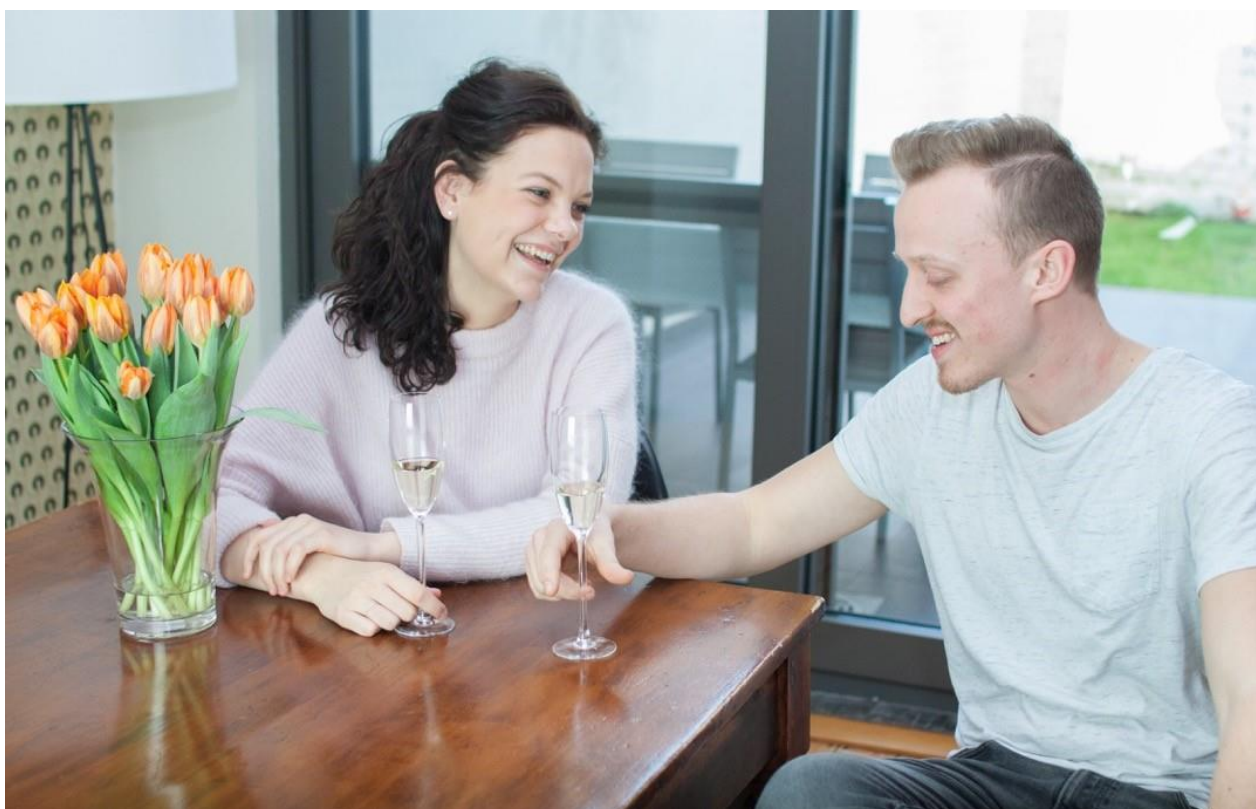


# Sociaal woonkrediet erkend door de Vlaamse Overheid



## PROSPECTUS

Hypothecaire kredieten met onroerende bestemming



DEMER & DIJLE

## INHOUDSTAFEL

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1. Toezicht .....	3
<b>2. Kredietvorm .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Algemene voorwaarden.....</b>	<b>5</b>
3.1. Doel van de kredietopening.....	5
3.2. Wat is een bescheiden woning ? .....	5
3.2.1 Woning? .....	5
3.3. Hoeveel kunt u lenen? Wat zijn de leenquotiteiten? .....	8
3.3.1 Leenquotiteit.....	8
3.3.2 Terugbetalingscapaciteit.....	8
3.4. Welke looptijd? Duur .....	8
3.5. Zekerheden ? (Waarborgen).....	9
3.5.1 Hypotheek.....	9
3.5.2 Aan te hechten contracten .....	9
3.5.3 Gewestwaarborg.....	10
3.5.4 Verzekering gewaarborgd wonen .....	10
<b>4 RENTEVOETEN .....</b>	<b>11</b>
4.1 Vastheid van rentevoet .....	11
4.2 Huidige tarieven .....	11
4.2.1 Bijzondere kortingen.....	11
<b>5 Kosten en vergoedingen .....</b>	<b>12</b>
5.1 Met het oog op de sluiting van de kredietopening en/of voorschotovereenkomst .....	12
5.1.1 Schattingskosten.....	12
5.1.2 Dossierkosten .....	12
5.1.3 Notariskosten .....	12
5.2 In de loop van de kredietopening en/of overeenkomst .....	12
<b>6 Het Jaarlijks Kosten Percentage .....</b>	<b>13</b>
6.1 Waaruit bestaat het JKP? .....	13
6.1.1. Notariskosten Ingeval van hypothecaire inschrijving .....	13
6.2. voorbeeld van het JKP van een Hypothecair krediet.....	14
<b>7. Opneming van het bedrag van het voorschot .....</b>	<b>15</b>
7.1. Principes.....	15
7.2 Uitbetalingschema bij nieuwbouw/ verbouwingen Beschikbaarheid van de tegoeden .....	15
7.3. Interestberekening bij inpandegeving van sommen .....	16
Opnemingsperiode .....	16
<b>8. TERUGBETALING VAN HET VOORSCHOT.....</b>	<b>16</b>

<b>8.1. Terugbetalingswijze .....</b>	<b>16</b>
<b>8.2. Tijdstip van terugbetaling.....</b>	<b>16</b>
<b>8.3. Vervroegde terugbetalingen.....</b>	<b>17</b>
8.3.1. Wanneer ? Hoe ?.....	17
8.3.2. Gevolgen van een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling .....	17
8.3.3 Vergoeding voor wederbelegging.....	17
<b>8.4. Vertraging in de betaling .....</b>	<b>17</b>
<b>8.5. Praktische modaliteiten .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Realisatie van een kredietopening of voorschot .....</b>	<b>18</b>
<b>9.1. Vooraf.....</b>	<b>18</b>
<b>9.2. Overzicht.....</b>	<b>18</b>

## 1. INLEIDING

De N.V. Demer en Dijle maakt het financieren van een bescheiden woning mogelijk voor jonge gezinnen of alleenstaanden. Zij is erkend door de Vlaamse Overheid (erkenningnummer 40) 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 3700 Tongeren, en is bereikbaar op het kantoor in de Hasseltsesteenweg 28 bus 2 en is ingeschreven in het Register der Rechtspersonen te Tongeren en in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0400.941.184.



*Demer en Dijle wil kredieten verstrekken voor het aanschaffen van een eerste en eigen woning voor jonge gezinnen of alleenstaanden tot 100% van de aanschafwaarde.*

*Dit zonder bovengrens op het inkomen of beperking inzake het kadastraal inkomen. In bepaalde gevallen kan de schuldsaldoverzekering zelfs mee ontleend worden.*

*Daarbij werkt zij met voordelige en vaste rentevoeten. Demer en Dijle 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.*

---

### 1.1. TOEZICHT

De activiteiten van Demer en Dijle 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 – Front Office NG III, 3<sup>de</sup> verdieping Koning Albert-II laan 16, 1000 Brussel. Tel 02/277 54 84.

[http://economie.fgov.be/nl/geschillen/klachten/waar\\_hoe\\_klacht\\_indienen/](http://economie.fgov.be/nl/geschillen/klachten/waar_hoe_klacht_indienen/)

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 Demer en Dijle of uw kredietbemiddelaar worden bekomen.

## 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 hypothecaire- 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 opneming 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 BESCHIEDEN WONING ?

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

#### Een bescheiden woning is

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

#### 3.2.1 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:

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

Het ongezond en niet-verbeterbaar karakter van de woning wordt vastgesteld door de burgemeester (art. 15 en art. 16 van de Vlaamse Wooncode).

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



### 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 een Vlabinvest-gebied of niet) en de gezinstoestand van de kredietnemer.

#### VLAB INVEST

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 grenswaardes voor de bescheiden woningen in Vlaanderen en deze binnen het Vlabinvest gebied worden als afzonderlijke bijlage gepubliceerd op onze tariefkaart.



### 3.3 Hoeveel kunt u lenen? Wat zijn de leenquotiteiten?

#### 3.3.1 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 ontlene van de **geschatte verkoopwaarde** van het onroerend goed (grond + woning), of van de aankoopprijs indien deze lager is.

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

Deze percentages zijn vastgesteld als volgt :

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

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

De lening zal **ingevolge artikel 6 van het besluit van 29 juni 2007 steeds beperkt worden tot 100% van de verkoopwaarde.**

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

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

#### 3.3.2 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 40% van uw maandelijks netto gezinsinkomen*. In functie van uw inkomen kan dit ook meer bedragen.

### 3.4 WELKE LOOPTIJD? DUUR

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

## 3.5 ZEKERHEDEN ? (WAARBORGEN)

### 3.5.1 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.

### 3.5.2 AAN TE HECHTEN CONTRACTEN

#### 3.5.2.1 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 80% van de vrije verkoopswaarde (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.

#### 3.5.2.2 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.

### 3.5.2.3 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.

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

### 3.5.3 GEWESTWAARBORG

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

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

### 3.5.4 VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

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

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

## 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 negociatie met de klant, waarbij de klant opteert om zijn aangehechte schuldsaldoverzekeringspolis, dat hij steeds vrij naar keuze kan bepalen, te plaatsen bij Patronale Life NV.

Deze kortingen zijn steeds voorwaardelijk en dienen ononderbroken gedurende de volledige looptijd van het krediet gezamenlijk vervuld te zijn opdat de genegocieerde rentevoet van toepassing blijft. De kortingen zijn in de afzonderlijke bijlage (zie ook punt B Huidige tarieven) van deze prospectus gevoegd.

## 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.

De schatting gebeurt op kosten van de kredietnemer en zijn terug te vinden op onze tariefkaart die als afzonderlijke bijlage aan deze prospectus is toegevoegd.

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

#### 5.1.2 DOSSIERKOSTEN

Voor de verwerking van de kredietaanvraag zijn er dossierkosten verschuldigd.

Na het uitbrengen van het eerste aanbod worden forfaitaire kosten aangerekend voor de verwezenlijking van elk nieuw aanbod. Deze kosten worden ingehouden van het bedrag dat u op de dag van het verlijden van de akte ter beschikking wordt gesteld.

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 **10%** van het kredietopeningsbedrag, met een minimum van € 1.250.

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

---

### 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 KOSTEN PERCENTAGE

Om de totale kostprijs van het krediet voor de consument uit te drukken wordt er gewerkt met het jaarlijkse kostenpercentage, oftewel het JKP. Het JKP houdt niet enkel rekening met de jaarlijkse debetrente, maar eveneens met alle bijkomende kosten in verband met het krediet. Dankzij het JKP kan de consument gemakkelijk kredieten vergelijken.

### 6.1 WAARUIT BESTAAT HET JKP?

- Jaarlijkse debet rentevoet
- Schattingskosten
- Dossierkosten
- Verzekeringskosten, enkel indien:
  - het afsluiten van de verzekering een voorwaarde was voor de toekenning van het krediet
  - het afsluiten hiervan resulteerde in een rentevermindering
- Notariskosten (uitgezonderd ereloon notaris en hypotheekbewaarder), bestaande uit de componenten uitgelegd in onderstaand kader:

#### 6.1.1. NOTARISKOSTEN IN GEVAL VAN HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING

Type kosten	Wijze van berekening
<b>Registratierechten</b>	1% van het gewaarborgd kredietbedrag + aanhorigheden
<b>Hypotheekrechten</b>	0,3% van het gewaarborgd kredietbedrag + aanhorigheden
<b>Forfaitaire retributie voor de uitvoering van hypothecaire formaliteiten door de hypotheekbewaarder</b>	210 EUR of 900 EUR naargelang het bedrag in hoofdsom en bijhorigheden al dan niet hoger ligt dan 300.000 EUR
<b>Administratieve kosten (incl. BTW)</b>	<u>Forfaitair maximumbedrag van 1.370,50 EUR</u>
- Administratie	- 1.210,00 EUR
- Vast recht	- 100,00 EUR
- Recht op geschriften	- 60,50 EUR

## 6.2. VOORBEELD VAN HET JKP VAN EEN HYPOTHECAIR KREDIET

Voor een krediet van 265.000 euro, terugbetaalbaar in 30 jaar met een vaste maandelijkse debetrentevoet van 0,2624% (of een jaarlijkse debetrentevoet van 3,20%) bedraagt de maandlast 1.138,63 euro voor de gehele duurtijd van de lening.

Onderstaande tabel geeft een representatief voorbeeld voor een hypothecair krediet met onroerend doel, gedekt met een hypothecaire inschrijving van 100% met 10% aanhorigheden en een quotiteit van 100% (rekening houdend met de waarde bij vrije verkoop).

Item	Bijkomende info	
<b>Gevraagd kapitaal</b>	265.000,00 EUR	
<b>Looptijd</b>	30 jaar	
<b>Jaarlijkse debetrentevoet</b>	3,20%	
<b>Maandelijkse debetrentevoet</b>	0,2624%	
<b>Maandlast</b>	1.138,63 EUR	
<b>Notariskosten</b>	<b>5.197,75 EUR</b>	Te betalen aan de notaris
<b>Registratierechten</b>	2.782,50 EUR	1% op de hoofdsom + aanhorigheden
<b>Hypotheekrechten</b>	834,75 EUR	0,3% op de hoofdsom + aanhorigheden
<b>Retributie</b>	210,00 EUR	Vast recht
<b>Administratieve kosten (max)</b>	1.210,00 EUR	
<b>Recht op geschriften</b>	60,5 EUR	
<b>Bijlagen</b>	100,00 EUR	
<b>Dossierkosten</b>	125,00 EUR	Worden ingehouden bij de akte
<b>Expertisekosten</b>	250,00 EUR	Rechtstreeks te betalen aan de expert
<b>Brandverzekering (*)</b>	350,00 EUR	Jaarlijks betaalbaar gedurende volledige looptijd van het krediet.
<b>Schuldsaldoverzekering ontleners 1 (**)</b>	622,83 EUR	Jaarlijks betaalbaar op 2/3 van de looptijd van het krediet (13 betalingen)
<b>Schuldsaldoverzekering (**)</b> <b>ontlener 2</b>	619,60 EUR	Jaarlijks betaalbaar op 2/3 van de looptijd van het krediet (13 betalingen)
<b>Gewestwaarborg 0,20%</b>	530,00 EUR	Eenmalig ingehouden bij akte
<b>Jaarlijks Kosten Percentage (JKP)</b>	<b>3,81%</b>	

De totale kostprijs van het krediet bedraagt 406.466,41 Euro.

(\*) Indicatieve premie voor een standaard onroerend goed, 3 gevels, 8 kamers

(\*\*) Indicatieve premie voor dekking van 100%, Select + bij Patronale-Life met volgende gegevens: 35 jaar (1) en 34 jaar (2), opleidingsniveau: bachelor, lid van sportclub, niet roker en normaal BMI.

## 7. OPNEMING VAN HET BEDRAG VAN HET VOORSCHOT

### 7.1. PRINCIPES

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

Wanneer aan de gehypothekeerde woning nog bouw- of verbouwwerken 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 UITBETALINGSCHEMA BIJ NIEUWBOUW/ VERBOUWINGEN BESCHIKBAARHEID VAN DE TEGOEDEN

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

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

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



---

### 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.

#### 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 → 1<sup>ste</sup> betaling op 1 april

---

### 8.2. TIJDSTIP VAN TERUGBETALING

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

---

## 8.3. VERVROEGDE TERUGBETALINGEN

### 8.3.1. WANNEER ? HOE ?

De kredietnemer zal vervroegde terugbetalingen mogen verrichten tot beloop van het ganse voorschot of van een gedeelte ervan. Indien in een kalenderjaar reeds een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurd, 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 schuldsaldooverzekering 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 schuldsaldooverzekeringscontract.

---

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

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

---

## 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 kredietbemiddelaar (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 Demer en Dijle.

Onze producten worden gedistribueerd dankzij een netwerk van onafhankelijke kredietmakelaars.



*HypoConnect commercialiseert de producten van Demer en Dijle 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](mailto:info@hypoconnect.be)

S : [www.hypoconnect.be](http://www.hypoconnect.be)

RPR Brussel 0879 105 951



Uw onafhankelijke kredietmakelaar :