

PROSPECTUS

betreffende de kredieten

toegestaan door de

N.V. Vlaams Sociaal Woonkrediet

Hypotheekmaatschappij

ingeschreven bij beslissing van de

FSMA

van 15 mei 2007.

INHOUD

INHOUD	2
I. HYPOTHEEKONDERNEMING	4
II. KREDIETVORM	5
III. ALGEMENE VOORWAARDEN	6
A. Doel van de kredietopening	6
B. Wat is een sociale woning ?	6
1) Woning	6
2) Aankoopprijs en verkoopwaarde	6
C. Wat is een middelgrote of grote woning ?	7
D. Leenkwothiteiten	7
E. Duur	7
F. Waarborgen	7
1. Hypothecaire waarborg	7
2. Schuldsaldoverzekering	8
3. Brandverzekering	8
IV. RENTEVOETEN	9
A. Vastheid van de rentevoet	9
<i>de formule met vaste rentevoet</i>	9
<i>de formule met variabele rentevoet</i>	9
B. Formules met variabele rentevoet	9
1. Wanneer kan de rentevoet veranderen?	9
2. Op welke basis gebeuren de rentevoetaanpassingen?	9
3. Gevolgen van de rente-aanpassingen	9
4. Maximale stijging en daling van de interestvoet	10
5. Mededeling aan de ontlener	10
6. Voorbeeld rentevoetherziening	10
C. Speciale rentevermindering	10
V. OPNAME VAN HET LENINGSBEDRAG OF VAN HET BEDRAG VAN DE KREDIETOPENING (VOORSCHOT)	12
A. De aankoop van een sociale woning	12
B. Nieuwbouw, renovatie, sanering of verbetering van een sociale woning	12
1. Hoe wordt het bedrag ter beschikking gesteld?	12
2. Interestberekening bij inpandgave van sommen	12
3. Opnemingsperiode	13
C. Aankoop van een sociale woning met renovatie, sanering of verbetering	13
VI. TERUGBETALING VAN DE LENING OF VAN HET VOORSCHOT VAN DE KREDIETOPENING	13
A. Terugbetalingswijze	13
1. Vaste mensualiteiten	13
2. Vaste maandelijkse kapitaalaflossingen	14
3. Overbruggingskredieten op vaste termijn	16
4. Gemeenschappelijke elementen aan de maandelijkse terugbetalingen	16
B. Tijdstip van terugbetaling	16
C. Vervroegde terugbetalingen	17
1. Wanneer ? Hoe ?	17
2. Gevolgen ?	17
3. Vergoeding voor wederbelegging	17
D. Vertraging in de betaling	17
E. Praktische modaliteiten	18
VII. KOSTEN EN VERGOEDINGEN	18
A. Schattingskosten	18
B. Dossierkosten	18
C. Notariskosten	18
D. Gewestwaarborg	18
E. Reserveringscommissie	19
F. Andere kosten	19
VIII. AAN TE HECHTEN CONTRACTEN	19

A.	Schuldsaldoverzekering	19
B.	Brandverzekering	19
C.	Gevolgen voor de ontleners	20
1.	Vrijheid van verzekering	20
2.	Opeisbaarheid	20
IV.	RENTEVOETEN	20
IX.	REALISATIE VAN EEN LENING, VAN EEN VOORSCHOT OF VAN EEN KREDIETOPENING 20	
A.	Vooraf	20
B.	Overzicht	20

I. HYPOTHEEKONDERNEMING

Benaming	Vlaams Sociaal Woonkrediet
Rechtsvorm	Naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel	Dorpsstraat 15, 3560 Lummen
Administratieve zetel	Dorpsstraat 15, 3560 Lummen
Handelsregister	0888.860.389
Telefoon	013/ 52 17 51 en 013/ 52 17 52
Telefax	013/ 52 24 68
Directeur	Jacobs Johan

II. KREDIETVORM

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

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

De kredietnemer kan na een eerste voorschot nog bijkomende voorschotten bekomen ten belope van een bedrag dat hoogstens gelijk is aan het verschil tussen het maximum bedrag van de kredietopening enerzijds en het totale bedrag van het nog niet terugbetaalde kapitaal van eerdere voorschotten die kaderen in deze kredietopening anderzijds.

De kredietopening is een ideale formule indien de kredietnemer op een later tijdstip nog verbouwingen zal uitvoeren aan de aangekochte woning. Er zijn immers geen nieuwe hypotheekkosten verschuldigd.

Elk voorschot wordt toegestaan voor een bedrag in kapitaal, een duur en tegen een interestvoet die schriftelijk wordt overeengekomen naar aanleiding van de aanvraag van het voorschot.

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

De wederopname zal onder meer worden geweigerd indien;

- de waarde van het gehypothekeerd goed of andere waarborgen of het bedrag van de inschrijving is verminderd.
- Niet alle kredietnemers instemmen met de wederopname.
- De solvabiliteit van de kredietnemers hun niet in staat stelt een bijkomende kredietlast te dragen.
- Een eerder voorschot vervroegd opeisbaar werd gesteld.

Vlaams Sociaal Woonkrediet houdt zich het recht voor bij elke wederopname een schatting te laten uitvoeren. De kosten hiervoor zijn ten laste van de kredietnemer en staan vermeld op de kredietaanvraag.

III. ALGEMENE VOORWAARDEN

A. Doel van de kredietopening

Uitsluitend kredietopeningen voor het **aankopen van gronden en het aankopen, bouwen, verbouwen of behouden van sociale- of middelgrote en grote woningen.**

B. Wat is een sociale woning?

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

- ofwel gebouwd is en verkocht wordt door een sociale - huisvestingsmaatschappij erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
- ofwel voldoet aan de normen inzake aankoopprijs en verkoopwaarde zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse regering van 11 januari 1995 omtrent de gewestwaarborg
- en het gaat om de enige woning van de ontlener die hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van zijn gezin.

1) Woning

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

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

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

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

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

2) Aankoopprijs en verkoopwaarde

De aankoopprijs of de verkoopwaarde mogen de maxima, vastgesteld door de Vlaamse regering, niet overschrijden. Deze zijn afhankelijk van de gezinstoestand van de ontleners.

De **aankoopprijs** is de totale prijs vermeld in de aankoopakte; de **verkoopwaarde** is de waarde van het onroerend goed (grond inbegrepen) bij een vrijwillige openbare verkoop in normale omstandigheden, zoals die wordt geschat door de expert

aangewezen door onze vennootschap.

C. Wat is een middelgrote of grote woning?

Indien niet voldaan wordt aan de voorwaarden uiteengezet onder letter B wordt de woning als middelgroot aanzien.

D. Leenkwotheden

Onder leenkwotheid verstaat men de verhouding van het toegestaan krediet tot de waarde bij vrijwillige verkoop van het vastgoed dat men in hypotheek geeft.

De toegepaste rentevoeten stijgen naargelang de kwotiteit stijgt.

Op de bijgevoegde en gedateerde tariefkaart kan u de toegepaste rentetarieven en kwotiteiten terugvinden.

E. Duur

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

De lening of het voorschot kan ook aflossingsvrij zijn.

F. Waarborgen

1) Hypothecaire waarborg

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

Een hypotheek **in tweede of latere rang** is eveneens mogelijk, voor zover deze komt na een inschrijving in eerste rang ten voordele van Vlaams Sociaal Woonkrediet of betrekking heeft op een bijkomend onroerend goed (bvb van eventuele borgen) gelegen in België.

Als de ontlener dus een bijkomende lening of kredietopening aangaat (bijvoorbeeld voor de financiering van verbouwingswerken), dan moet de rang van de eventueel daarvoor te nemen hypotheek onmiddellijk aansluiten op die van de vorige inschrijving in het voordeel van onze vennootschap.

N.B. De rang van een hypotheek bepaalt de rangorde tussen de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers bij de verdeling van de verkoopprijs van het onroerend goed.

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

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

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

worden.

voorbeeld:	hypothec voor alle sommen voor	25000 Euro
	uitstaand saldo:	20000 Euro
	bijkomende lening :	10000 Euro
	→ bijkomende hypothec nodig van:	5000 Euro

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

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

Vlaams Sociaal Woonkrediet kan toestaan dat een geheel of gedeeltelijk hypothecair mandaat op het onroerend goed volstaat.

Bijkomend kunnen ook roerende waarborgen (zoals kasbons, verzekeringsbons, ...) in pand worden gegeven.

- 2) **Schuldsaldoverzekering** (zie VIII)
- 3) **Brandverzekering** (zie VIII)
- 4) **Wisselbrief.** (zie VIII)

IV. RENTEVOETEN

A. Vastheid van de rentevoet

De kandidaat - ontlener heeft de keuze tussen verschillende formules:

1) *de formule met vaste rentevoet*

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

2) *de formule met variabele rentevoet*

- naargelang de gekozen formule van variabiliteit blijft de rentevoet van het voorschot gedurende een eerste periode van bijvoorbeeld 1, 3, 5, 10, 15, 20 of 25 jaar onveranderd.
- Na deze periode en vervolgens bijvoorbeeld jaarlijks, driejaarlijks of vijfjaarlijks wordt de rentevoet herzien op de verjaardag van de begindatum van dit voorschot.
- De rentevoet varieert, zowel naar boven als naar beneden, in functie van het verschil tussen de referte-index op het ogenblik van de herziening en de oorspronkelijke referte-index die vermeld is op het tarievenblad. Deze referte-indexen zijn wettelijk vastgelegd en zijn gekoppeld aan de herzieningsformule die gekozen werd.

B. Formules met variabele rentevoet

1) **Wanneer kan de rentevoet veranderen?**

De herziening heeft de eerste maal plaats op de eerste dag van de maand volgend op de eerste rentevaste periode.

2) **Op welke basis gebeuren de rentevoetaanpassingen?**

De rentevoet verandert in dezelfde verhouding als de referte-index gekoppeld aan het gekozen type van rentevastheid, en dit overeenkomstig de bepalingen van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet (zoals gewijzigd) en het koninklijk uitvoeringsbesluit van 11 januari 1993.

Deze referte-index wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op de laatste werkdag van elke maand.

De oorspronkelijk in aanmerking te nemen index is die van de kalendermaand die de datum van het tarief voorafgaat. Datum van het tarief en referte-index worden op het tarievenblad vermeld per type lening of kredietopening.

De nieuwe index is die van de kalendermaand die de datum van de rentevoetherziening voorafgaat.

De nieuwe maandrentevoet zal afgerond worden tot het dichtstbijzijnde duizendste percent.

3) **Gevolgen van de rente - aanpassingen**

De aanpassing van de rentevoet zal tot gevolg hebben dat het bedrag van de mensualiteit wordt gewijzigd.

Bij verandering van de rentevoet worden de wederbeleggingsvergoeding, de verwijlinteressen en de vergoedingen verschuldigd ingevolge laattijdige betaling van rechten, kosten, erelonen en uitgaven eveneens aan de hand van de nieuwe rentevoet berekend.

4) Maximale stijging en daling van de interestvoet

De interestvoet kan een maximaal percentage dalen of stijgen t.o.v. de oorspronkelijke interestvoet. De oorspronkelijke interestvoet is de interestvoet waartegen de interest wordt berekend die de verschuldigd is op het tijdstip van de eerste rentebetaling.

De maximale stijgingspercentages zijn afhankelijk van de gekozen formule en staan vermeld op het tarievenblad.

5) Mededeling aan de ontleners

Elke verandering van de rentevoet, zal aan de ontleners meegedeeld worden uiterlijk op de datum dat de interesten aan de nieuwe rentevoet beginnen te lopen. Bij die mededeling zal kosteloos een nieuw aflossingsplan gevoegd worden.

6) Voorbeeld rentevoetherziening

- kredietopening tegen 6% op jaarbasis
- vertrek - index E = 7,773
- index E die bij de herziening moet gebruikt worden = 6,985
- de nieuwe rentevoet wordt dan:

$$6,00\% + (6,985 - 7,773) = 5,21\%$$

C. Speciale rentevermindering

Facultatief.

HET TARIEVENBLAD

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

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

A. De aankoop van een woning of een grond

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

B. Nieuwbouw, renovatie, sanering of verbetering van een woning

1) Hoe wordt het bedrag ter beschikking gesteld?

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

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

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

Max. opgenomen bedrag

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

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

2) Interestberekening bij inpandgave van sommen

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

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

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

De vennootschap rekent evenwel een reserveringscommissie (ook terbeschikkingstellingsrente genoemd) aan op het niet opgenomen gedeelte van het kapitaal.

3) Opnameperiode

De opnemingsperiode is beperkt tot twee jaar. Dit betekent dat alle opnemingen dienen te gebeuren binnen twee jaar te rekenen vanaf het verlijden van de akte of het ondertekenen van de overeenkomst. Mocht deze termijn niet gehaald worden, wordt het toegestane voorschot gereduceerd tot het effectief opgenomen bedrag. Indien de klant het wenst dan kan eventueel een nieuwe lening of kredietopening toegekend worden onder de voorwaarden die op dat ogenblik zullen gelden.

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

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

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

A. Terugbetalingswijze

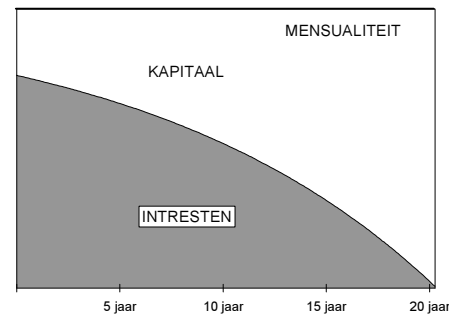
De terugbetalingswijze van een lening of een voorschot is afhankelijk van de financiële mogelijkheden van de ontlener en de fiscale optimalisering. De volgende mogelijkheden bestaan:

1) Vaste mensualiteiten

Elke maand wordt een vast bedrag afgelost.

Het deel van de mensualiteit bestemd voor de geleidelijke aflossing van het kapitaal wordt elke maand groter, terwijl het interestbestanddeel elke maand vermindert; de som van beide blijft constant.

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



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

waarbij:

K	=	globaal ontleend bedrag
n	=	duur van de lening of het voorschot in aantal maanden
i	=	rentepercentage per maand (= 1/100 van de maandelijkse rentevoet)
a_n	=	actuele waarde van n postnumerando betalingen van 1 Euro

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

<u>Gegevens</u> :	lening van 25.000 Euro. duur : 20 jaar rentevoet : 0,6 % per maand <i>of</i> 7,4424% per jaar
<u>Lasten</u> :	mensualiteit = 196,84 Euro, als volgt berekend :
	$25.000 \times \frac{0,006}{1 - \frac{1}{1,006^{240}}}$

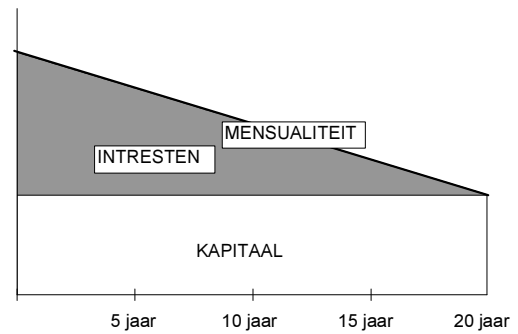
<u>Samenstelling mensualiteiten</u> :			
*	eerste mensualiteit		
	interest :	25.000 x 0,6% =	150,00 Euro
	kapitaal :	196,84 - 150 =	46,84 Euro
	saldo na betaling :	25.000 - 46,84 =	24.953,16 Euro
*	tweede mensualiteit		
	interest :	24.953,16 x 0,6% =	149,72 Euro
	kapitaal :	196,84 - 149,72 =	47,12 Euro
	saldo na betaling :	24.953,16 - 47,12 =	24.906,04 Euro
*	derde mensualiteit		
	interest :	24.906,04 x 0,6% =	149,44 Euro
	kapitaal :	196,84 - 149,44 =	47,40 Euro
	saldo na betaling :	24.906,04 - 47,40 =	24.858,64 Euro
*	enzovoort ...		

2) Vaste maandelijkse kapitaalaflossingen

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

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

Het bedrag van de mensualiteit wordt berekend met de formule:



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

waarbij:

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

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

Gegevens : lening van 25.000 Euro
 duur : 20 jaar
 rentevoet : 0,6% per maand *of 7,4424% per jaar*

Lasten : vaste maandelijkse aflossing = 104,17 Euro, als volgt berekend:

$$\frac{25.000}{240}$$

Samenstelling mensualiteiten :

*	eerste mensualiteit		
	kapitaal :		104,17 Euro
	interest :	25.000 x 0,6% =	150,00 Euro
	mensualiteit :	104,17 + 150,00 =	254,17 Euro
	saldo na betaling :	25.000 – 104,17 =	24.895,83 Euro
*	tweede mensualiteit		
	kapitaal :		104,17 Euro

interest :	$24.895,83 \times 0,6\% =$	149,37 Euro
mensualiteit :	$104,17 + 149,37 =$	253,54 Euro
saldo na betaling :	$24.895,83 - 253,54 =$	24.642,29 Euro
* derde mensualiteit		
kapitaal :		104,17 Euro
interest :	$24.642,29 \times 0,6\% =$	147,85 Euro
mensualiteit :	$104,17 + 147,85 =$	252,02 Euro
saldo na betaling :	$24.642,29 - 252,02 =$	24.390,27 Euro
* enzovoort ...		

3) Overbruggingskredieten op vaste termijn.

Indien verantwoord kan een woningkrediet, geheel of gedeeltelijk, ook ter beschikking gesteld worden onder de vorm van een overbruggingskrediet op vaste termijn. Dit is een hypothecair krediet met een looptijd van maximaal 360 maanden en waarvan het kapitaal integraal wordt terugbetaald op de eindvervaldag.

De interesten zijn maandelijks betaalbaar en worden berekend aan de rentevoet van de mensualiteitenlening op 25 jaar verhoogd met 0,3318% per maand (4 % per jaar).

Voorbeeld	kapitaal	25.000 Euro
	Looptijd	12 maanden
	Rentevoet	0,56541%
	Afbetaling	11 x 141,35 Euro (interest)
		1 x 141,35 Euro (interest) + 25000 Euro (kapitaal)

4) Gemeenschappelijke elementen aan de maandelijke terugbetalingen

Aan de akte of de overeenkomst van de lening of het voorschot wordt een tabel gehecht die de samenstelling van elke maandelijke terugbetaling bevat en het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

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

Voor de eerste mensualiteit worden de interesten pro rata temporis berekend.

Voorbeeld : kredietopeningsakte verleden in de loop van maart
 → 1^{ste} betaling op 1 mei

De klant kan er evenwel voor opteren dat de aflossing van het voorschot slechts na een bepaalde periode zal aanvangen (maximum 120maanden). Alsdan wordt er enkel interest betaald op de opgenomen bedragen gedurende deze uitstelperiode.

B. Tijdstip van terugbetaling

1. aflossing, door betaling van de mensualiteiten, met de laatste aflossing op de overeengekomen eindvervaldag ;

2. **vervroegde** aflossing, op vrijwillige basis (zie C. hierna) ;
3. bij **overlijden** van de verzekerde voor de eindvervaldag d.m.v. de betaling - door de Verzekeraar - van het bij de aangehechte schuldsaldoverzekering nog verzekerd bedrag.

C. Vervroegde terugbetalingen.

1) Wanneer ? Hoe ?

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

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

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

2) Gevolgen ?

Na een vrijwillige gedeeltelijke vervroegde terugbetaling :

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

Na een gedeeltelijke terugbetaling ingevolge overlijden :

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

3) Vergoeding voor wederbelegging

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

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

D. Vertraging in de betaling

Onverminderd de toepassing van de bepalingen inzake vervroegde opeisbaarheid zal bij wanbetaling van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling nalatigheidinterest verschuldigd zijn op alle achterstallige bedragen. Deze nalatigheidinterest wordt berekend tegen de geldende overeengekomen

rentevoet **vermeerderd met een half procent op jaarbasis**. Bovendien zal er op het aflossingsbestanddeel van die mensualiteit een interest verschuldigd zijn, berekend tegen de verhoogde rentevoet, voor de tijdspanne tussen de vervaldag en de werkelijke betaling.

E. Praktische modaliteiten

Alle betalingen in uitvoering van het lenings-, kredietopenings- of voorschottencontract gebeuren in Euro, door overschrijving, domiciliering of bestendige opdracht op de zichtrekening van onze vennootschap bij Belfius onder nummer BE10 7795.9437.4204, of een andere rekening door Vlaams Sociaal Woonkrediet later aan te duiden..

VII. KOSTEN EN VERGOEDINGEN

A. Schattingskosten

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

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

De schatting gebeurt op kosten van de ontlener.

Indien een gedeelte van de lening een bouw of verbouwing betreft heeft onze vennootschap het recht de vordering der werken te laten vaststellen door haar expert.

Deze kan eveneens de opdracht krijgen om de huurinkomsten te schatten of een waardebevestiging uit te voeren.

Het detail van al de kosten kan u terugvinden op het tarievenblad.

B. Dossierkosten

Het detail van de dossierkosten is terug te vinden op het tarievenblad.

C. Notariskosten

De kosten verbonden aan het opstellen van de authentieke (notariële) lenings-, kredietopenings- of voorschottenakte en het vestigen en inschrijven van de hypotheek voor alle sommen, komen ten laste van de ontlener en moeten door hem rechtstreeks met de notaris geregeld worden.

Vermits de meeste bestanddelen van de notariskosten (ereloon, registratierechten, inschrijvingsrechten, ...) worden berekend op het kredietopeningsbedrag verhoogd met het bedrag van de bijhorigheden is het bovendien voordelig dat het bedrag van die bijhorigheden bij onze vennootschap beperkt blijft tot **10 %** van het lenings- of het kredietopeningsbedrag met een minimum van 2.500 Euro.

D. Gewestwaarborg

Zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 11 januari 1995 moet voor de **waarborg van het Vlaams Gewest** bij het verlijden van de akte of het tekenen van de overeenkomst een som gelijk aan 0,25 % van het globaal lenings- of voorschottenbedrag (2.50 Euro op een lening van 100.000 Euro) worden afgehouden en gestort in het Waarborgfonds. Dit bedrag is slechts verschuldigd indien de lening of het voorschot gewestwaarborg geniet. Dit is het geval indien de woning voldoet aan de kwalificatie “Sociale woning” (zie hierboven onder punt III B) en de leenkwothiteit meer dan 70% (met schuldsaldoverzekerings) of meer dan 60% (zonder schuldsaldoverzekerings) bedraagt.

E. Reserveringscommissie

Op de sommen die de klant nog niet heeft opgenomen rekent de vennootschap vanaf de aktedatum een reserveringscommissie aan.

Het tarief van deze reserveringscommissie is terug te vinden op het tariefblad

F. Andere kosten

Per aangetekende aanmaning rekenen wij de portokosten aan.

Voor het afleveren van duplicaten en voor wijzigingen in een bestaande hypotheek (vb. waarborg, duur of tarief) zijn de kosten voorzien op het tarievenblad van toepassing.

VIII. AAN TE HECHTEN CONTRACTEN

A. Schuldsaldoverzekerings

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

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

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

Slechts in uitzonderlijke omstandigheden wordt een krediet zonder schuldsaldoverzekerings toegestaan.

B. Brandverzekerings

De ontleners moet de gefinancierde woning laten verzekerens tegen brand, storm, waterschade, bliksemingslag en ontploffingen, zolang de lening of de kredietopening niet volledig is terugbetaald.

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

De verzekeringsmaatschappij zal - op verzoek van de ontleners - aan onze vennootschap een **bijvoegsel** bij de polis moeten afleveren (gewoonlijk verklaring van hypothecaire schuldvordering genoemd), waarin zij zich verbindt de verzekerings slechts te wijzigen of te beëindigen na opzegging per aangetekende brief aan onze vennootschap, met inachtneming van een termijn van 15 dagen.

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

C. Gevolgen voor de ontlener

1) Vrijheid van verzekering

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

2) Opeisbaarheid

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

D. Wisselbrief.

Vlaams Sociaal Woonkrediet kan als bijzondere voorwaarde voor het toestaan van het krediet stellen dat een (of meer) wisselbrief(ven) door haar uitgegeven wordt(en). Deze wisselbrief(ven) luidt(en) aan order van de maatschappij en dient(en) door de kredietnemer aanvaard te worden. Het (samengevoegde) bedrag van de wisselbrief(ven) zal overstemmen met het kapitaalbedrag van de lening.

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

A. Vooraf

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

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

B. Overzicht

1. Eerste informatief onderhoud tussen de kandidaat-ontlener en de vennootschap, met overhandiging van de prospectus (+ de bijlage) en eventueel een aanvraagformulier.
2. Indiening van de ondertekende lenings-, kredietopenings- of voorschottenaanvraag.
3. Onderzoek van de aanvraag (kredietwaardigheid van de aanvrager, consultatie NBB,...) door onze vennootschap.
4. Schatting van het te hypothekeken onroerend goed; onderzoek van het verslag.

5. Schriftelijk en bindend aanbod door onze vennootschap aan de kandidaat -ontlener, met een geldigheidsduur van één maand, termijn waarbinnen de lenings-, kredietopenings- of voorschottenovereenkomst afgesloten moet worden.
6. Ontvangst van de bewijzen betreffende de aan te hechten verzekeringscontracten.
7. Ondertekening van de lenings-, kredietopenings-, of voorschottenovereenkomst (bij de notaris) door de kandidaat-ontlener gekozen en afgifte van (een gedeelte van) de geleende gelden

Als aan het gehypothekeerd onroerend goed nog werken dienen uitgevoerd, zal (een deel van) het lenings- of voorschottenbedrag in pand worden gegeven aan onze vennootschap (zie V)

8. Afwerking van de woning en bewoning door de ontlener binnen twee jaar na het tekenen van de akte.
9. Registratie van de kredietovereenkomst in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren.