

PROSPECTUS

Hypotheccair krediet

europabank

Maatschappelijke zetel

Burgstraat 170 - 9000 Gent

Tel. 09 224 73 11 - info@europabank.be

www.europabank.be

PROSPECTUS GELDIG VOOR HYPOTHECAIR KREDIET
(geregeld door Boek VII van het Wetboek van economisch recht)

Inhoud

1.	Algemeen	4
1.1.	Voor wie is een hypothecair krediet bestemd?	4
1.2.	Soorten hypothecair krediet	4
1.2.1.	Hypothecair krediet met een onroerende bestemming	4
1.2.2.	Hypothecair krediet met een roerende bestemming	4
1.2.3.	Krediet met gemengd doel	5
2.	De hypothecaire waarborg	6
2.1.	De hypotheek voor alle sommen	6
2.2.	De hypothecaire kredietopening	6
2.3.	Andere hypothecaire waarborg: het hypothecair mandaat	6
3.	Hoe gaat u te werk?	7
3.1.	De kredietaanvraag	7
3.1.1.	Het verzamelen van informatie om de terugbetalingsmogelijkheden te beoordelen & adviesdiensten	7
3.1.2.	Voor te leggen stavingsstukken	7
3.1.3.	Het kredietaanvraagformulier	8
3.1.4.	Het ESIS (bij hypothecair krediet met een onroerende bestemming) / de SECCI (bij hypothecair krediet met een roerende bestemming)	8
3.1.5.	Schatting van de onroerende goederen waarop een hypothecaire waarborg gevestigd wordt	9
3.1.6.	De kredietbeslissing	9
3.2.	Na goedkeuring van uw dossier	9
3.2.1.	Het kredietaanbod	9
3.2.2.	Geldigheidsduur	9
3.2.3.	Het verlijden van de notariële akte	9
3.2.4.	Uitbetaling van het krediet	10
4.	Gevraagde kosten en vergoedingen	11
4.1.	Kosten verschuldigd aan de kredietgever	11
4.1.1.	Bij het aangaan van het krediet:	11
4.1.2.	Tijdens de looptijd van het krediet:	11
4.1.3.	Kosten verschuldigd aan de kredietgever ingeval van vervroegde terugbetaling:	11
4.2.	Kosten verschuldigd aan derden naar aanleiding van uw krediet	12
4.2.1.	Aktekosten:	12
4.2.2.	Verzekeringspremies:	12
5.	Lening met vaste of veranderlijke rentevoet?	13
5.1.	Lening aan vaste rentevoet	13

5.2.	Lening aan veranderlijke rentevoet.....	13
5.2.1.	Oorsprong	13
5.2.2.	Maximumverschil	14
5.2.3.	Minimumverschil.....	14
5.2.4.	Periodiciteit.....	14
5.2.5.	Voorbeeld berekening van nieuwe rentevoet:.....	14
6.	Onze producten	15
6.1.	Hypothecair krediet met een onroerende bestemming: lening op afbetaling met veranderlijke rentevoet.....	15
6.2.	Hypothecair krediet met een onroerende bestemming: lening op afbetaling met vaste rentevoet	17
6.2.1.	De renovatielening.....	17
6.2.2.	De lening op afbetaling voor het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten	17
6.3.	Hypothecair krediet met een onroerende bestemming: het hypothecair overbruggingskrediet	18
6.4.	Hypothecair krediet met een roerende bestemming: lening op afbetaling met vaste rentevoet	19
6.5.	Hypothecair krediet met een roerende bestemming: geoorloofde debetstand op rekening – kredietopening voor particulieren van bepaalde duur	20
7.	Nevendiensten en aard van de contracten waarvan europabank nv de aanhechting kan eisen	21
8.	Tarieven en representatieve voorbeelden.....	21
9.	Mogelijke gevolgen bij niet eerbiediging van uw verbintenissen voortvloeiend uit de kredietovereenkomst	22
10.	Fiscale aspecten.....	22
10.1.	Gezinswoning.....	22
10.1.1.	Vlaanderen.....	22
10.1.2.	Wallonië	22
10.1.3.	Brussel.....	23
10.2.	Opbrengsteigendom, vakantiewoning en andere dan de enige eigen woning	23
11.	Verzekeringen	23
11.1.	Schuldsaldoverzekering	23
11.2.	Verzekering gewaarborgd wonen	23
12.	Nuttige informatie over tegemoetkomingen inzake huisvesting	24
12.1.	De fiscale tegemoetkomingen.....	24
12.2.	De gewestelijke tegemoetkomingen.....	24
12.2.1.	Vlaams Gewest	24
12.2.2.	Waals Gewest	25
	Permanenties “info-conseils logement”	25
12.2.3.	Brussels Hoofdstedelijk Gewest.....	26

1. Algemeen

1.1. Voor wie is een hypothecair krediet bestemd?

Elke **consument** met **gewone verblijfplaats in België** kan een hypothecair krediet afsluiten.

Aangezien wij enkel kredieten in euro verstrekken, staan wij ook enkel hypothecaire kredieten toe aan natuurlijke personen die hun **inkomen in euro** ontvangen.

De consument kan zowel een loontrekkende, zelfstandige of beoefenaar van een vrij beroep zijn, mits die persoon **hoofdzakelijk voor privé-doeleinden** handelt.

Voor rechtspersonen en personen die niet hoofdzakelijk handelen voor privé-doeleinden heeft **Europabank** andere kredietvormen te bieden.

1.2. Soorten hypothecair krediet

1.2.1. Hypothecair krediet met een onroerende bestemming

Een hypothecair krediet met een onroerende bestemming is een krediet, meestal op lange termijn, waarmee onroerende goederen worden gefinancierd. Doorgaans wordt het krediet gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving op een onroerend goed.

Zowel de aankoop van een stuk bouwgrond, de aankoop van een nieuwe woning, de aankoop van een bestaande, zelfs deels te verbouwen woning kunnen – bij Europabank - het voorwerp uitmaken van een hypothecair krediet.

Bovendien kan een hypothecair krediet zonder meer ook dienen om een bijkomende woonst aan te kopen, om successierechten te betalen, een lopend hypothecair krediet te herfinancieren, enz ...

Een krediet voor het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten valt, zelfs zonder hypothecaire zekerheid, onder de bepalingen van een hypothecair krediet met een onroerende bestemming.

Ook voor de renovatie van uw woning kan u een hypothecair krediet aangaan. Voorwaarde is wel dat hier steeds een hypothecaire waarborg tegenover staat (zonder hypothecaire waarborg kan u voor de renovatie een consumentenkrediet aangaan).

Het hypothecair krediet met een onroerende bestemming wordt, volgens uw behoeften, toegekend onder de vorm van een lening op afbetaling of een overbruggingskrediet.

1.2.2. Hypothecair krediet met een roerende bestemming

Een hypothecair krediet kan ook aangegaan worden voor **andere** dan onroerende **doeleinden**, zoals bijvoorbeeld de globalisatie van diverse persoonlijke leningen, op voorwaarde dat dit krediet **hypothecair gewaarborgd** is.

Indien u een hypothecaire waarborg verstrekt heeft, dan zal een latere kredietopname die gewaarborgd wordt door deze hypothecaire waarborg, eveneens als een hypothecair krediet beschouwd worden. Zo kan zelfs een lening voor de aankoop van een wagen een hypothecair krediet zijn.

Kredietvormen die kunnen vallen onder toepassing van het hypothecair krediet met een roerende bestemming zijn de **lening op afbetaling** en de kredietopening voor particulieren (**geoorloofde debetstand op een rekening**) van bepaalde duur.

1.2.3. Krediet met gemengd doel

In de praktijk kan het ook voorvallen dat het hypothecair krediet een gemengd doel heeft, bijvoorbeeld ingeval van een **globalisatielening** waarmee zowel hypothecaire kredieten als persoonlijke leningen terugbetaald worden. Of uw krediet dan onder toepassing van het hypothecair krediet met een onroerende of een roerende bestemming valt, hangt af van wat overweegt in het doel. Is het krediet voornamelijk dienstig voor onroerende doeleinden, dan zijn de bepalingen van het hypothecair krediet met een onroerende bestemming van toepassing. Is het krediet hoofdzakelijk dienstig voor niet-onroerende doeleinden, dan zijn de bepalingen van het hypothecair krediet met een roerende bestemming van toepassing.

2. De hypothecaire waarborg

2.1. De hypotheek voor alle sommen

Het krediet dat u aangaat zal meestal gewaarborgd worden door een hypothecaire inschrijving onder de vorm van een hypotheek voor alle sommen. Dit is een hypotheek die gevestigd wordt door tussenkomst van een notaris op één of meerdere **onroerende goederen in België**. Deze hypotheek, veelal ingeschreven in eerste rang, waarborgt de terugbetaling van uw verbintenissen – zowel huidige als toekomstige - aan de kredietgever.

Zolang de verstrekte hypothecaire waarborg bestaat kunnen **nieuwe kredietopnames** eveneens gewaarborgd worden door de hypotheek voor alle sommen. U kan dus later nieuwe kredieten aanvragen zonder een notaris in te schakelen. U bespaart daardoor al gauw honderden euro's aan notariële en fiscale kosten. Het doel van het krediet mag daarbij totaal verschillend zijn van uw initiële vraag: financiering van uw wagen, investering in uw zaak, hulp aan uw kinderen, enz... uiteraard afhankelijk van uw behoeften en uw activiteit. Zowel privéschulden als beroepssschulden kunnen gewaarborgd worden door deze hypotheek voor alle sommen.

U kan een kredietopname bekomen voor een bedrag dat in principe hoogstens gelijk is aan het bedrag van de hypothecaire inschrijving. De kredietopname gebeurt dan voor het kapitaal en de duur die schriftelijk overeengekomen wordt op het ogenblik dat de heropneming een feit wordt.

Voor het overige blijven alle bepalingen en voorwaarden van de akte van vestiging van hypotheek voor alle sommen van toepassing op de (her)opneming.

Wij behouden ons wel het recht voor de heropneming te weigeren ingeval uw financiële toestand het niet toelaat een bijkomende last te dragen, ingeval de zekerheden dermate in waarde afgenomen zijn zodat ze de heropneming niet dekken, indien het bedrag waarvoor inschrijving bestaat werd verminderd of indien één van de voorwaarden van vervroegde opeisbaarheid bestaat.

Indien de hypothecaire waarborg door een derde (bijvoorbeeld de ouders) verstrekt wordt, vragen wij bij elke heropname het akkoord van de derde.

2.2. De hypothecaire kredietopening

De hypothecaire kredietopening is enkel van toepassing voor cliënten die vroeger reeds krediet aangegaan hebben bij Europabank en die in het kader van dit krediet een hypothecaire waarborg verstrekt hebben onder de vorm van een hypothecaire kredietopening bij Europabank. Bij nieuwe cliënten wordt de inschrijving steeds gerealiseerd onder de vorm van een hypotheek voor alle sommen.

Binnen het kader van uw hypothecaire inschrijving kan u nieuwe kredieten aanvragen zonder een notaris in te schakelen. Ook bij deze waarborg kan u een heropneming bekomen voor een bedrag dat in principe hoogstens gelijk is aan het bedrag van de hypothecaire inschrijving. Ook hier behouden wij ons uitdrukkelijk het recht voor de heropneming te weigeren.

2.3. Andere hypothecaire waarborg: het hypothecair mandaat

Uitzonderlijk kan een krediet bij ons ook gewaarborgd worden door een hypothecair mandaat. Doorgaans zal het dan om kleinere kredietbedragen of kredieten op korte looptijd gaan.

Het hypothecair mandaat betekent dat er niet onmiddellijk een hypothecaire inschrijving genomen wordt: u geeft volmacht aan een mandataris om (op een later tijdstip en indien de kredietgever dit nodig acht) een hypothecaire inschrijving te nemen (door omzetting van het mandaat in hypotheekname).

3. Hoe gaat u te werk?

U heeft reeds een bepaald idee van het project dat u wenst te financieren? Of wenst u enkel informatie te bekomen vooraleer bijvoorbeeld de aankoop van een woning of bouwgrond in overweging te nemen?

Het volstaat één van de kantoren van **Europabank** binnen te stappen. Na enkele minuten zult u zonder twijfel veel wijzer geworden zijn. Samen met één van onze specialisten bepaalt u welke formule het best bij uw wensen past.

Nadat u uw voorkeur kenbaar gemaakt heeft qua bedrag, formule, enz., kan u, ingeval van hypothecair krediet met een **onroerende bestemming**, een **Europees gestandaardiseerd informatieblad (ESIS)** bekomen. In het ESIS wordt alles wat u moet weten over uw krediet en de hieraan verbonden kosten overzichtelijk weergegeven. Bij het aangaan van een hypothecair krediet komen er nl. heel wat elementen kijken.

Onze medewerkers zullen u eveneens **passende toelichtingen** verstrekken. Deze hebben betrekking op de **precontractuele** informatie die verstrekt moet worden aan de hand van het ESIS, de **essentiële kenmerken** van de voorgestelde producten, de **specifieke effecten** die de voorgestelde producten kunnen hebben met inbegrip van de gevolgen van wanbetaling en tot slot de **eventuele nevendiensten**.

Ingeval van hypothecair krediet met een **roerende bestemming** zal u een formulier "Europese standaardinformatie inzake consumentenkrediet" (**SECCI**) overhandigd worden. Ook in dit geval worden passende toelichtingen verstrekt.

Hoeveel u maximaal kan ontlenen zal afhangen van een aantal factoren, waaronder uw financiële mogelijkheden, maar ook de waarde van het onroerend goed. In functie van het type lening is nl. een maximale LTV (loan-to-value : bedrag van het hypothecair krediet ten opzichte van de marktwaarde van het residentieel onroerend goed) vastgelegd door de regelgever.

Ook het **toegepast tarief** hangt af van een aantal factoren, zoals het doel van uw krediet, eventueel het bedrag en/of looptijd, de quotiteit (op basis van de geschatte waarde in gedwongen verkoop)... Bij een hypothecair krediet met een onroerende bestemming kunnen ook toeslagen aangerekend worden. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn indien de te nemen hypothecaire inschrijving niet in eerste rang genomen wordt, maar in een tweede of hogere rang. Voor een overzicht van alle toeslagen verwijzen we naar de tarieflijst bijgevoegd bij de prospectus.

3.1. De kredietaanvraag

3.1.1. Het verzamelen van informatie om de terugbetalingsmogelijkheden te beoordelen & adviesdiensten

Voordat wij u een hypothecair krediet kunnen verstrekken, dienen wij uw **financiële toestand** en **terugbetalingsmogelijkheden** te beoordelen. Daartoe zullen we u, aan de hand van een **kredietaanvraagformulier**, een aantal vragen stellen in verband met uw inkomsten, uitgaven (waaronder de lopende financiële verbintenissen) en gezinssituatie, maar ook in verband met het doel van het krediet. U dient op deze vragen **juist en volledig** te antwoorden.

Dit laat ons toe u correct te adviseren met betrekking tot het krediet dat qua soort en bedrag het best is aangepast aan uw persoonlijke omstandigheden. Wij zijn nl. ook gehouden om u **advies** te verstrekken. Wij baseren ons bij de adviesverlening op ons eigen productassortiment.

3.1.2. Voor te leggen stavingsstukken

Tevens zal u meegedeeld worden welke stavingsstukken u dient voor te leggen. Zo dienen de **inkomsten** gestaafd te worden door minimaal de laatste 2 loonfiches (loontrekkenden), het laatste aanslagbiljet (zelfstandigen), desgevallend bewijs huurinkomsten, kindergeld, ontvangen

onderhoudsgeld... én door de nodige rekeninguittreksels. Ook met betrekking tot **uitgaven** kunnen stavingsstukken gevraagd worden, bijvoorbeeld bewijs te betalen onderhoudsgeld, te betalen huur,... Al naargelang het **doel** van uw krediet zullen wij nog andere stavingsstukken vragen: aankoopcompromis of kopie eigendomstitel, EPC, basisattest (of attest 281.61) en/of kopie kredietcontract (ingeval van overname van een lopend hypothecair krediet), afrekening terug te betalen kredieten, facturen verbouwingen,... Indien de **brandverzekering** verplicht is, zullen wij u ook vragen een kopie van uw brandverzekeringspolis en het bewijs van de premiebetaling voor te leggen.

Pas **na voorlegging** van alle gevraagde stukken, kan uw dossier beslist worden.

De bekomen informatie en de bijhorende stavingsstukken zullen toegevoegd worden aan uw persoonlijk kredietdossier.

3.1.3. Het kredietaanvraagformulier

Nadat u geantwoord heeft op onze vragen, zal u het kredietaanvraagformulier ter ondertekening voorgelegd worden.

Daarna zullen wij volgende **bestanden raadplegen**:

- de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel;
- het bestand van de niet-gereguleerde registraties van de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel;
- onze eigen bestanden.

Indien van toepassing worden ook nog volgende bestanden geraadpleegd:

- het Register van Kredieten aan Ondernemingen van de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel (enkel van toepassing bij natuurlijke personen die een zelfstandige activiteit uitoefenen);
- Bureau Krediet Registratie (BKR), Teisterbantlaan 2a, 4006 EB Tiel, Nederland (enkel van toepassing bij natuurlijke personen met de Nederlandse nationaliteit die in België gedomicilieerd zijn).

Aan de hand van deze raadpleging zullen wij de informatie die u ons verstrekt heeft **verifiëren** en kan er een kredietwaardigheidsbeoordeling uitgevoerd worden.

In voorkomend geval kan ook bij derden de echtheid van de voorgelegde stavingsstukken en meegedeelde tewerkstellingsgegevens geverifieerd worden.

Let op: indien we het kredietwaardigheidsonderzoek niet kunnen uitvoeren omdat we niet in het bezit zijn van de vereiste informatie en/of stavingsstukken, kan er geen krediet toegekend worden.

3.1.4. Het ESIS (bij hypothecair krediet met een onroerende bestemming) / de SECCI (bij hypothecair krediet met een roerende bestemming)

Van zodra u ons alle nodige informatie verstrekt heeft, zal u met betrekking tot het product van uw keuze **het ESIS** (Europees gestandaardiseerd informatieblad) overhandigd worden. Deze wordt toegelicht, zodat u van alle kredietformaliteiten op de hoogte bent: maandsommen, rentevoet (jaarlijkse debetrentevoet en periodieke rentevoet), maximale renteschommelingen, kosten, jaarlijkse kostenpercentage, aflossingstabel, vervroegde terugbetaling, kosten/gevolgen bij wanbetaling,....

In de totale kosten van het krediet en het jaarlijkse kostenpercentage (JKP) worden niet enkel kosten opgenomen die u aan ons betaalt (zoals debetinteressen, dossierkosten, beheerskosten), maar eveneens kosten die u aan derden betaalt (bv. aan de notaris, aan uw verzekeringsmaatschappij,...).

Ingeval van hypothecair krediet met een roerende bestemming wordt het ESIS vervangen door de **SECCI**.

3.1.5. Schatting van de onroerende goederen waarop een hypothecaire waarborg gevestigd wordt

Bij elke hypotheekname zal er tevens een schatting verricht worden door een **interne schatter** van de bank: de kantoordirecteur of één van zijn medewerkers zal hiervoor bij u ter plaatse komen. Deze schatting wordt enkel en alleen voor interne doeleinden gebruikt: het volstaat niet dat er voldoende terugbetalingsmogelijkheden zijn, ook de geschatte waarde (gedwongen verkoopwaarde) kan bepalend zijn om u het krediet of het gevraagd kredietbedrag al dan niet toe te kennen. Bovendien kan de schatting ook een invloed hebben op het toegepast tarief (zie hiervoor de tarieflijst bijgevoegd bij de prospectus). De **schatting** is dus **noodzakelijk** om over uw kredietaanvraag te kunnen beslissen. **Het voordeel van de interne schatting voor u is dat wij hiervoor géén kosten aanrekenen.**

3.1.6. De kredietbeslissing

Vervolgens zal uw aanvraag zo snel mogelijk beslist worden.

Van de genomen beslissing brengen wij u onmiddellijk op de hoogte. Dit laatste is zeer belangrijk, zeker wanneer het onroerend goed dat u wenst te verwerven, openbaar verkocht werd of wordt. Indien ingevolge de kredietbeslissing nog bijkomende stavingsstukken gevraagd worden, dient u ons deze te bezorgen voordat wij u een kredietaanbod kunnen voorleggen.

3.2. Na goedkeuring van uw dossier

3.2.1. Het kredietaanbod

Na goedkeuring van uw kredietaanvraag, zal de bank u, op uw verzoek, een definitief exemplaar van **het ESIS (of de SECCI)** en een **kredietaanbod** voorleggen. Het kredietaanbod omvat alle contractvoorwaarden met inbegrip van een aflossingsplan.

Belangrijk om weten: alle kredietnemers verbinden zich hoofdelijk en ondeelbaar tegenover de bank.

Enige verduidelijking bij deze begrippen:

Hoofdelijk betekent dat elke kredietnemer apart gehouden is om het volledige kredietbedrag terug te betalen. De bank moet zich dus niet tot elke kredietnemer apart wenden om een deel van de schuld betaald te krijgen.

Ondeelbaar betekent dat bij overlijden van de kredietnemer alle erfgenamen verantwoordelijk zullen zijn voor de totale schuld. Indien er bijvoorbeeld 2 erfgenamen zijn kan de bank alles van de één of de ander vorderen, en niet enkel de helft.

3.2.2. Geldigheidsduur van het kredietaanbod

Het kredietaanbod is, ingeval van hypothecair krediet met een **onroerende bestemming**, **minimaal 30 dagen geldig en maximaal 45 dagen** en kan op elk ogenblik door u aanvaard worden.

Ingeval van hypothecair krediet met een **roerende bestemming** is het kredietaanbod **minimaal 15 dagen geldig en maximaal 20 dagen**.

Nadat u het **aanbod heeft aanvaard** (en ook de eventuele zekerheidsstellers getekend hebben), is de **kredietovereenkomst gesloten**. Dit betekent ook dat op dat ogenblik uw krediet gemeld wordt aan de Centrale voor Particulieren van de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.

3.2.3. Het verlijden van de notariële akte

Indien het krediet gepaard gaat met een nieuwe hypothecaire inschrijving, zullen wij na het sluiten van de kredietovereenkomst een ontwerp van akte overmaken aan de **notaris van uw keuze**. Eens de notaris de nodige opzoeken gedaan heeft, kan de akte verleden worden. De akte dient uiterlijk

binnen de 4 maanden na het sluiten van de kredietovereenkomst verleden te worden (of 8 weken ingeval van hypothecair krediet met een roerende bestemming). Het is **belangrijk** deze **termijn strikt te respecteren**: indien de akte niet verleden is binnen deze termijn, vervalt de overeenkomst.

3.2.4. Uitbetaling van het krediet

Nadat de kredietovereenkomst gesloten is en nadat de gevraagde zekerheden gevestigd zijn, kan het krediet uitbetaald worden. De uitbetaling gebeurt per overschrijving of door middel van een bankcheque.

4. Gevraagde kosten en vergoedingen

4.1. Kosten verschuldigd aan de kredietgever

4.1.1. Bij het aangaan van het krediet:

Ingeval van hypothecair krediet met een **onroerende** bestemming, bent u **dossierkosten** verschuldigd, zoals vermeld in bijgevoegde tarieflijst.

De dossierkosten zijn slechts verschuldigd nadat het schriftelijk aanbod door u aanvaard is en moeten ten laatste bij het verlijden van de notariële akte betaald worden, of indien het krediet niet gepaard gaat met een nieuwe notariële akte, bij uitbetaling van het hypothecair krediet.

Deze kosten zijn **inbegrepen in de totale kosten van het krediet** en in het jaarlijkse kostenpercentage.

Bij een hypothecair krediet met een **roerende** bestemming worden **geen dossierkosten** aangerekend.

Voor de schatting van de eigendom(men) worden **geen schattingskosten** aangerekend.

4.1.2. Tijdens de looptijd van het krediet:

Indien een zichtrekening bij Europabank verplicht is (enkel geval van hypothecair overbruggingskrediet) bent u voor het aanhouden van de zichtrekening **beheerskosten** verschuldigd (tenzij bij het ECO-pakket). Deze kosten zijn **inbegrepen in de totale kosten van het krediet** en in het jaarlijkse kostenpercentage.

Indien er tijdens de looptijd van een hypothecair krediet met een **onroerende** bestemming op uw verzoek en mits ons akkoord **wijzigingen** aangebracht worden aan de overeenkomst die contractueel niet voorzien zijn en aanleiding geven tot het opstellen van een bijvoegsel, is een dossierkost verschuldigd (elke wijziging vergt nl. een kredietonderzoek en –beslissing). Het bedrag van de dossierkost wordt vermeld in de tarieflijst die op dat ogenblik van toepassing is.

Bij een hypothecair krediet met een **roerende** bestemming kunnen geen wijzigingen aangebracht worden.

4.1.3. Kosten verschuldigd aan de kredietgever ingeval van vervroegde terugbetaling:

Bij vroegtijdige terugbetaling van het geleende kapitaal zal ingeval van een **lening** een **wederbeleggingsvergoeding** verschuldigd zijn gelijk aan drie maand interest.

De wederbelegging wordt berekend tegen de rentevoet die op het ogenblik van de vervroegde terugbetaling van toepassing is op het krediet. Bij volledige vervroegde terugbetaling wordt de wederbeleggingsvergoeding berekend op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo. Bij gedeeltelijke vervroegde terugbetaling wordt de wederbeleggingsvergoeding berekend op het bedrag van de vervroegde terugbetaling.

Bij **andere kredietvormen** is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd ingeval van vervroegde terugbetaling.

4.2. Kosten verschuldigd aan derden naar aanleiding van uw krediet

4.2.1. Aktekosten:

Aan de notaris bent u akte- en notariskosten voor het vestigen van de hypothecaire waarborg verschuldigd en eventueel kosten van opheffing (indien een voorgaande rang geschrapt moet worden). Deze kosten dienen betaald te worden bij het verlijden van de notariële akte.

De aktekosten omvatten o.a. registratierechten (1% op hoofdsom + bijhorigheden), kosten hypotheekkantoor (hypotheekrecht van 0,30% op hoofdsom + bijhorigheden, te verhogen met het loon van de hypotheekbewaarder), diverse aktekosten (recht op geschrift, hypothecaire opzoeken, rolrechten, stedenbouwkundige uittreksels, kadastrale kosten, fiscale opzoeken...), BTW.

De notariskosten betreffen het ereloon van de notaris. Hierop is eveneens BTW verschuldigd.

De **geraamde kosten** (met uitzondering van het ereloon van de notaris + BTW op het ereloon) zijn **inbegrepen in de totale kosten van het krediet** en in het jaarlijkse kostenpercentage. De werkelijke kosten verschuldigd door de consument zijn pas gekend bij het verlijden van de notariële akte en zullen normaliter dus afwijken van de raming in het ESIS en het aanbod.

Zijn dus **niet inbegrepen in de totale kosten van het krediet**: het ereloon van de notaris + BTW op het ereloon. Zijn eveneens niet inbegrepen in de totale kosten van het krediet: de kosten van opheffing van voorgaande rang(en).

Hou er ook rekening mee dat de notaris moet nagaan of u nog fiscale of sociale schulden heeft.

4.2.2. Verzekeringspremies:

Indien de **brandverzekering** als waarborg geëist wordt, dient u gedurende de ganse looptijd van het krediet aan uw verzekeraar de verzekeringspremies te betalen.

De kosten (excl. dekking diefstal en inboedel) zijn **inbegrepen in de totale kosten van het krediet** en in het jaarlijkse kostenpercentage. De kosten worden verrekend gedurende de volledige looptijd van het krediet, maar houden geen rekening met indexatie van de premie. De werkelijke kosten worden periodiek door de verzekeraar aan de consument meegedeeld.

De kosten zijn **niet inbegrepen in de totale kosten van het krediet** en in het jaarlijkse kostenpercentage indien er ingeval van aankoop nog geen voorstel van brandverzekering kan voorgelegd worden, ingeval de waarborg niet door de consument maar door een derde verstrekt wordt of ingeval van medeëigendom (indien er geen opsplitsing mogelijk is tussen de gemeenschappelijke en de private delen).

Zijn eveneens **niet inbegrepen in de totale kosten van het krediet**: premies voor een schuldsaldoverzekering die u vrijwillig aangaat bij een verzekeraar. Hoewel wij een dergelijke verzekering aanbevelen, verplichten wij deze niet.

Let op:

Indien er bij het vestigen van een waarborg meerdere kredieten gelijktijdig aangegaan worden (bijvoorbeeld een hypothecair krediet met een onroerende bestemming én een hypothecair krediet met een roerende bestemming), dan worden de kosten (aktekosten, brandverzekering,...) proportioneel verdeeld over deze kredieten (volgens de bedragen van de kredieten).

Mogelijks zijn er ook nog kosten verbonden aan de transactie die u wenst te verrichten (bijvoorbeeld registratierechten en notariskosten bij aankoop van een onroerend goed). Deze kosten staan los van het krediet. Hou echter wel rekening met deze kosten om de kostprijs van uw project te bepalen.

5. Lening met vaste of veranderlijke rentevoet?

5.1. Lening aan vaste rentevoet

Voor kredieten tegen vaste rentevoet mag de opgegeven **rentevoet** gedurende de ganse looptijd van uw krediet **niet worden gewijzigd**. Behoudens ingeval van een gedeeltelijk vervroegde terugbetaling blijft de te betalen maandsom bijgevolg ongewijzigd gedurende de ganse looptijd van het krediet. U weet dus van bij de aanvang hoeveel u exact zal terugbetalen op dit krediet.

5.2. Lening aan veranderlijke rentevoet

Bij kredieten aan veranderlijke rentevoet wordt de **rentevoet aangepast** in functie van de **periodiciteit van aanpasbaarheid** van de rentevoet en van de bij overeenkomst vastgelegde **maximale renteschommeling**.

Het voordeel is dat bij daling van de marktrente, de rentevoet van uw krediet normaliter zal aangepast worden op het tijdstip van herzienbaarheid. Het nadeel is dat ook de omgekeerde situatie zich kan voordoen: u dient er dus rekening mee te houden dat de rentevoet van uw krediet ook kan stijgen, waardoor uw maandsom stijgt. U moet dus ook in staat zijn het krediet terug te betalen indien u ingevolge de veranderlijkheid van de rentevoet de maximale maandsom dient te betalen. De maximale maandsom wordt u meegedeeld in het ESIS.

Hieronder vindt u de modaliteiten van toepassing op de leningen met veranderlijke rentevoet.

5.2.1. Oorsprong

De **periodieke rentevoet** is gebonden aan de schommelingen van een **referte-index**, genomen uit een reeks referte-indexen in functie van de duur van de perioden van verandering van de rentevoet. Welke referte-index gebruikt wordt en hoe de rentevoet wordt aangepast (zie formule hieronder), is wettelijk bepaald.

De **oorspronkelijke periodieke rentevoet** is de rentevoet waartegen de rente wordt berekend die de kredietnemer verschuldigd is op het tijdstip van de eerste rentebetaling.

De **oorspronkelijke waarde van de referte-index** is die van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van ons tarief en opgenomen in onze tarieflijst.

Bij het verstrijken van de periodes bepaald in de kredietovereenkomst is de **periodieke rentevoet voor de nieuwe periode** gelijk aan de oorspronkelijke rentevoet vermeerderd met het verschil tussen de waarde van de referte-index verschenen in de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van de verandering, en de oorspronkelijke waarde van die index.

De referte-indexen kan u terugvinden op de site van de FOD Economie <http://economie.fgov.be/nl> in de rubriek "hypothecair krediet".

FORMULE : **$NR = OR + (NI - OI)$**

WAARBIJ : NR = de nieuwe periodieke rentevoet die zal worden toegepast bij de renteherziening

OR = de oorspronkelijke periodieke rentevoet, nl. de rentevoet waartegen de rente wordt berekend op het tijdstip van de eerste rentebetaling

NI = de nieuwe referte-index

OI = de oorspronkelijke referte-index, van toepassing op het ogenblik van het aanbod

De oorspronkelijke referte-index wordt in de bijliggende tarieflijst opgegeven.

In België is het mechanisme van de veranderlijkheid van de rentevoet bij hypothecair krediet en de referte-indexen die gebruikt moeten worden, bij wet vastgelegd.

Stel dat gedurende de looptijd van het krediet de huidige referte-indexen zouden ophouden te bestaan, dan zal de rentevoet verder evolueren in functie van de nieuwe referte-indexen die op dat ogenblik door

de wetgever gekozen worden. Dit evenwel binnen de grenzen van de bij de overeenkomst vastgelegde maximale renteschommeling en met behoud van de periodiciteit van aanpassing.

5.2.2. Maximumverschil

De rentevoet wordt zowel in meer als in min beperkt wordt tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, zonder dat dit verschil in geval van stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil in geval van daling. Dit maximumverschil bedraagt bij ons momenteel 3% (% uitgedrukt op jaarbasis).

5.2.3. Minimumverschil

De verandering van de rentevoet zal slechts toegepast worden in geval het verschil in rente ten opzichte van de vorige rentevoet minstens 0,5% (% uitgedrukt op jaarbasis) bedraagt. Met andere woorden: indien dit verschil kleiner is blijft de maandsom op het tijdstip van herziening ongewijzigd.

5.2.4. Periodiciteit

De rentevoet zal periodiek (= **vijfjaarlijks** bij al onze leningen met veranderlijke rentevoet), op de overeengekomen vervaldatum van de lening, herzien worden. Bijgevolg is de referte-index die van toepassing is, **referte-index E (= lineaire obligaties op 5 jaar)**.

5.2.5. Voorbeeld berekening van nieuwe rentevoet:

Veronderstellingen:

periodiciteit van de renteherziening: vijfjaarlijks

oorspronkelijke rentevoet: **0,32334% per maand** (overeenstemmende **jaarlijkse debetrentevoet: 3,95%**)

oorspronkelijke index: -0,005 op jaarbasis = -0,0004 op maandbasis

maximale renteschommeling: 3% op jaarbasis

minimumverschil dat bereikt moet worden om de rentevoet te laten wijzigen: 0,5% op jaarbasis

Veronderstel dat de referte-index op jaarbasis 1,922 bedraagt na 5 jaar en 2,191 na 10 jaar, dus een referte-index op maandbasis van respectievelijk 0,15877 en 0,18078.

Rentevoet na 5 jaar:

$0,32334 + (0,15877 - (-0,0004)) = 0,48251\%$ per maand. De overeenstemmende jaarlijkse debetrentevoet = 5,95%. Dit is een stijging van 2,00%. Het minimumverschil is bereikt én het maximumverschil wordt niet overschreden.

De nieuwe debetrentevoet is bijgevolg **5,95%**.

Rentevoet na 10 jaar:

$0,32334 + (0,18078 - (-0,0004)) = 0,50452\%$ per maand. De overeenstemmende jaarlijkse debetrentevoet = 6,23%.

Het minimumverschil ten opzichte van de vorige periode wordt niet behaald :
 $6,23\% - 5,95\% = 0,28\%$ (verschil is kleiner dan 0,50%)

De nieuwe debetrentevoet blijft bijgevolg ongewijzigd op **5,95%**.

6. Onze producten

6.1. Hypothecair krediet met een onroerende bestemming: lening op afbetaling met veranderlijke rentevoet

Is het doel van uw krediet onroerend, bijvoorbeeld een aankoop van een onroerend goed of een herfinanciering van uw lopend hypothecair krediet (overwegend onroerende doeleinden), dan kunnen wij u onder het hypothecair krediet met een onroerende bestemming onze lening op afbetaling met veranderlijke rentevoet aanbieden.

Modaliteiten:	Dit is een lening terugbetaalbaar door middel van gelijke maandsommen. Op het ogenblik van aanpasbaarheid van de rentevoet kan de maandsom wijzigen. Gedurende de volgende periode betaalt u dan opnieuw verder af door middel van gelijke maandsommen. Naarmate u de lening terugbetaalt, zal de kapitaalaflossing toenemen terwijl het bedrag aan interesten zal afnemen. Na betaling van uw laatste maandsom is uw lening volledig terugbetaald.
Waarborg:	De lening is steeds gewaarborgd door een nieuwe of bestaande hypothecaire inschrijving of (uitzonderlijk) een hypothecair mandaat.
Duur:	De minimale looptijd van deze lening bedraagt momenteel 8 jaar, de maximale looptijd 25 jaar (op een looptijd van 8 tot 10 jaar is ook een lening op afbetaling voor het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten mogelijk zonder hypothecaire waarborg – zie verder in deze prospectus).
Veranderlijkheid rentevoet:	De periodiciteit van veranderlijkheid van de rentevoet: 5-jaarlijks.
Maximale renteschommeling:	+3% / -3% ten opzichte van de oorspronkelijke debetrentevoet. De aanpassing van de rentevoet op het tijdstip van aanpassing wordt slechts doorgevoerd indien een minimumdrempel van +0,50% / -0,50% ten opzichte van de vorige debetrentevoet overschreden wordt.
Betaalpauze:	U heeft het recht gedurende een periode van maximaal 6 maanden enkel interesten te betalen in volgende drie gevallen: - werkverlies (met uitsluiting van ontslag door een zware fout of ontslag gegeven door de consument); - arbeidsongeschiktheid van meer dan 3 ononderbroken maanden; - overlijden van één van de consumenten die het krediet hebben aangegaan (voor zover het krediet met meerdere personen is aangegaan). Om van deze betaalpauze te genieten, moeten volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn: - voorlegging van een ontslagbewijs of een medisch attest en dit binnen de maand na ontslag, de vaststelling van arbeidsongeschiktheid of het overlijden; - er werden reeds 12 maandsommen zonder achterstand afbetaald;

- alle contractuele verplichtingen werden nagekomen;
- de totale duur van de verbintenis (inclusief de betaalpauze(s)) mag de 30 jaar niet overschrijden.

U kan in de loop van het krediet maximaal 2 keer van een betaalpauze genieten.

Vervroegde terugbetaling:	Het krediet kan op ieder ogenblik volledig vervroegd terugbetaald worden. U kan éénmaal per kalenderjaar een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling doen en/of u kan op ieder ogenblik een gedeeltelijke terugbetaling doen van een bedrag gelijk aan minstens 10% van het kapitaal. U dient de bank ten minste 10 dagen voor de terugbetaling van uw voornemen op de hoogte te brengen bij middel van een aangetekende zending. De wederbeleggingsvergoeding bedraagt 3 maand interest.
Representatief voorbeeld:	zie tarieflijst aangehecht aan de prospectus.

6.2. Hypothecair krediet met een onroerende bestemming: lening op afbetaling met vaste rentevoet

Onder het hypothecair krediet met een onroerende bestemming kunnen wij u onze **lening op afbetaling met vaste rentevoet** (gelijke maandsommen) aanbieden in volgende gevallen:

6.2.1. De renovatielening

Onroerend doel: renovatie/verbouwingen van een eigendom.

Modaliteiten:	Dit is een lening terugbetaalbaar door middel van gelijke maandsommen.
Waarborg:	Deze lening kan enkel aangegaan worden onder het hypothecair krediet indien gewaarborgd door een bestaande hypothecaire waarborg. Is er geen hypothecaire waarborg, dan kan een renovatielening toegestaan worden onder de vorm van een consumentenkrediet.
Duur:	De minimale looptijd van deze lening bedraagt momenteel 13 maanden, de maximale looptijd 60 maanden.
Betaalpauze:	U kan in de loop van het krediet maximaal 2 keer van een betaalpauze genieten. De modaliteiten zijn dezelfde als bij de veranderlijke rentevoet.
Vervroegde terugbetaling:	Het krediet kan op ieder ogenblik volledig vervroegd terugbetaald worden. De modaliteiten zijn dezelfde als bij de veranderlijke rentevoet. De wederbeleggingsvergoeding bedraagt eveneens 3 maand interest.
Representatief voorbeeld:	zie tarieflijst aangehecht aan de prospectus.

6.2.2. De lening op afbetaling voor het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten

Onroerend doel: verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten.

Modaliteiten:	Dit is een lening terugbetaalbaar door middel van gelijke maandsommen.
Waarborg:	Deze lening wordt aangegaan zonder hypothecaire waarborg.
Duur:	De minimale looptijd van deze lening bedraagt momenteel 4 maanden, de maximale looptijd 10 jaar (opgelet: op een looptijd van 8 tot 10 jaar is de rentevoet evenwel veranderlijk, zie de lening op afbetaling met veranderlijke rentevoet).
Betaalpauze:	U kan in de loop van het krediet maximaal 2 keer van een betaalpauze genieten. De modaliteiten zijn dezelfde als bij de veranderlijke rentevoet.
Vervroegde terugbetaling:	Het krediet kan op ieder ogenblik volledig vervroegd terugbetaald worden. De modaliteiten zijn dezelfde als bij de veranderlijke rentevoet. De wederbeleggingsvergoeding bedraagt eveneens 3 maand interest.
Representatief voorbeeld:	zie tarieflijst aangehecht aan de prospectus.

6.3. Hypothecair krediet met een onroerende bestemming: het hypothecair overbruggingskrediet

Het overbruggingskrediet is een uiterst geschikte kredietvorm wanneer u als consument slechts tijdelijk een krediet wil opnemen met als doel het verwerven of het behouden van onroerende zakelijke rechten, waarbij de terugbetaling binnen de overeengekomen termijn (meestal) zal gebeuren via de verkoop van een ander onroerend goed.

Voorbeeld: de aankoop van een appartement aan zee waarbij de terugbetaling zal gebeuren door storting van de verkoopsprovenu van de eigendom die eerstdaags te koop zal aangeboden worden.

Modaliteiten:	Het krediet wordt in één keer uitbetaald. De rentevoet is vast. De interesten zijn maandelijks verschuldigd en voor het eerst betaalbaar één maand na opname van het krediet en voor de laatste keer betaalbaar op eindvervaldag. Let op! Op eindvervaldag dient, naast de interest verschuldigd voor de laatste voorafgaande maand, ook het kapitaal integraal te worden terugbetaald.
Waarborg:	Het hypothecair overbruggingskrediet gaat meestal gepaard met een nieuwe of bestaande hypothecaire inschrijving en/of (uitzonderlijk) met een hypothecair mandaat op de huidige woning, op de nieuwe woning of op zowel de huidige als op de nieuwe woning. Bij kleinere bedragen kan het hypothecair overbruggingskrediet ook toegestaan worden zonder hypothecaire waarborg. De bank kan met betrekking tot het overbruggingskrediet de ondertekening eisen van een onherroepelijke opdracht, aan de instrumenterende notaris gericht, waarbij hem gevraagd wordt het bedrag van het overbruggingskrediet in te houden op de verkoopprijs.
Duur:	De minimale looptijd bedraagt momenteel 12 maanden, de maximale looptijd 60 maanden. U kan echter op elk ogenblik voortijdig terugbetalen: de interesten worden aangerekend volgens het aantal dagen dat het krediet effectief opgenomen is.
Vervroegde terugbetaling:	Het krediet kan op ieder ogenblik volledig of gedeeltelijk vervroegd terugbetaald worden. U dient de bank ten minste 10 dagen voor de terugbetaling van uw voornemen op de hoogte te brengen bij middel van een aangetekende zending. Er wordt geen wederbeleggingsvergoeding aangerekend. Ingeval van gedeeltelijke vroegtijdige terugbetaling wordt de interest nadien berekend op het verschuldigd blijvend saldo in kapitaal.
Representatief voorbeeld:	zie tarieflijst aangehecht aan de prospectus.

6.4. Hypothecair krediet met een roerende bestemming: lening op afbetaling met vaste rentevoet

Ook een krediet voor **andere dan onroerende doeleinden** valt onder de bepalingen van het hypothecair krediet, indien het krediet gewaarborgd is door een effectieve hypothecaire inschrijving of een hypothecaire volmacht. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien u uw lopende leningen op afbetaling en kredietopeningen wenst te globaliseren op langere looptijd, zodat u maar één lening hoeft af te betalen en zodat u uw maandlast kan verlagen.

Maar zelfs de financiering van een wagen of een kortlopend krediet valt onder de bepalingen van het hypothecair krediet, indien het nieuw krediet gewaarborgd is door een hypothecaire waarborg die eerder verstrekt wordt.

Onder het hypothecair krediet met een roerende bestemming kunnen wij u onze **lening op afbetaling met vaste rentevoet** aanbieden.

Modaliteiten:	Dit is een lening terugbetaalbaar door middel van gelijke maandsommen.
Waarborg:	De lening is steeds gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving of (uitzonderlijk) een hypothecair mandaat.
Duur:	De minimale looptijd van deze hypothecair gewaarborgde lening bedraagt 120 maanden indien het krediet gepaard gaat met het vestigen van een nieuwe hypothecaire inschrijving. Indien de lening gewaarborgd wordt door een bestaande hypothecaire waarborg, is de minimale looptijd 4 maanden. Voor de hypothecaire kredieten met een roerende bestemming heeft de wetgever in functie van het kredietbedrag maximale looptijden vastgelegd. De maximale looptijd is 240 maanden. Dit is het geval bij een kredietbedrag groter dan 37.000 EUR. Hoe lager echter het kredietbedrag, hoe korter de maximale looptijd. Zo dient een bedrag van bijvoorbeeld 15.000 EUR op maximaal 60 maand te worden terugbetaald.
Vervroegde terugbetaling:	Het krediet kan op ieder ogenblik volledig vervroegd terugbetaald worden. U kan éénmaal per kalenderjaar een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling doen en/of u kan op ieder ogenblik een gedeeltelijke terugbetaling doen van een bedrag gelijk aan minstens 10% van het kapitaal. U dient de bank ten minste 10 dagen voor de terugbetaling van uw voornemen op de hoogte te brengen bij middel van een aangetekende zending. De wederbeleggingsvergoeding bedraagt 3 maand interest.
Representatief voorbeeld:	zie tarieflijst aangehecht aan de prospectus.

6.5. Hypothecair krediet met een roerende bestemming: geoorloofde debetstand op rekening – kredietopening voor particulieren van bepaalde duur

De kredietopening voor particulieren (geoorloofde debetstand op rekening) is een kredietlijn of nog, een financiële reserve, verwezenlijkbaar in rekening-courant. Opnames en terugbetalingen zijn mogelijk volgens uw behoefte. U bent dus niet verplicht het bedrag onmiddellijk op te nemen: u doet dit wanneer u dit zelf beslist.

De kredietopening is dus de meest geschikte kredietvorm om een **onvoorziene uitgave** of een **tijdelijk geldgebrek** op te vangen.

Modaliteiten:	De interesten worden per einde maand aangerekend en worden berekend aan de hand van de overeengekomen debetrentevoet. De debetrentevoet is vast. De aangerekende interesten hangen af van het opgenomen saldo en het aantal dagen dat krediet opgenomen is. Indien u géén geld opneemt (en uw rekening m.a.w. een positief saldo vertoont), kost de kredietopening u niets. Ingeval van kredietopname dient u er wel op toe te zien dat voldoende provisie ter beschikking staat op uw rekening voor de maandelijkse betaling van de interesten. Dit zal zeker het geval zijn wanneer u het bedrag van de kredietlijn volledig heeft opgenomen. Het is nl. verboden het bedrag van uw kredietlijn te overschrijden. Neemt u de kredietopening geheel of gedeeltelijk op, dan betaalt u het kapitaal terug wanneer u dit het beste schikt. Hou er echter wel rekening mee dat het kapitaal ten laatste op eindvervaldag terugbetaald moet zijn.
Waarborg:	De kredietopening voor particulieren van bepaalde duur kan enkel aangegaan worden onder het hypothecair krediet, indien gewaarborgd door een bestaande hypothecaire waarborg. Indien er geen hypothecaire waarborg is, kan u een kredietopening voor particulieren aangaan onder toepassing van het consumentenkrediet.
Duur:	De minimale looptijd van dit krediet bedraagt momenteel 4 maanden, de maximale looptijd 12 maanden.
Vervroegde terugbetaling:	U kan het opgenomen saldo op ieder ogenblik terugbetalen. Uiterlijk op eindvervaldag moet het kapitaal terugbetaald zijn. U kan de overeenkomst ook voortijdig beëindigen. Er wordt geen wederbeleggingsvergoeding aangerekend.
Representatief voorbeeld:	zie tarieflijst aangehecht aan de prospectus.

7. Nevendiensten en aard van de contracten waarvan europabank nv de aanhechting kan eisen

Volgens de bepalingen van het Wetboek van economisch recht mag de bank de aanhechting eisen van drie types contracten bij kredietovereenkomsten bestemd voor het financieren van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten. Deze contracten zijn :

- een schuldsaldoverzekering of een tijdelijke overlijdensverzekering die het overlijdensrisico dekt teneinde contractueel de terugbetaling van het krediet te waarborgen; in het geval een schuldsaldoverzekering werd onderschreven dient de consument rekening te houden met het risico van onderverzekering dat zich kan realiseren indien de toegepaste rentevoet de oorspronkelijke rentevoet overstijgt.

Alhoewel wij aanbevelen een schuldsaldoverzekering of een tijdelijke overlijdensverzekering te onderschrijven bij een verzekeraar naar keuze, eist de bank de aanhechting van deze verzekering niet.

- een **brandverzekering** die het risico dekt van de beschadiging van het onroerend goed dat in waarborg aangeboden wordt. In sommige gevallen zal de bank deze verzekering als waarborg eisen, af te sluiten bij een verzekeraar naar keuze (indien er nog geen brandverzekering voor de eigendom in kwestie werd afgesloten). Dit zal veelal het geval zijn indien de hypothecaire inschrijving op een eigendom 200.000 EUR of meer bedraagt. Wanneer de brandverzekering geëist wordt, wordt dit uitdrukkelijk in het kredietaanbod vermeld.

Ook ingeval de brandverzekering als waarborg niet geëist wordt, beveelt de bank aan een brandverzekering af te sluiten bij een verzekeraar naar keuze voor alle gebouwen waarvan de consument eigenaar is.

- een borgtochtverzekering. De bank eist de aanhechting van deze verzekering niet.

Indien de consument nalaat een contract aan te hechten dat de risico's dekt zoals beschreven in de kredietovereenkomst of wanneer het contract niet meer aangehecht is, kan dit de opeisbaarheid van het krediet tot gevolg hebben.

8. Tarieven en representatieve voorbeelden

Het tarief van de rentevoeten van zowel het hypothecair krediet met een **onroerende bestemming** als het hypothecair krediet met een **roerende bestemming**, is bijgevoegd aan deze prospectus.

Voor elk product vindt u in de tarieflijst een representatief voorbeeld terug.

Dit tarief is gedagtekend.

9. Mogelijke gevolgen bij niet eerbiediging van uw verbintenissen voortvloeiend uit de kredietovereenkomst

Hou er rekening mee dat het niet eerbiedigen van uw verbintenissen heel wat gevolgen kan hebben:

- extra **kosten bij wanbetaling**: kosten aanmaningsbrieven, nalatigheidsinteressen.
- **ontbinding van de overeenkomst**. De bank heeft dan recht op het opeisbaar verschuldigd saldo. In het ESIS (of de SECCI) wordt nader toegelicht waaruit het opeisbaar verschuldigd saldo bestaat.
- **registratie als wanbetaler** bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België.
- **verkoop van de eigendom(men)**.

Let er dus op dat u zich uw maandelijkse afbetalingstermijnen kan veroorloven.

Indien u toch moeilijkheden ondervindt bij de afbetaling van uw krediet, neem dan tijdig contact op met uw kantoor, zodat naar een mogelijke oplossing kan gezocht worden.

10. Fiscale aspecten

Een hypothecaire lening voor een woning kan in bepaalde gevallen recht geven op een belastingvermindering, ongeacht of het gaat om een gezinswoning, een opbrengsteigendom of een vakantiewoning.

De veelheid aan regimes maakt echter dat het zeer complex kan worden, zeker wanneer u reeds andere leningen heeft afgesloten. Hieronder lijsten wij de fiscale stelsels op die gelden sinds 01/01/2017.

Info kan bekomen worden bij de Federale Overheidsdienst Financiën, Dienst Informatie (North Galaxy, Koning Albert II laan 33 – bus 70, 1030 Brussel – tel. 02/233.86.46 – fax 02/233.87.58, website <https://financien.belgium.be/nl/particulieren>).

10.1. Gezinswoning

Als u een hypothecair krediet aangaat voor de gezinswoning die u zelf bewoont, dan wordt dit uw 'eigen woning' genoemd. Voor de 'eigen woning' kan u, afhankelijk van het gewest waar u woont, in sommige gevallen rekenen op een fiscaal voordeel. Algemeen geldt dat waar u woont op 1 januari van het aanslagjaar bepalend is voor de vaststelling van uw fiscale woonplaats.

10.1.1. Vlaanderen

In het Vlaamse Gewest geniet u de 'geïntegreerde woonbonus' (vanaf 1 januari 2020 enkel nog van toepassing op een herfinanciering van een hypothecair krediet dat recht gaf op de woonbonus) :

- u vult de korf van de woonbonus met de door u betaalde interesten, kapitaalaflossingen en – eventueel - premies voor uw schuldsaldoverzekering
- gaat het bovendien om uw enige woning, dan krijgt u 10 jaar lang een bijkomende korf, afhankelijk van het aantal kinderen ten laste.
- Uw totale korf van de woonbonus genereert vervolgens een fiscaal voordeel van 40%.

10.1.2. Wallonië

Woont u in het Waals Gewest, dan kan u aanspraak maken op de wooncheque. Het voordeel is ook afhankelijk van uw inkomen en het aantal kinderen ten laste. De Waalse wooncheque kent wel een aantal specifieke voorwaarden:

- het moet gaan om uw enige woning
- kredieten voor verbouwingen komen niet in aanmerking.

10.1.3. Brussel

Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest kent geen belastingvermindering meer toe voor hypothecaire leningen. Onder bepaalde voorwaarden kan u wel genieten van een korting op de te betalen registratierechten. Voor meer informatie hierover kan u steeds terecht bij uw notaris.

10.2. Opbrengsteigendom, vakantiewoning en andere dan de enige eigen woning

Indien u een hypothecaire lening aangaat voor de verwerving of verbouwing van een opbrengsteigendom, vakantiewoning of een andere dan de enige eigen woning – ook buiten België – dan voorziet de federale overheid dat de kapitaalaflissingen in aanmerking komen voor het 'langetermijnsparen' en op die manier een belastingvermindering van 30% opleveren.

Daarnaast kunt u de interesten van uw lening in mindering brengen van de onroerende inkomsten die voortkomen uit de verwerving van een bijkomend pand.

Indien u voor één van bovenstaande stelsels in aanmerking kan komen, kunnen wij, mits u ons de nodige stavingsstukken bezorgt, jaarlijks een attest 281.61 overmaken aan de FOD Financiën.

11. Verzekeringen

11.1. Schuldsaldoverzekering

Personen met een verhoogd gezondheidsrisico kunnen, onder bepaalde voorwaarden, genieten van een tegemoetkoming in de premie van hun schuldsaldoverzekering. Raadpleeg uw verzekeraar / uw bank / uw tussenpersoon voor meer informatie.

11.2. Verzekering gewaarborgd wonen

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse overheid u uw lening af te betalen als u een tijd niet kunt werken. Regelgeving bestaande in Vlaanderen en Wallonië, nog niet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Voor Vlaanderen : zie <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/>

Voor Wallonië : <http://www.wallonie.be/fr/demarche/theme-list/9>

12. Nuttige informatie over tegemoetkomingen inzake huisvesting

12.1. De fiscale tegemoetkomingen

De fiscale voordelen slaan zowel op de betaalde interesten van hypothecaire kredieten als op het afgeloste kapitaal en op de premies van de gemengde levensverzekeringen en/of schuldsaldoverzekering.

De Federale Overheidsdienst Financiën, Dienst Informatie (North Galaxy, Koning Albert II laan 33 – bus 70, 1030 Brussel – tel. 02/233.86.46 – fax 02/233.87.58 ; e-mail : elza.cresens@minfin.fed.be) verspreidt een nuttige vulgariserende brochure over de fiscale voordelen « *Wegwijs in de fiscaliteit van de eigen woning* ».

12.2. De gewestelijke tegemoetkomingen

12.2.1. Vlaams Gewest

De tegemoetkoming betreft een verbeterings- en/of aanpassingspremie.

Voor informatie en voor het ontvangen van aanvraagformulieren kan men terecht bij :

- de eigen gemeente ;
- de cel Huisvesting in de eigen provinciehoofdplaats (zie hierna de adressen van de afdelingen ROHM (Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen), die de ingediende aanvragen onderzoekt ;
- de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid (Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 bus 7, 1000 Brussel – tel. 02/553.82.98), die instaat voor de centrale uitbetaling en de behandeling van de bezwaarschriften.

Adres	Telefoon
Afdeling ROHM Antwerpen Huisvesting Copernicuslaan 1 bus 4 2018 Antwerpen	03-224 61 16
Afdeling ROHM Vlaams-Brabant Huisvesting Blijde Inkomststraat 103-105 3000 Leuven	016-24 97 77
Afdeling ROHM Limburg Huisvesting Koningin Astridlaan 50 bus 1 3500 Hasselt	011-74.22.01
Afdeling ROHM Oost-Vlaanderen Huisvesting Gebroeders Van Eyckstraat 4-6 9000 Gent	09-265 46 50
Afdeling ROHM West-Vlaanderen Huisvesting Werkhuisstraat 9 8000 Brugge	050-44 29 02

12.2.2. Waals Gewest

Bij de permanenties « Info-conseils logement » (zie hierna) kan elke informatie met betrekking tot huisvestings-aangelegenheden en alle formulieren voor het indienen van aanvragen verkregen worden.

De gewestelijke tegemoetkomingen betreffen :

- de aankoop ;
- de bouw ;
- de afbraak ;
- de verbetering ;
- de herstructurering ;
- de vernieuwing en de verfraaiing ;
- de geconventioneerde woning ;
- de gratis verzekering tegen inkomstenverlies ;
- de « jongeren »-lening.

Op het groene nummer **0800-11901** worden de eerste inlichtingen over de tegemoetkomingen verstrekt. De diensten van de Division du Logement (DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande, 1, 5100 Jambes) zijn iedere ochtend bereikbaar op nummer **081/33.21.11** om alle nuttige informatie en formulieren terzake te laten toesturen.

De Internetsite mrw.wallonie.be/dgatlp geeft een overzicht van de tegemoetkomingen die verstrekt worden en alle aanvraagformulieren kunnen gedownload worden.

Permanenties “info-conseils logement”

BRABANT

NIVELLES Centre d'Information et d'Accueil

WAVRE Centre d'Information et d'Accueil **tel.: 010/68.73.53**
Rue de Bruxelles 48 - 50

HENEGOUWEN

CHARLEROI Espace Wallonie **tel.: 071/20.60.90**
Rue de France 3

LA LOUVIERE Centre d'Information et d'Accueil

MONS Centre d'Information et d'Accueil **tel.: 065/22.06.84**
Rue de la Seuve 18 - 19

TOURNAI Centre d'Information et d'Accueil **tel.: 069/53.26.74**
Rue de Wallonie 19 - 21

LUIK

EUPEN Centre d'Information et d'Accueil
Rue Gospert 2

LIEGE Espace Wallonie **tel.: 04/250.93.40**
Place Saint Michel 86

VERVIERS

Centre d'Information et d'Accueil
Rue Xhavée 86

LUXEMBURG**ARLON**

Centre d'Information et d'Accueil
Rue de Diekirch 37

tel.: 063/43.00.34

NAMEN**NAMUR**

Centre d'Information et d'Accueil
Rue de Bruxelles 18-20

tel.: 081/24.00.64

12.2.3. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Informatie over de tegemoetkomingen voorafgaandelijk aan de indiening van een dossier kan bekomen worden op de volgende adressen :

- Wooninformatiecentrum
CCN - gebouw
Vooruitgangsstraat 80 bus 1
1035 Brussel
tel. 02/204.14.02
- De Stadswinkel VZW
Sint-Goriksplein 1
1000 Brussel
tel. 02/512.86.19

Op deze adressen en telefoonnummers kunnen eveneens de aanvraagformulieren voor de premies bekomen worden.

De premies betreffen :

- de verfraaiing van gevels :
Ook de site www.premie-renovatie.irisnet.be kan geraadpleegd worden.
Inlichtingen over ingediende dossiers kunnen op de hoger vermelde tijdstippen op het nummer **02/204.24.04** gevraagd worden.
- de renovatie van het woonmilieu :
Inlichtingen over ingediende dossiers kunnen op de hoger vermelde tijdstippen op het nummer **02/204.14.00** gevraagd worden.

Raadpleeg ook de portaalsite van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (www.brussel.irisnet.be). Deze wordt vaker geactualiseerd en bevat alle nuttige informatie voor de inwoners van het gewest.

Prospectus nr **19** geldig vanaf 1 juli 2022