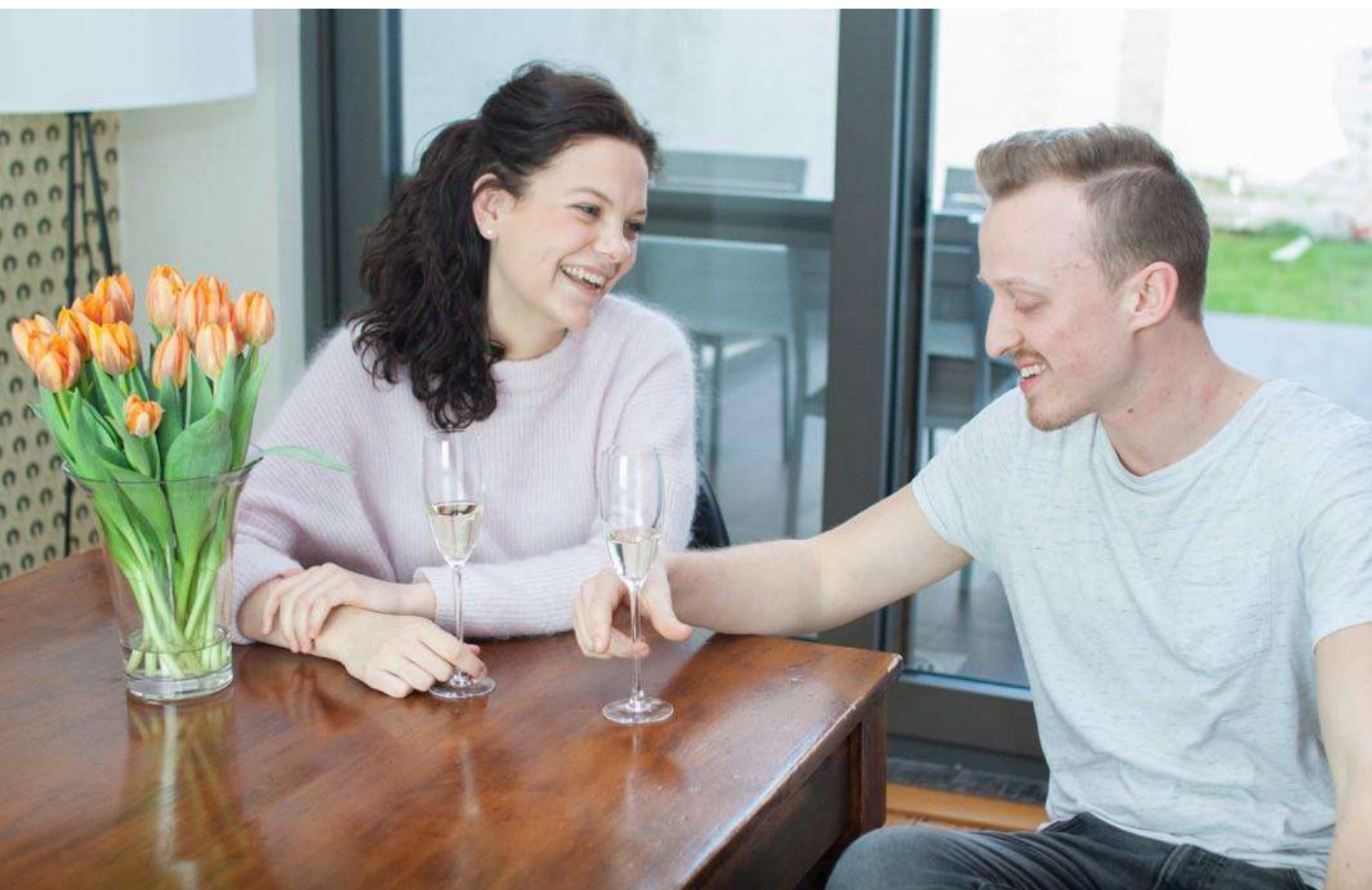


# HypoStart Vlaanderen

Sociaal woonkrediet erkend door de Vlaamse Overheid

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 kredietovereenkomst .....	5
3.2. Wat is een sociale of bescheiden woning?.....	5
3.2.1. Definitie ‘Woning’ .....	6
3.2.2. Verkoopwaarde .....	7
3.2.3. Situering Clustergebied .....	7
3.3. Hoeveel kan ik lenen?.....	8
3.3.1. Leenquotiteit .....	8
Voorwaarden Vlaams Renovatiekrediet met rentesubsidie .....	9
3.3.2. Terugbetalingscapaciteit .....	9
3.4. Looptijd .....	9
3.5. Verplichte waarborgen .....	10
3.5.1. Hypotheek .....	10
3.5.2. Aan te hechten contracten.....	10
3.6. Aanvullende waarborgen.....	10
3.6.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen .....	11
4. Rentevoeten.....	11
4.1. Vastheid van rentevoet .....	11
4.2. Huidige tarieven.....	11
4.2.1. Bijzondere kortingen .....	11
5. Kosten en vergoedingen .....	11
5.1. Met het oog op de sluiting van de kaderovereenkomst en/of kredietovereenkomst.....	11
5.1.1. Schattingskosten .....	11
5.1.2. Dossierkosten .....	11
5.1.3. Notariskosten .....	11
5.2. In de loop van de kredietovereenkomst.....	12
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 krediet .....	13
7.1. Principes.....	13
7.2. Uitbetalingsmodaliteiten bij nieuwbouw / verbouwingen .....	13
7.3. Interestberekening bij in pandgeving van sommen .....	14
7.3.1. Opnemingsperiode .....	14
8. Terugbetaling van het krediet.....	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 kredietovereenkomst of kredietovereenkomst .....	15
9.1.	Vooraf .....	15
9.2.	Overzicht.....	15
10.	Bijlage: Tariefkaart .....	16
11.	Bijlage: Productfiche + info Vlaams Renovatiefonds .....	16

## 1. Inleiding

---

### 1.1. Maatschappij

---

Aangeboden door:	HypoStart NV
Maatschappelijke zetel:	Naamsesteenweg 142, 3001 Heverlee
Ondernemingsnummer:	RPR Leuven 0400.941.184
Erkenningsnummer:	26
Toeziachter:	Vlaamse overheid
Telefoonnummer:	+32 16 22 59 71
E-mailadres:	info@hypostart.be
Website:	www.hypostart.be
Versie prospectus:	Prospectus 16 - geldig vanaf 01/01/2022

De NV HypoStart (hierna “HypoStart” genoemd) maakt het financieren van een bescheiden woning mogelijk voor jonge gezinnen of alleenstaanden. Zij is erkend door de Vlaamse Overheid (erkenningsnummer 26) tot het verschaffen van sociale hypotheekleningen. Zij is ingeschreven als sociaal kredietgever bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Zij heeft haar maatschappelijke zetel gevestigd in 3001 Heverlee, is bereikbaar op het kantoor in de Naamsesteenweg 142 en is ingeschreven in het Register der Rechtspersonen te Leuven en in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0400.941.184.



HypoStart 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. HypoStart 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 HypoStart 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, 3de 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 HypoStart of uw kredietbemiddelaar worden bekomen.

## 2. Kredietvorm

---

Onze kredietmaatschappij verstrekt uitsluitend **Hypothecaire kredieten met vaste maandelijkse betalingen**, bestaande uit een deel maandelijkse intrest op het uitstaand kapitaalsaldo en een deel afbetaling van kapitaal, gewaarborgd door een **hypothec met onroerende bestemming**.

Deze hypothec heeft de vorm van een kaderovereenkomst **Hypothec Alle Sommen**. Dit betekent dat de hypothecaire inschrijving die 30 jaar geldig is kan gebruikt worden in combinatie met meerdere kredietovereenkomsten.

De kredietnemer kan bijvoorbeeld na een eerste krediet nog bijkomende kredieten bekomen ten belope van een bedrag dat hoogstens gelijk is aan het verschil tussen het maximumbedrag van de hypothecaire inschrijving enerzijds en het totale bedrag van het nog niet terugbetaalde kapitaal van eerdere kredieten die kaderen in deze kaderovereenkomst anderzijds.

De kaderovereenkomst Hypothec Alle Sommen is dus 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 hypotheckosten verschuldigd, al moet er wel rekening gehouden worden met het feit dat een hypothecaire inschrijving slechts 30 jaar geldig blijft.

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

Een krediet kan worden geweigerd indien niet voldaan is aan de voorwaarden opgenomen in de kredietovereenkomst.

Een wederopname of volgend krediet is mogelijk vanaf 25.000,00 EUR (en hoogstens het verschil tussen het maximum bedrag van de kaderovereenkomst enerzijds en het totale bedrag van het nog niet terugbetaalde kapitaal van eerdere kredieten die kaderen in deze kaderovereenkomst anderzijds en beperkt tot de meerwaarde).

## 3. Algemene Voorwaarden

---

### 3.1. Doel van de kredietovereenkomst

---

Uitsluitend kaderovereenkomsten voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een sociale of gelijkgestelde woning.

### 3.2. Wat is een sociale of bescheiden woning?

---

De definitie van het begrip sociale of gelijkgestelde woning is opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering, in toepassing op de Vlaamse Codex Wonen 2021, houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen. We verwijzen hier naar Hoofdstuk 3 van het Programma decreet gepubliceerd op 29/12/2021.



#### Een sociale of 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 de Vlaamse Codex Wonen 2021, van niet overschrijdt. Dat bedrag wordt verhoogd met 15 procent indien de woning gelegen is in een Cluster-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 Vlaamse Codex Wonen 2021



### 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 krediet betrekken en ze blijven bewonen.

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 kaderovereenkomst of het krediet een ongezonde woning wegens overbevolking bewoont en zich ertoe verbindt al zijn onroerende rechten erop af te staan binnen twee jaar na toekenning van de kaderovereenkomst of van een krediet. De overbevolking wordt vastgesteld door de burgemeester (art. 17 van de Vlaamse Wooncode);
- ofwel de kredietnemer op het moment van toekenning van het krediet een ongezonde en niet-verbeterbare woning bewoont en zich ertoe verbindt ofwel :
  - ze te slopen;
  - ze niet meer als woning te laten dienen zodra hij de woning waarvoor de kaderovereenkomst werd aangegaan, betreft of indien hij deze reeds voor het verlijden van de koopakte betrok, zodra de kredieten of de kaderovereenkomst 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 tariefbijlage van deze prospectus niet overschrijden; dat maximum wordt beïnvloed door de ligging van de woning (in een Cluster-gebied of niet) en de gezinstoestand van de kredietnemer.

### 3.2.3. Situering Clustergebied

Het werkgebied van de Cluster omvat zoals de 'Vlaamse Ruit' Antwerpen-Leuven-Gent-Vlaamse Rand rond Brussel alsook alle 'verstedelijkte' agglomeraties zoals Hasselt, Kortrijk en Brugge maar tevens ook de Antwerpse Kempen of de Kust. U vindt hieronder de volledige lijst.



#### Clusters per provincie

##### 3.2.3.1. West-Vlaanderen

Blankenberge, Bredene, Brugge, Damme, De Haan, De Panne, Gistel, Jabbeke, Knokke-Heist, Koksijde, Kortrijk, Lichtervelde, Middelkerke, Nieuwpoort, Oostende, Oostkamp, Roeselare, Ruiselede, Torhout, Veurne, Waregem, Wingene, Zedelgem, Zuienkerke

##### 3.2.3.2. Oost-Vlaanderen

Aalst, Aalter, Berlare, Beveren-Waas, Buggenhout, De Pinte, Deinze, Dendermonde, Destelbergen, Eeklo, Evergem, Gavere, Gent, Hamme, Kaprijke, Kruibeke, Kruisem, Laarne, Lebbecke, Lochristi, Lokeren, Maldegem, Melle, Merelbeke, Moerbeke-Waas, Nazareth, Oosterzele, Sint-Gillis-Waas, Sint-Martens-Latem, Sint-Niklaas, Stekene, Temse, Waasmunster, Wetteren, Zele, Zulte

##### 3.2.3.3. Vlaams-Brabant

Aarschot, Affligem, Asse, Beersel, Begijnendijk, Bertem, Bever, Bierbeek, Boortmeerbeek, Boutersem, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Haacht, Halle, Herent, Herne, Hoeilaart, Holsbeek, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-Op-Den-Bos, Keerbergen, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Leuven, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Lubbeek, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Oud-Heverlee, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Rotselaar, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Tielt-Winge, Tremelo, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem, Zemst

### 3.2.3.4. Antwerpen

Antwerpen, Aartselaar, Arendonk, Baarle-Hertog, Beerse, Berlaar, Bonheiden, Boom, Bornem, Borsbeek, Brasschaat, Brecht, Duffel, Edegem, Essen, Grobbendonk, Heist-Op-Den-Berg, Hemiksem, Herentals, Herselt, Hoogstraten, Hove, Hulshout, Kalmthout, Kapellen, Kasterlee, Kontich, Lier, Lille, Lint, Malle, Mechelen, Merksplas, Mortsel, Niel, Nijlen, Olen, Oud-Turnhout, Putte, Puurs-Sint-Amands, Ranst, Ravels, Retie, Rijkevorsel, Rumst, Schelle, Schilde, Schoten, Sint-Katelijne-Waver, Stabroek, Turnhout, Vorselaar, Vosselaar, Westerlo, Wijnegem, Willebroek, Wommelgem, Wuustwezel, Zandhoven, Zoersel, Zwijndrecht

### 3.2.3.5. Limburg

Hasselt

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

## 3.3. Hoeveel kan ik lenen?

### 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 ontlenen 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 op twee criteria:

#### 3.3.1.1. Leeftijd van de ontleners

Gezien HypoStart zich voornamelijk wil richten op het kunnen ontlenen van een eerste en eigen woning voor jonge gezinnen beperkt het kunnen ontlenen van 100% van de vrije verkoopwaarde tot de leeftijd van 50 jaar. Zij dient zich wel voor minimaal 100% van het ontleend kapitaal te verzekeren met een schuldsaldo verzekering, anders beperkt het ontleend kapitaal zich tot 80% van de vrije verkoopwaarde. Een ontleners die ouder is dan 50 jaar heeft in principe voldoende tijd gehad om te kunnen sparen en daar verwachten we een minimale inbreng van 20% van de vrije verkoopwaarde.

Maximale leenquotiteit	Met schuldsaldoverzekering	Zonder schuldsaldo verzekering
Ontlener < 50j	100 %	80 %
Ontlener > 50j	80%	80%



Het totaal aan ontleende bedragen dient steeds **beperkt te worden tot 100% van de verkoopwaarde**.








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



### 3.3.1.2. EPC waarde

HypoStart hecht grote waarde aan het energetisch verbruik van de aan te schaffen woningen. Hoe minder de woning energie 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.

	EPC-waarde	Quotiteit	Extra info
	(minder dan 0 kWh/m <sup>2</sup> jaar)	100%	DTI kan verhoogd worden met 5%
	(tussen 100 en 0 kWh/m <sup>2</sup> jaar)		
	(tussen 200 en 100 kWh/m <sup>2</sup> jaar)		
	(tussen 300 en 200 kWh/m <sup>2</sup> jaar)		
	(tussen 400 en 300 kWh/m <sup>2</sup> jaar)		
	(tussen 500 en 400 kWh / m <sup>2</sup> jaar)	90%	Indien looptijd ≥ 25 jaar: Investeringsmarge op het Minimum Leefoverschot van min. 250 EUR per ontleners
	(hoger dan 500 kWh / m <sup>2</sup> jaar)		Looptijd wordt teruggebracht tot maximaal 20 jaar <b>indien er geen energetische werken worden gedaan</b>
			Panden met een EPC jaarverbruik > 750 kWh/m <sup>2</sup> worden geweigerd <b>indien er geen energetische werken worden gedaan</b>

Wij verwijzen ook naar het Vlaams Renovatiekrediet. Afhankelijk van het type woning en haar EPC label kan u een rentesubsidie krijgen van de Vlaamse overheid.

## Voorwaarden Vlaams Renovatiekrediet met rentesubsidie

Voor meer info: [Renteloze lening voor nieuwe eigenaars in 2021 bij energierenovatie | Vlaanderen.be](#)

Aankoop in 2021 van	Renovatiekrediet Max. ontleningsbedrag max. 20j	Te bewijzen energielabel na renovatie (binnen de 5 jaar)
<b>woning</b> met EPC-label E of F	€ 30.000	Minimaal EPC-label C
	€ 45.000	Minimaal EPC-label B
	€ 60.000	EPC-label A
<b>Appartement</b> met EPC-label D, E of F	€ 30.000	Minimaal EPC-label B
	€ 45.000	EPC-label A

### 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. Looptijd

Het krediet 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.**

## 3.5. Verplichte waarborgen

---

### 3.5.1. Hypotheek

De Hypotheek Alle Sommen en bijgevolg alle kredietovereenkomsten die binnen de kaderovereenkomst worden opgenomen, worden gedekt door een hypothecaire inschrijving in **eerste rang** op de woning waarop de kaderovereenkomst betrekking heeft.

Gaat het echter om een **aanvullende krediet** bij onze maatschappij die zelf al binnen het kader van een bestaande kaderovereenkomst een kredietkredietovereenkomst in eerste rang heeft toegestaan, of om een aanvullende kaderovereenkomst 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 kaderovereenkomst en/of kredietovereenkomst aan te hechten.

Voor kaderovereenkomsten waarvan het ontleend kapitaal hoger is dan 80% 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.

#### 3.5.2.2. Brandverzekering

De kredietnemer moet het gehypothekeerd onroerend goed laten verzekeren tegen brand, storm, waterschade, blikseminslag, ontploffingen en natuurrampen, zolang de kaderovereenkomst 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 schuld-saldo- 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.

## 3.6. Aanvullende waarborgen

---

Naast de bovenvermelde verplichte waarborgen verleent de Vlaamse overheid onder bepaalde voorwaarden nog extra zekerheden.

### 3.6.1. 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 kredieten.

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 krediet.

### 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 schuldsaldoverzekering, 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 genegotieerde rentevoet van toepassing blijft. De kortingen zijn in de afzonderlijke bijlage (zie ook punt 4.2 Huidige tarieven) van deze prospectus gevoegd.

## 5. Kosten en vergoedingen

---

### 5.1. Met het oog op de sluiting van de kaderovereenkomst en/of kredietovereenkomst

---

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

## 5.2. In de loop van de kredietovereenkomst

---

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 kredietovereenkomst en/of kredietovereenkomst 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 is 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'.



## 7. Opneming van het bedrag van het krediet

### 7.1. Principes

Indien het krediet of de kredieten van de kaderovereenkomst 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 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 krediet.

Anderzijds ontvangt de kredietnemer interesten op de in pand gegeven bedragen ; deze interesten worden eveneens berekend tegen de rentevoet van het krediet.

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

#### 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 krediet of het ondertekenen van de kredietovereenkomst.

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

## 8. Terugbetaling van het krediet

### 8.1. Terugbetalingswijze

De kredieten zijn steeds terugbetaalbaar door middel van vaste maandelijks bedragen of **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 krediet 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 kredietovereenkomst 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 D. 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 krediet 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 krediet 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 vervaldag de rentevoet van de kredieten 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 kredietovereenkomst gebeuren in euro, uitsluitend op de **zichtrekening** van onze kredietmaatschappij.

## 9. Realisatie van een kredietovereenkomst of kredietovereenkomst

---

### 9.1. Vooraf

---

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

Het is niet restrictief. Andere formaliteiten kunnen nodig zijn om de kaderovereenkomst en het krediet 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 hypothekeren onroerend goed; onderzoek van het verslag;
6. Opmerking: bij elke aanvraag tot krediet 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 kredietovereenkomst 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 kaderovereenkomst (bij de notaris, gekozen door de consument) of kredietovereenkomst, 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 HypoStart.

## 10. Bijlage: Tariefkaart

---

Zie de tariefkaart in bijlage.

## 11. Bijlage: Productfiche + info Vlaams Renovatiefonds

---

Zie de document in bijlage.



Onze producten worden gedistribueerd dankzij een netwerk van onafhankelijke kredietmakelaars.



HypoConnect, commercialiseert de producten van HypoStart 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 makelaar:

