sanerings- of verbeteringswerken aan een sociale woning wordt een aangepast uitbetalingsschema opgemaakt.

#### 2. Interestberekening bij inpandgeving van sommen

Enerzijds betaalt de ontleners interesten op het volledige, ontleende bedrag (voor zover nog niet terugbetaald), berekend tegen de rentevoet van de lening.

Anderzijds ontvangt de ontleners interesten op de in pand gegeven bedragen; deze interesten worden eveneens berekend tegen de rentevoet van de lening.

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

### **3. 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 de overeenkomst. Mocht deze termijn niet gehaald worden, dan kan eventueel een nieuwe lening of kredietopening toegekend worden onder de voorwaarden die op dat ogenblik zullen gelden.

#### **C. *Aankoop van een sociale woning met renovatie, sanering of verbetering***

Indien de ontlener een woning aankoopt en deze onmiddellijk wenst te renoveren, te saneren of te verbeteren 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 of het ondertekenen van de overeenkomst ter beschikking gesteld worden (zie punt A), het bedrag voor de werken volgens een openingsschema (punt B).

## VI. TERUGBETALING VAN DE LENING OF VAN HET VOORSCHOT VAN DE KREDIETOPENING

### A. *Terugbetalingswijze*

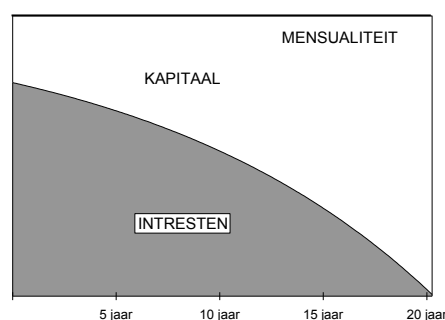
De terugbetalingswijze van een lening of een voorschot is afhankelijk van de financiële mogelijkheden van de ontlenaar en de fiscale optimalisering. De volgende mogelijkheden bestaan:

#### 1. **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 :



$$K \times \frac{1}{a_n} = K \times \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

waarbij:

K	=	globaal ontleend bedrag
n	=	duur van de lening of het voorschot in aantal maanden
i	=	renteperunage per maand (= 1/100 van de maandelijks rentevoet)
a <sub>n</sub>	=	actuele waarde van n postnumerando betalingen van 1 BEF

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

Gegevens : lening van 24.789,35 EUR  
 duur : 20 jaar  
 rentevoet : 0,6 % per maand of 7,4424% per jaar

Lasten : mensualiteit = 195,18 EUR, als volgt berekend :

$$24.789,35 \times \frac{0,006}{1 - \frac{1}{1,006^{240}}}$$

Samenstelling mensualiteiten :

*	<b>eerste mensualiteit</b>		
	interest :	24.789,35 x 0,6% =	148,74 EUR
	kapitaal :	195,18 - 148,74 =	46,44 EUR
	saldo na betaling :	24.789,35 - 46,44 =	24.742,91 EUR
*	<b>tweede mensualiteit</b>		
	interest :	24.742,91 x 0,6% =	148,46 EUR
	kapitaal :	195,18 - 148,46 =	46,72 EUR
	saldo na betaling :	24.742,91 - 46,72 =	24.696,19 EUR
*	<b>derde mensualiteit</b>		
	interest :	24.696,19 x 0,6% =	148,18 EUR
	kapitaal :	195,18 - 148,46 =	47 EUR
	saldo na betaling :	24.696,19 - 47 =	24649,19 EUR
*	enzovoort ...		

## 2. Vaste maandelijkse kapitaalaflossingen

In dit geval lost de ontlenaar maandelijks een vast gedeelte van het kapitaal af, plus de rente over het nog uitstaande bedrag.

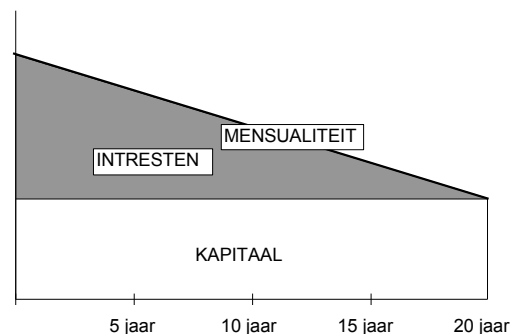
Het nog uitstaande bedrag aan kapitaal vermindert elke maand, zodat het interestbedrag ook lager wordt. De totale maandelijkse aflossingen worden dus elke maand aangepast.

Het bedrag van de mensualiteit wordt berekend met de formule:

$$\frac{K}{n} + i x [K - (m x \frac{K}{n})]$$

waarbij:

K	=	globaal ontleend bedrag
n	=	duur van de lening of het voorschot uitgedrukt in maanden
m	=	reeds verstreken duur van de lening of van het voorschot, uitgedrukt in maanden
i	=	renteperunage (1/100 van de maandelijkse rentevoet)



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

<u>Gegevens</u> :		lening van 24.789,35 EUR	
		duur : 20 jaar	
		rentevoet : 0,6% per maand <i>of 7,4424% per jaar</i>	
<u>Lasten</u> :		vaste maandelijkse aflossing = 103,29 EUR, als volgt berekend :	24.789,35 / 240
<u>Samenstelling mensualiteiten</u> :			
*	<b>eerste mensualiteit</b>		
	kapitaal :		103,29 EUR
	interest :	$24.789,35 \times 0,6\% =$	148,74 EUR
	mensualiteit :	$103,29 + 148,74 =$	252,03 EUR
	saldo na betaling :	$24.789,35 - 103,29 =$	24.686,06 EUR
*	<b>tweede mensualiteit</b>		
	kapitaal :		103,29 EUR
	interest :	$24.686,06 \times 0,6\% =$	148,12 EUR
	mensualiteit :	$103,29 + 148,12 =$	251,41 EUR
	saldo na betaling :	$24.686,06 - 103,29 =$	24.582,77 EUR
*	<b>derde mensualiteit</b>		
	kapitaal :		103,29 EUR
	interest :	$24.582,77 \times 0,6\% =$	147,5 EUR
	mensualiteit :	$103,29 + 147,5 =$	250,79 EUR
	saldo na betaling :	$24.582,77 - 103,29 =$	24.479,48 EUR
*	enzovoort ...		

### 3. **Gemeenschappelijke elementen aan de maandelijkse terugbetalingen**

Aan de akte of de overeenkomst van de lening of het voorschot wordt een tabel gehecht die de samenstelling van elke maandelijkse terugbetaling 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 -overeenkomst voor de hypothecaire lening of voor het voorschot binnen een kredietopening. Voor de eerste mensualiteit worden de interesten prorata temporis berekend.

Voorbeeld : kredietopeningsakte verleden in de loop van maart  
→ 1<sup>ste</sup> betaling op 1 april

De aflossingstabel aangehecht aan het aanbod of de kredietakte dient beschouwd te worden als pre-notificatie van de erin vervatte bedragen voor de gehele looptijd van de lening en ontslaat de kredietverstrekker van verdere pre-notificaties.

Partijen komen verder overeen dat:

- voor de duur van de kredietovereenkomst de pre-notificatietermijn wordt ingekort, zonder ooit minder dan 5 dagen te mogen bedragen;
- verminderde mensualiteiten ingevolge pro-rata berekening of compensatie van interesten, alsook ingevolge toegekende kortingen, nooit het voorwerp dienen uit te maken van een voorafgaande kennisgeving;
- contractueel voorziene verhogingen, ingevolge de berekening van verwijlinteresten en verwijlvergoedingen, niet het voorwerp dienen uit te maken van een pre-notificatie;
- bij iedere wijziging van rentevoet en/of looptijd de uitlener een nieuwe aflossingstabel bezorgt, de welke geldt als pre-notificatie voor de resterende looptijd.

### 4. **Uitstel van betaling in kapitaal**

In uitzonderlijke omstandigheden, en op voorafgaande vraag van de ontlener, heeft de kredietvennootschap het recht een uitstel van maximum 6 maand te verlenen in de terugbetaling van het kapitaal. Niettemin zal de interest gedurende de uitstelperiode verschuldigd blijven. Het aantal periodes van uitstel is beperkt tot twee tijdens de looptijd van het krediet. Deze optie heeft geen renteverhoging tot gevolg, noch extra kosten; het veroorzaakt geen wijziging in de berekeningswijze van de interesten. Dit uitstel heeft als gevolg dat het geheel van de vervaldagen in kapitaal wordt opgeschort voor het aantal maanden uitstel. Bijgevolg zal de oorspronkelijke looptijd van het krediet verlengd worden met de duur van het uitstel in kapitaalsaflossing.

Deze optie kan enkel toegestaan worden voor kredieten met een oorspronkelijke maximum looptijd van 29 jaar, zodat in geval gebruik wordt gemaakt van deze optie, de maximum termijn van 30 jaar niet wordt overschreden.

#### **B. *Tijdstip van terugbetaling***

1. aflossing, door betaling van de mensualiteiten, met de laatste aflossing op de overeengekomen eindvervaldag ; bij de eventuele optie uitstel van betaling in kapitaal (zie 4. hierboven dient voor het aantal maanden uitstel de verschuldigde intrest betaald te worden en wordt de eindvervaldag van het krediet verlengd met de toegestane uitstelperiode.
2. **vervroegde** aflossing, op vrijwillige basis (zie C. hierna) ;
3. bij **overlijden** van de verzekerde voor de eindvervaldag d.m.v. de betaling - door de Verzekeraar - van het bij de aangehechte schuldsaldoverzekering nog verzekerd bedrag.

## **C. Vervroegde terugbetalingen**

### **1. Wanneer ? Hoe ?**

De ontleners zal vervroegde terugbetalingen mogen verrichten tot beloop van de hele lening of het hele voorschot of van een gedeelte ervan.

Vervroegde terugbetaling van het volledige kapitaal van de lening of van een voorschot kan op elk ogenblik gebeuren.

De ontleners mag de lening of het voorschot op ieder ogenblik gedeeltelijk vervroegd terugbetalen met dien verstande dat meer dan één vervroegde terugbetaling per kalenderjaar verboden is wanneer het bedrag (de som) van de vervroegde terugbetalingen kleiner is dan 10% van het uitstaande kapitaal van de lening of van het voorschot.

### **2. Gevolgen ?**

**Na een vrijwillige gedeeltelijke vervroegde terugbetaling :**

- \* het aantal overblijvende aflossingen wordt verminderd met die welke achtereenvolgens vervallen na de terugbetaling en waarvan de som gelijk is aan het vervroegd terugbetaald kapitaal; de bedongen duur wordt dus ingekort.
- \* de ontleners heeft het recht om de aangehechte schuldsaldoverzekering aan te passen aan de verminderde schuld (verlaging verzekerd kapitaal).

**Na een gedeeltelijke terugbetaling ingevolge overlijden :**

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

### **3. Vergoeding voor wederbelegging**

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

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

## **D. Vertraging in de betaling**

Onverminderd de toepassing van de bepalingen inzake vervroegde opeisbaarheid zal bij wanbetaling van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling nalatigheidsinterest verschuldigd zijn op alle achterstallige bedragen. Deze nalatigheidsinterest wordt berekend tegen de geldende overeengekomen rentevoet **vermeerderd met een half procent op jaarbasis**. 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 moet binnen drie maanden na de vervaldag aan de ontleners worden meegedeeld bij



aangetekende brief; de eraan verbonden portkosten komen ten laste van de ontleners.

### **E. Praktische modaliteiten**

Alle betalingen in uitvoering van het lenings-, kredietopenings- of voorschottencontract gebeuren in euro, uitsluitend door overschrijving op de zichtrekening van onze vennootschap bij de DEXIA

## VII. KOSTEN EN VERGOEDINGEN

### A. *Schattingskosten*

Onze vennootschap laat de woning waarvoor de lening of het voorschot wordt aangeaan en die als hypotheaire waarborg zal dienen, schatten door een door haar erkende expert.

Een kopie van het schattingsverslag wordt overgezonden aan de kandidaat-ontlener zodra onze vennootschap dit ontvangen heeft.

De schatting gebeurt op kosten van de ontlener. Deze kosten bedragen 300,00 EUR.

Geen enkel voorschot van schattingskosten wordt gevraagd; de betaling gebeurt pas na ontvangst van de kopie.

### B. *Dossierkosten*

Er wordt 200,00 EUR aangerekend voor dossierkosten.

### C. *Notariskosten*

De kosten verbonden aan het opstellen van de authentieke (notariële) lenings-, kredietopenings- of voorschottenakte en het vestigen en inschrijven van de hypotheek voor alle sommen, komen ten laste van de ontlener 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, inschrijvingsrechten, ...) 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 lenings- of het kredietopeningsbedrag met een minimum van **1.239,47 EUR**.

### D. *Gewestwaarborg*

Zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2007 moet voor de **waarborg van het Vlaams Gewest** bij het verlijden van de akte of het tekenen van de overeenkomst een som gelijk aan 0,20 % van het globaal lenings- of voorschottenbedrag worden afgehouden en gestort in het Waarborgfonds. Dit bedrag is slechts verschuldigd indien de lening of het voorschot gewestwaarborg geniet. Dit is het geval indien de leenkwothiteit meer dan 80% (met schuldsaldoverzekering) of meer dan 70% (zonder schuldsaldoverzekering) bedraagt .

## VIII. AAN TE HECHTEN CONTRACTEN

### A. *Schuldsaldoverzekering*

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

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

Bovendien moet de verzekering worden gesloten tegen betaling van een **enige premie of een jaarlijkse premie**.

De ontleners zal op elk verzoek van onze vennootschap 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 ontleners moet de gefinancierde woning laten verzekeren tegen brand, storm, waterschade, blikseminslag en ontploffingen, zolang de lening of de kredietopening niet volledig is terugbetaald.

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

De verzekeringsmaatschappij zal - op verzoek van de ontleners - 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 ontleners zal op elk verzoek van onze vennootschap het bewijs moeten voorleggen van de regelmatige betaling van de verzekeringspremies.

### C. *Gevolgen voor de ontleners*

#### 1. *Vrijheid van verzekering*

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

#### 2. *Opeisbaarheid*

Wanneer de ontleners nalaat voormelde verzekeringen aan te hechten of wanneer de schuldsaldo- en/of brandverzekering niet langer aangehecht blijven, wordt de lening of de kredietopening onmiddellijk en integraal opeisbaar.

## IX. REALISATIE VAN EEN LENING, VAN EEN VOORSCHOT OF VAN EEN KREDIETOPENING

### A. Vooraf

Wat volgt is een schematisch overzicht van de opeenvolgende activiteiten die bijdragen tot de verwezenlijking van de lenings-, kredietopenings- en/of voorschottenovereenkomst.

Het schema is niet restrictief. Andere formaliteiten kunnen nodig zijn om de lening, de kredietopening en/of het voorschot te realiseren.

### B. Overzicht

1. Eerste informatief onderhoud tussen de kandidaat-ontlener en de vennootschap, met overhandiging van de prospectus (+ de bijlage) en eventueel een aanvraagformulier.
2. Indiening van de ondertekende lenings-, kredietopenings- of voorschottenaanvraag.
3. Onderzoek van de aanvraag (kredietwaardigheid van de aanvrager, sociale voorwaarden vervuld,...) door onze vennootschap.
4. Schatting van het te hypothekeren onroerend goed; onderzoek van het verslag.
5. Schriftelijk en bindend aanbod door onze vennootschap aan de kandidaat-ontlener, met een geldigheidsduur van één maand, termijn waarbinnen de lenings-, kredietopenings- of voorschottenovereenkomst afgesloten moet worden.
6. Ontvangst van de bewijzen betreffende de aan te hechten verzekeringscontracten.
7. Ondertekening van de lenings-, kredietopenings-, of voorschottenovereenkomst (bij de notaris) door de kandidaat-ontlener gekozen en afgifte van (een gedeelte van) de geleende gelden  
  
Als aan het gehypothekeerd onroerend goed nog werken dienen uitgevoerd, zal (een deel van) het lenings- of voorschottenbedrag in pand worden gegeven aan onze vennootschap (zie V)
8. Afwerking van de woning en bewoning door de ontlener binnen twee jaar na het tekenen van de akte.