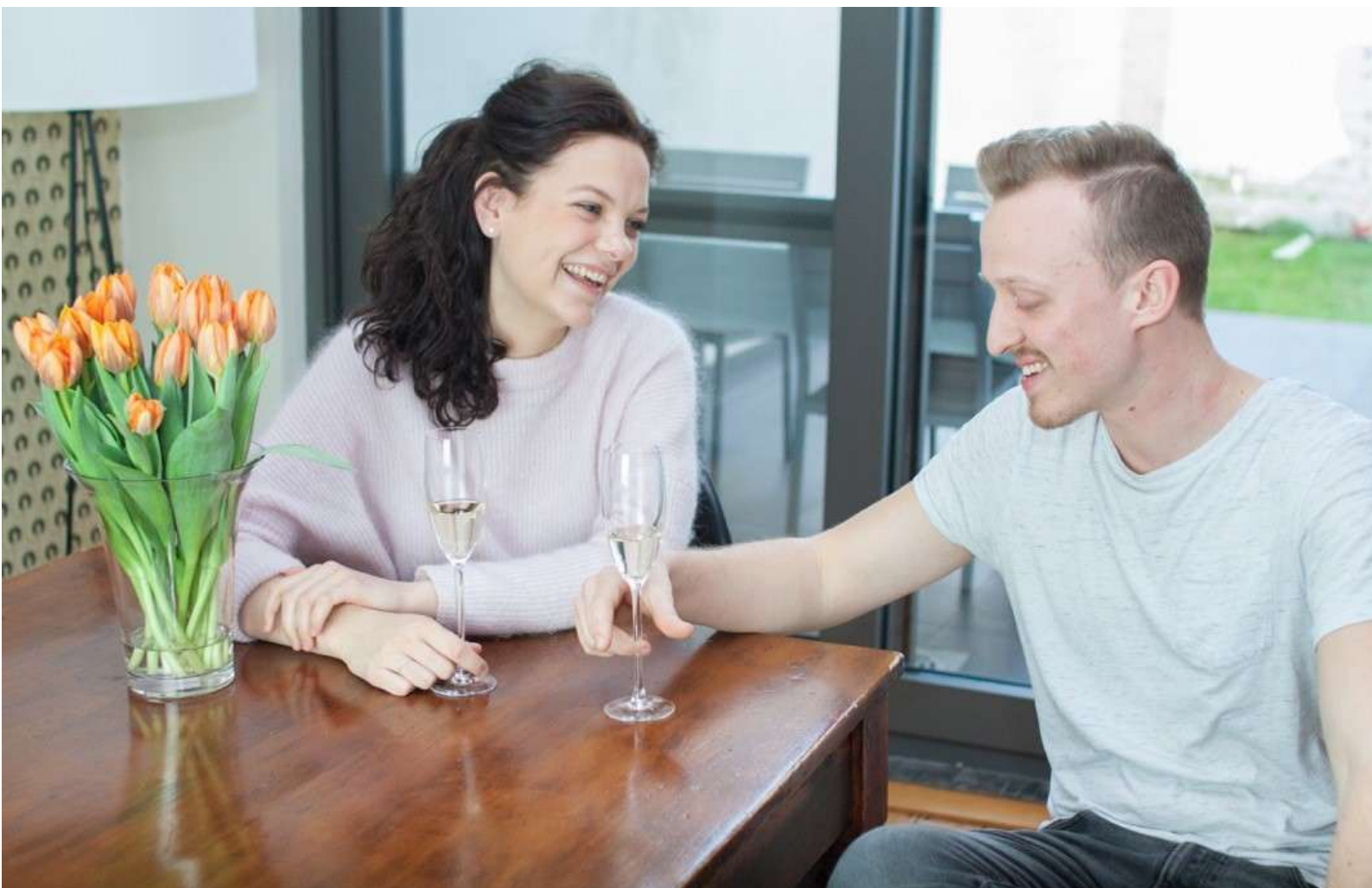


HypoStart Brussel

Sociaal woonkrediet

Hypothecaire kredieten met onroerende bestemming



Inhoudstafel

1. Inleiding.....	4
1.1. Maatschappij	4
1.2. Toezicht.....	4
2. Kredietvorm	5
3. Algemene Voorwaarden	5
3.1. Doel van de kredietopening.....	5
3.2. Wat is een bescheiden woning?	6
3.2.1. Definitie ‘Woning’	6
3.2.2. Verkoopwaarde	7
3.2.3. Situering Brussels Hoofdstedelijk Gewest.....	7
3.3. Maximale inkomensgrens.....	8
3.4. Hoeveel kan ik lenen?.....	8
3.4.1. Leenquotiteit	8
3.4.2. Terugbetalingscapaciteit	9
3.5. Looptijd	9
3.6. Verplichte waarborgen	9
3.6.1. Hypotheek	9
3.6.2. Aan te hechten contracten.....	9
4. Rentevoeten.....	10
4.1. Vastheid van rentevoet	10
4.2. Huidige tarieven.....	10
4.2.1. Bijzondere kortingen	10
5. Kosten en vergoedingen	11
5.1. Met het oog op de sluiting van de kredietopening en/of voorschotovereenkomst	11
5.1.1. Schattingskosten	11
5.1.2. Dossierkosten	11
5.1.3. Notariskosten	11
5.2. In de loop van de kredietopening en/of overeenkomst.....	11
6. Het jaarlijks kostenpercentage (JKP).....	12
6.1. Waaruit bestaat het JKP	12
6.1.1. Notariskosten ingeval van hypothecaire inschrijving.....	12
7. Opneming van het bedrag van het voorschot	12
7.1. Principes.....	12
7.2. Uitbetalingsschema bij nieuwbouw / verbouwingen.....	13
7.3. Interestberekening bij inpandgeving van sommen	13
7.3.1. Opnemingsperiode	14
8. Terugbetaling van het voorschot.....	14
8.1. Terugbetalingswijze	14
8.2. Tijdstip van terugbetaling.....	14

8.3.	Vervroegde terugbetalingen.....	14
8.3.1.	Algemene modaliteiten	14
8.3.2.	Gevolgen van een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling	14
8.3.3.	Vergoeding voor wederbelegging	15
8.4.	Vertraging in de betaling	15
8.5.	Praktische modaliteiten.....	15
9.	Realisatie van een kredietopening of voorschot	15
9.1.	Vooraf	15
9.2.	Overzicht.....	15
10.	Bijlage: Tariefkaart	16

1. Inleiding

1.1. Maatschappij

Naam	GMHK NV
Maatschappelijke zetel:	Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel
Ondernemingsnummer:	RPR Brussel 0403.276.312
Toezichthouder:	Regering van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest
Telefoonnummer:	+32 2 649 99 90
E-mailadres:	brussel@hypostart.be
Website:	www.hypostart.be
Versie prospectus:	Prospectus 9 - geldig vanaf 01/01/2021



De NV Gewestelijke Maatschappij voor Huisvestingskrediet werd opgericht in Brussel om het financieren van een bescheiden woning mogelijk te maken voor jonge gezinnen of alleenstaanden. Zij is erkend door de Brusselse Overheid tot het verschaffen van sociale hypotheekleningen met een gewestwaarborg. Zij is ingeschreven als sociaal kredietgever bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Zij heeft haar maatschappelijke zetel gevestigd in 1000 Brussel, is bereikbaar op het kantoor in de Bischoffsheimlaan 33 en is ingeschreven in het Register der Rechtspersonen te Brussel en in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0403.276.312 (verder "GMHK").



GMHK is de oudste instelling voor sociaal woonkrediet in Brussel, opgericht op 19 november 1891.

GMHK wil kredieten verstrekken voor het aanschaffen van een eerste en eigen woning voor jonge gezinnen of alleenstaanden tot 100% van de aanschafwaarde. In bepaalde gevallen kan de schuldsaldoverzekering mee ontleend worden.

Daarbij werkt zij met voordelige en vaste rentevoeten. GMHK rekent beperkte dossier- en schattingskosten aan. Dankzij de sociale hypotheeklening bespaart u tevens een aanzienlijk deel op de notariskosten.

Tot slot zijn er geen bancaire verplichtingen.

1.2. Toezicht

De activiteiten van GMHK als sociale hypothecaire kredietgever worden beheerst door het Wetboek Economisch Recht, Boek VII, Titel 4, Hoofdstuk 2 "Hypothecaire krediet".

Het toezichthoudend bestuur is de FOD Economie, Afdeling KMO. Middenstand en Energie, Algemene Directie Economische Inspectie Centrale diensten Koning Albert-II laan 16, 1000 Brussel.

Deze prospectus is geldig voor hypothecaire krediet(en) bestemd voor het verwerven (de aankoop of de bouw), het verbouwen of het behouden van onroerende en zakelijke rechten door een natuurlijke persoon – consument.

Overeenkomstig artikel VII.125 WER dient de kredietgever een prospectus ter beschikking te stellen aan de belangstellenden.

Deze prospectus is opgesteld in het Nederlands en is de enige rechtsgeldige. Deze prospectus is kosteloos beschikbaar in elektronische vorm en afschrift ervan kan op eenvoudig verzoek aan GMHK of uw kredietbemiddelaar worden bekomen.

1.3. Klachten en buitengerechtelijke beroepsprocedures

Bij eventuele klachten over onze dienstverlening kan u in eerste instantie bij ons terecht.

Als u een consument bent en niet tevreden bent met ons antwoord, kunt u uw klacht gratis indienen bij de Ombudsdienst voor financiële diensten (Ombudsfin), onverminderd uw recht om een gerechtelijke procedure te starten:

Ombudsfin
North Gate II, Koning Albert II-laan 8, bus 2
1000 Brussel

Om uw klacht in te dienen, en een snellere verwerking ervan te garanderen, gelieve het klachtenformulier op de website van Ombudsfin te gebruiken: <https://www.ombudsfin.be/nl/klacht-indienen>

E-mail (enkel wanneer u problemen ondervindt met het klachtenformulier): ombudsman@ombudsfin.be

Indien u meent dat uw consumentenrechten niet behoorlijk werden gerespecteerd dan kan u terecht op het meldpunt: <https://meldpunt.belgie.be/meldpunt/nl>

U kan tevens terecht op de website van de Federale Overheidsdienst Economie : <https://consumerconnect.be/nl>

2. 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 opname van voorschotten zoals voorzien in de vestigingsakte.

Een wederopname of volgend voorschot is mogelijk vanaf 25.000,00 EUR (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).

3. Algemene Voorwaarden

3.1. Doel van de kredietopening

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

3.2. Wat is een bescheiden woning?

De definitie van het begrip sociale of bescheiden woning is opgenomen in het besluit van de Brusselse regering van 24 april 2014 (BS 28/12/2015), houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg.

“

Een bescheiden woning is

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 BBR van 24/04/2014 niet overschrijdt. Dat bedrag wordt verhoogd met 5 procent voor elke persoon ten laste.

”

3.2.1. Definitie ‘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:

- 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 volgens art. 135 §2 van de gemeentewet

Eén plaats mag, mits voorafgaande toestemming van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting eventueel worden gebruikt voor beroeps- of commerciële doeleinden, zolang de gebruikte oppervlakte niet groter is dan één vierde van de bewoonbare oppervlakte.

De woning dient, eventueel na uitvoering van werken, te beantwoorden aan de geldende normen inzake elektrische installaties en de criteria voor veiligheid, gezondheid en uitrusting voor woningen, zoals bepaald door de Brusselse Huisvestingcode.



3.2.2. Verkoopwaarde

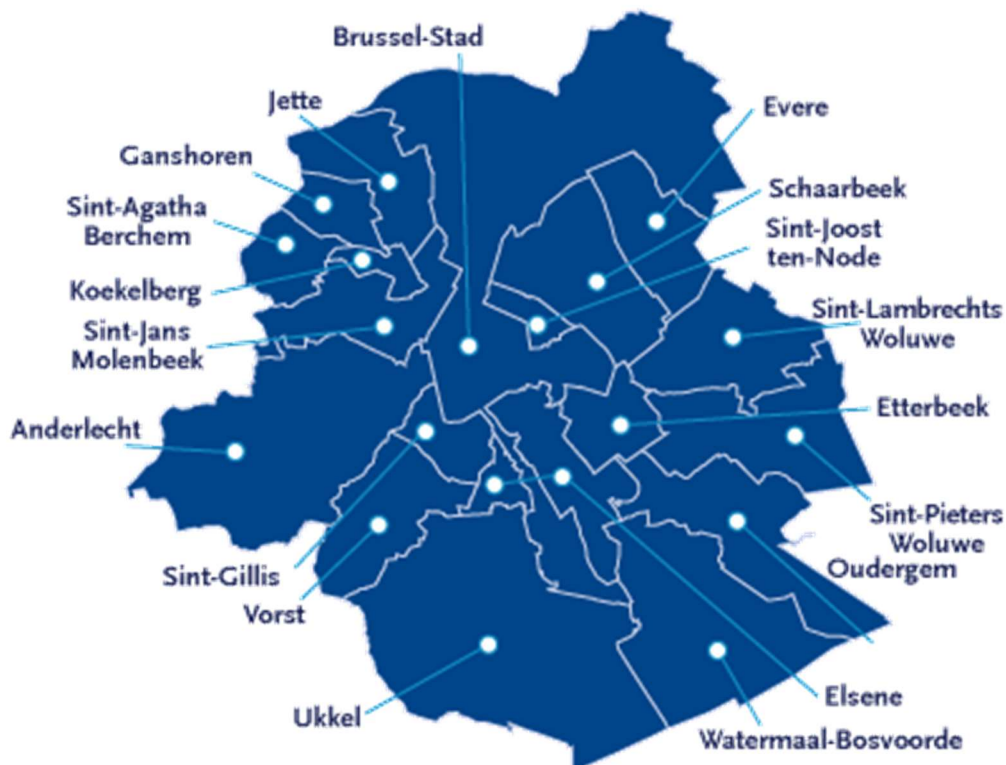
“ De verkoopwaarde is de waarde van het onroerend goed (grond inbegrepen) bij een vrijwillige openbare verkoop in normale omstandigheden, zoals die wordt geschat door de expert aangeduid door onze kredietmaatschappij. ”

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 het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gezinstoestand van de kredietnemer.

3.2.3. Situering Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De 19 gemeenten die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opmaken, in alfabetische volgorde:

Anderlecht	Ganshoren	Sint-Agatha-Berchem	Sint-Pieters-Woluwe
Brussel Stad	Jette	Sint-Gillis	Ukkel
Elsene	Koekelberg	Sint-Jans-Molenbeek	Vorst
Etterbeek	Oudergem	Sint-Joost-ten-Node	Watermaal-Bosvoorde
Evere	Schaarbeek	Sint-Lambrechts-Woluwe	



De grenswaarden zijn afhankelijk van het aantal personen ten laste. Deze grenswaarden voor de bescheiden woningen in Brussel worden als een afzonderlijke bijlage gepubliceerd op onze tariefkaart.

3.3. Maximale inkomensgrens

“ Het toekennen van het krediet hangt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest af van uw gezinsinkomen. ”

Het toekennen van het krediet wordt ondermeer bepaald door art 4§1 van BBR 24 april 2014.

De gezinsinkomsten, volgens art 6 WIB'92 inzake het gezamenlijk belastbaar inkomen zijn begrenst en mogen niet hoger zijn dan 50.670 EUR. Wanneer beide kredietnemers jonger zijn dan 35 jaar op de dag van de aanvraag wordt dit bedrag opgetrokken tot 63.340 EUR.

Deze bedragen worden vermeerderd met 5.000 EUR per kind ten laste, met een maximum van 4 vermeerderingen. Al deze bedragen kunnen worden geïndexeerd door de bevoegde Minister of Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting. Deze worden afzonderlijk gepubliceerd op onze tariefkaart.

De in rekening genomen inkomsten zijn die met betrekking tot:

- het op twee na laatste jaar vóór dat van de referentiedatum als deze in de eerste zes maanden van het lopend kalenderjaar ligt;
- het voorlaatste jaar vóór dat van de referentiedatum als deze in de laatste zes maanden van het lopend kalenderjaar ligt.

3.4. Hoeveel kan ik lenen?

3.4.1. Leenquotiteit

“ De quotiteit is de verhouding van het te lenen bedrag ten opzichte van de waarde van het pand. ”

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 dan dat men kan ontlenen.

De leenquotiteit is ondermeer van belang voor de bepaling van het tarief (zie tariefkaart).

Deze percentages zijn vastgesteld als volgt:

3.4.1.1. Gewestwaarborg

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

De waarde van het als waarborg gegeven goed wordt geschat door een onafhankelijk expert die hiervoor wordt aangesteld door GMHK.

3.4.1.2. EPC waarde

HypoStart hecht grote waarde aan het energetisch verbruik van de aan te schaffen woningen. Hoe minder energie de woning verbruikt, hoe goedkoper de maandelijkse gas en elektriciteitsfactuur.

Daarom stimuleren we ook energetische renovaties. In vele gevallen zorgt dit immers voor premies, subsidies en verlaagde registratierechten.

Energieverbruik kWh/m ²	≤ 100	≤ 200	≤ 300	≤ 400	≤ 500	≤ 750
Quotiteit	100%					
Min E- Renovatiebudget				€ 20.000	€ 40.000	

Panden met een energieverbruik > 750 kWh/m² worden niet aanvaard.

3.4.2. Terugbetalingscapaciteit

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

Om u een comfortabele levensstijl te kunnen garanderen, beperkt u in de regel de totale maandelijkse kredietlasten (kapitaal, intresten, verzekeringspremies, andere financieringen) tot **maximum 33% van uw maandelijks netto gezinsinkomen**. In functie van uw inkomen kan dit ook meer bedragen.

3.5. Looptijd

Het voorschot wordt terugbetaald over een termijn die door de kredietnemer, in overleg met onze kredietmaatschappij, wordt gekozen. Onder andere terugbetalingsmogelijkheden en fiscale aspecten kunnen bij die keuze een rol spelen. **De maximum duur is bepaald op 30 jaar.**

3.6. Verplichte waarborgen

3.6.1. 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.

3.6.2. Aan te hechten contracten

3.6.2.1. Schuldsaldoverzekering

Om de volledige terugbetaling van de schuld, in kapitaal en interesten, bij overlijden van de kredietnemer (of één van de kredietnemers) te waarborgen raden wij hen aan om een schuldsaldoverzekering aan de kredietopening en/of voorschotovereenkomst aan te hechten.

Voor kredietopeningen waarvan het ontleend kapitaal hoger is dan 70% van de vrije verkoopwaarde (venale waarde) is een minimale dekking van 100% verplicht.

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.

3.6.2.2. 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.

3.6.2.3. Gevolgen voor de kredietnemer

Vrijheid van verzekering

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

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.

4. Rentevoeten

4.1. Vastheid van rentevoet

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

4.2. 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. Overtuigt u ervan dat u het meest recente exemplaar in uw bezit heeft.

4.2.1. Bijzondere kortingen

Kortingen kunnen worden toegestaan in negotiatie met de klant, waarbij de klant opteert om zijn aangehechte schuldsaldooverzekering, dat hij steeds vrij naar keuze kan bepalen, te plaatsen bij Patronale Life NV.

Deze kortingen zijn steeds voorwaardelijk.

Om het verlaagde tarief (na toepassing van de korting) te behouden, dient de kredietnemer gedurende voor minstens het eerste derde deel van de looptijd van de specifieke kredietovereenkomst ononderbroken de schuldsaldooverzekering verplicht aan te houden bij Patronale Life NV

De kredietnemer heeft het recht om tijdens de looptijd van de kredietovereenkomst aan de kredietgever te verzoeken om de precieze datum van het eerste derde deel van de looptijd van de kredietovereenkomst mee te delen.

Het verlaagde tarief blijft ook gehandhaafd indien:

- de kredietnemer gebruik maakt van zijn recht om na het eerste derde deel van de totale looptijd van de kredietovereenkomst te veranderen naar een dienstverlener van zijn keuze op voorwaarde dat een afdoende dekking schuldsaldo voorhanden blijft;
- in het eerste derde deel van de totale looptijd van de hypothecaire kredietovereenkomst de levensverzekeraar een tariefverhoging toepast.

Indien de korting niet meer van toepassing blijft, dan ontvangt de kredietnemer een nieuwe aflossingstabel op basis van de gecorrigeerde rentevoet. Deze gecorrigeerde rentevoet treedt in voege vanaf de vervaldag voorafgaand aan de stopzetting van de voorwaardelijke korting en de eerst gecorrigeerde maandfractie zal dienen betaald te worden één maand na het in voege treden van de gecorrigeerde rentevoet

De toepasselijke kortingen zijn in de afzonderlijke bijlage (zie ook punt 4.2 Huidige tarieven) van deze prospectus gevoegd.

4.2.2. Bijzondere vermeerderingen

In bepaalde specifieke gevallen is het mogelijk dat er bovenop het basistarief dat wordt vermeld op de geldende Tariefkaart vermeerderingen worden toegepast. Een combinatie van meerdere vermeerderingen is mogelijk, echter wordt de verhoging van het basistarief ten allen tijde gelimiteerd op 0,5000% per jaar (0,0415% per maand).

Onderstaand kan een overzicht gevonden worden van alle vermeerderingen die mogelijks van toepassing kunnen zijn:

4.2.2.1. Recent krediet (< 6 maanden)

Wanneer de kredietnemer in een periode van 6 maand voorafgaand aan het hypothecair krediet een of meerdere leningen op afbetaling heeft afgesloten zal er een vermeerdering van 0,3500% per jaar (0,0289% per maand) van

toepassing zijn. Leningen op afbetaling die worden aangewend voor de aanschaf van voertuigen (wagen, moto, bromfiets, fiets,...) worden niet in rekening genomen.

4.2.2.2. Gezeroteerde melding

Een gezeroteerde melding verwijst naar een situatie waarbij een eerdere negatieve registratie van een krediet in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) van de Nationale Bank van België op nul wordt gezet.

Dit betekent concreet dat:

- De betalingsachterstand of wanbetaling waarvoor er een registratie was, volledig werd ingelost.
- Het kredietdossier formeel werd afgesloten door de kredietgever.

Voor dergelijke situaties geldt een vermeerdering van 0,3500% per jaar (0,0289% per maand).

4.2.2.3. Eindleeftijd op einde termijn > 70j

Wanneer de eindleeftijd van de jongste kredietnemer op eindvervaldag van het hypothecair krediet hoger is dan 70 jaar zal er een vermeerdering van 0,2500% per jaar (0,0289% per maand) worden toegepast.

4.2.2.4. Speciale risico's

In het kader van de beoordeling van uw kredietaanvraag kan er uitzonderlijk een vermeerdering worden toegevoegd aan het basistarief. Deze vermeerdering kan het gevolg zijn van welbepaalde risicofactoren die door het kredietcomité worden opgelegd.

5. Kosten en vergoedingen

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

5.1.1. Schattingskosten

Onze maatschappij laat de te hypotheekeren 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.

5.1.2. Dossierkosten

Voor de verwerking van het kredietaanbod zijn er dossierkosten verschuldigd.

Bij het ondertekenen van het aanbod worden forfaitaire kosten aangerekend. Deze kosten worden ingehouden van het bedrag dat u op de dag van het verlijden van de akte ter beschikking wordt gesteld. Wanneer de akte uiterlijk 4 maanden na het uitbrengen van het aanbod niet kan plaatsvinden zal er een brief worden gestuurd om de dossierkosten alsnog te betalen.

Een overzicht van deze kosten vindt u terug op de afzonderlijke bijlage van deze prospectus.

5.1.3. 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 **5%** 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 abbattement verwijzen wij u graag door naar <http://www.notaris.be>.

5.2. In de loop van de kredietopening en/of overeenkomst

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 zijn in een afzonderlijke bijlage 'Tariefkaart' deze prospectus.

6. Het jaarlijks kostenpercentage (JKP)

6.1. Waaruit bestaat het JKP

Het jaarlijks kostenpercentage bestaat uit de volgende elementen:

- De jaarlijkse debet rentevoet;
- de schattingskosten;
- de dossierkosten;
- de verzekeringskosten, enkel indien:
 - het afsluiten van de verzekering een voorwaarde was voor de toekenning van het krediet;
 - het afsluiten hiervan resulteerde in een rentevermindering;
- en de notariskosten (uitgezonderd ereloon notaris en hypotheekbewaarder), bestaande uit de componenten uitgelegd in onderstaand kader.

6.1.1. Notariskosten ingeval van hypothecaire inschrijving

De notariskosten worden onderverdeeld in een aantal soorten kosten, bijvoorbeeld:

- **Registratierechten:** De belasting die verschuldigd is bij de registratie van een akte of een geschrift.
- **Hypotheekrechten:** De hypotheek moet worden ingeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder. Deze inschrijving kan alleen gebeuren aan de hand van een notariële akte. Op die akte moeten registratiebelasting worden betaald. Dit is het recht op hypotheekvestiging.
- **Retributie:** De ereloon van de hypotheekbewaarder.
- **Administratieve kosten:**
 - Administratie
 - Vast recht
 - Recht op geschriften

Voor een voorbeeld van het JKP van een hypothecair krediet verwijzen wij u graag door naar de afzonderlijke bijlage 'Tariefkaart'.



Wanneer aan de gehypotheeerde woning nog bouw- of verbouwingswerken moeten uitgevoerd worden—wanneer de hypothecaire waarborg dus nog niet de voorziene waarde (waarde na voltooiing) bereikt heeft—geeft de kredietnemer onmiddellijk een som terug aan onze maatschappij 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 van de kredietnemer gesteld volgens het vorderen van de werken.

7.2. Uitbetalingsmodaliteiten bij nieuwbouw / verbouwingen

Dit is het normale uitbetalingsschema bij nieuwbouw, waarvan in overleg tussen de kredietnemer en onze maatschappij eventueel kan afgeweken worden.

Het bedrag voor de financiering bij nieuwbouw of ingeval verbouwingen of renovaties dient voor de werken die nog zullen worden uitgevoerd volgend op de ondertekening van de specifieke kredietovereenkomst. Dit bedrag zal na voorlegging van facturen worden uitbetaald in schijven van minimum 2.500 EUR naargelang de werken vorderen, zodat op elk ogenblik het bedrag van de door de kredietnemer nog op te nemen gelden minstens overeenstemt met de werkelijke kostprijs van de nog uit te voeren werken.

De kredietgever zal enkel die verbouwingswerken financieren die opgenomen zijn in de specifieke kredietovereenkomst. Na de akte zal de kredietnemer een gepersonaliseerd schijfaanvraagdocument ontvangen waarin de werken en de budgetten zijn vastgelegd. Voor iedere aanvraag tot schijfopname legt de kredietnemer een document schijfaanvraag voor. Het opgevraagde bedrag wordt gestaafd aan de hand van deugdelijke, door de kredietgever te aanvaarden facturen.

Uitbetalingen gebeuren op het door de kredietnemer tijdens de kredietaanvraag opgegeven rekeningnummer. Dit rekeningnummer kan slechts gewijzigd worden mits schriftelijk akkoord van iedere kredietnemer.

Voor de facultatieve uitbetaling aan een derde partij dient een door alle kredietnemers ondertekend document schijfopname met bijhorende facturen te worden voorgelegd. De kredietnemer draagt de integrale verantwoordelijkheid voor de correctheid van deze betaalinstructie(s). Na uitbetaling van elke schijf zal de kredietnemer steeds een nieuw geactualiseerd document ontvangen.

Facturen worden steeds uitbetaald aan de aannemers/schuldeisers; indien de kredietnemers willen aantonen dat ze de factuur reeds hebben voldaan dienen ze dit aan te tonen met een overschrijvingsbewijs

Bij de eerste schijfaanvraag kunnen de kredietnemers een voorschot van maximaal 10% van het totale bedrag bestemd voor werken bekomen en dit als vooruitbetaling voor toekomstige facturen aan de aannemers/schuldeisers. Na betaling van dit bedrag dient de vordering der werken steeds te worden aangetoond aan de hand van foto's. Bij de laatste schijfaanvraag zal er steeds een controle expertise worden aangevraagd. Het staat de kredietgever vrij om bij complexe verbouwingswerken meerdere controle expertises te vragen tijdens de duur van de werken. De controle expertises zijn steeds ten laste van de kredietgever.

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.



Bij verbouwingen dient de uitbetaling van de schijven te gebeuren op basis van afgeleverde facturen.

7.3. Interestberekening bij inpandgeving van sommen

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 op de in pand gegeven bedragen ; 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.

7.3.1. 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 met eerste voorschot of het ondertekenen van de voorschotovereenkomst.

Mocht deze termijn niet gehaald worden, dan kan het niet opgenomen bedrag beschouwd worden als een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling binnen het betreffend voorschot.

8. Terugbetaling van het voorschot

8.1. 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 **aflossingstabel** 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 → 1ste betaling op 1 april

8.2. Tijdstip van terugbetaling

- Progressieve aflossing, door betaling van de mensualiteiten, met de laatste aflossing op de overeengekomen eindvervaldag;
- vervroegde aflossing, op vrijwillige basis (zie 8.3. hierna);
- 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.

8.3. Vervroegde terugbetalingen

8.3.1. Algemene modaliteiten

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.

8.3.2. 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 schuldsaldoverzekering aan 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.

8.3.3. 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.

8.4. 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 vervalddag de rentevoet van de voorschotten met 0,5 % per jaar (0,0415 % per maand) (Art.147/23) verhoogd worden voor die vervalddag. Bovendien zal er op het aflossingsbestanddeel van die mensualiteit een interest verschuldigd zijn, berekend tegen de verhoogde rentevoet, voor de tijdsperiode tussen de vervalddag en de werkelijke betaling.

De renteverhoging voorzien in de eerste alinea van deze paragraaf, moet binnen drie maanden na de vervalddag door de kredietgever aan de kredietnemer worden meegedeeld bij aangetekende brief.

8.5. Praktische modaliteiten

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

9. Realisatie van een kredietopening of voorschot

9.1. 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.

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

9.2. Overzicht

1. Eerste informatief onderhoud tussen de consument (kandidaat-kredietnemer) en de krediet bemiddelaar (ingeschreven bij het FSMA)
2. Het verplicht informatieblad van de kredietbemiddelaar en de overhandiging van de prospectus met tarievenblad (+ de bijlage) is steeds ter beschikking op uw verzoek
3. Het bespreken van de offerte en/of het samen invullen van het aanvraagformulier
4. Onderzoek van de aanvraag kredietwaardigheid van de aanvrager, middels de kredietaanvraag
5. Schatting van het te hypothekeken onroerend goed; onderzoek van het verslag;
6. Opmerking: bij elke aanvraag tot voorschot dient een schatting te gebeuren !
7. Indien het krediet kan toegestaan worden, ontvangt u
 - a. definitief gepersonaliseerd ESIS formulier die alle voorwaarden van het krediet bespreekt
 - b. een schriftelijk en bindend kredietaanbod door onze maatschappij aan de consument (kandidaat-kredietnemer), met een bepaalde geldigheidsduur, termijn binnen dewelke de kredietopeningsakte moet verleden en/of de voorschottenovereenkomst moet ondertekend worden.
8. Indien u akkoord gaat met de voorgestelde kredietvoorwaarden stuurt u ons het aanbod, gedateerd en ondertekend voor akkoord, terug.
9. Ontvangst van de bewijzen betreffende de aan te hechten verzekeringscontracten.
10. Wanneer alle modaliteiten van het krediet zijn voldaan , voorzien we de ontwerpakte en de aflossingstabel.
11. Ondertekening van de kredietopeningsakte (bij de notaris, gekozen door de consument) of voorschottenovereenkomst, en afgifte van de geleende gelden. Als aan het gehypothekeerd onroerend goed nog werken dienen uitgevoerd, zal (een deel van) het kredietbedrag in pand worden gegeven aan GMHK.

10. Bijlage: Tariefkaart

Zie de tariefkaart in bijlage.

Onze producten worden gedistribueerd dankzij een netwerk van onafhankelijke kredietmakelaars.



HypoConnect, commercialiseert de producten van GMHK NV als 'HypoStart'.

HypoConnect werkt samen met onafhankelijke kredietmakelaars in co-bemiddelaarschap.

HypoConnect NV

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel

T : 02/649 99 90

E : info@hypoconnect.be

S : www.hypoconnect.be

RPR Brussel 0879.105.951



Uw onafhankelijke makelaar:

