

# *Woningkrediet Plus*

**Prospectus n° 22 van toepassing vanaf 01/04/2017**

**De CVBA CRELANCO, die haar zetel heeft te 1070 Brussel, Sylvain Dupuislaan 251 ingeschreven bij de C.B.E onder het nummer 0403.263.840 en NV CRELAN, die haar sociale zetel heeft te 1070 Brussel, Sylvain Dupuislaan 251 et ingeschreven bij de C.B.E. onder het nummer 0205.764.318.**

**De voorgaande bedrijven worden beschreven in de prospectus als "de bank"**

## INHOUDSTABEL

<b>INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
<b>VOOR WIE ? WAARVOOR ?.....</b>	<b>3</b>
<b>ONTLEEND BEDRAG EN QUOTITEIT.....</b>	<b>3</b>
<b>VARIABILITEIT VAN DE RENTEVOET .....</b>	<b>4</b>
<b>LOOPTIJD.....</b>	<b>5</b>
<b>VORM.....</b>	<b>5</b>
<b>WAARBORG .....</b>	<b>6</b>
<b>TARIEF .....</b>	<b>6</b>
<b>WIJZE VAN TERUGBETALING .....</b>	<b>6</b>
<b>DE BETAALPAUZE .....</b>	<b>8</b>
<b>VERZEKERINGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>SPECIFIEK VOOR KREDIETEN OP KORTE TERMIJN .....</b>	<b>9</b>
<b>TERBESCHIKKINGSTELLING VAN DE FONDSSEN .....</b>	<b>9</b>
EIGEN VERMOGEN.....	9
SPECIFIEK VOOR DE BOUW EN RENOVATIE .....	9
<b>KOSTEN .....</b>	<b>10</b>
<b>REPRESENTATIEF VOORBEELD VAN IEDER TYPE HYPOTHECAIR KREDIET MET ONROERENDE BESTEMMING AANGEBODEN DOOR DE BANK. ....</b>	<b>11</b>
<b>BETALINGSACHTERSTALLEN .....</b>	<b>12</b>
<b>DE IDENTITEIT EN HET ADRES VAN DE VERANTWOORDELIJKE VAN DE BEHANDELING VAN DE DATABESTANDEN DIE GERAADPLEEGD WORDEN.....</b>	<b>13</b>
<b>TOEPASSELIJKE WETGEVING.....</b>	<b>13</b>
<b>PRAKTISCHE INFO.....</b>	<b>13</b>
<b>JURIDISCHE VRAGEN .....</b>	<b>13</b>
JURIDISCHE INFORMATIE.....	13
FISCALE STEUNMAATREGELEN .....	13
PREMIES.....	14
<b>NOTA'S .....</b>	<b>14</b>

## Inleiding

Dankzij haar jarenlange ervaring kan de bank u een Woningkrediet met eenvoudige, transparante en uiterst voordelige tarieven voorstellen. In deze prospectus vindt u alle informatie die u nodig hebt om te begrijpen hoe het Woningkrediet Plus en het Tarief in elkaar zitten. Lees ze dus aandachtig en praat erover met uw agent. Hij zal u graag verder advies geven en u volledig vrijblijvend een financieringsplan voorstellen dat volledig op uw situatie is afgestemd.

## Voor wie ? Waarvoor ?

Elke meerderjarige natuurlijke persoon (loontrekkende, zelfstandige of een persoon die een vrije beroep uitoefent) van wie de hoofdverblijfplaats in België gelegen is, kan een Woningkrediet Plus aanvragen, voor zover dit bestemd is voor een onroerend goed voor hoofdzakelijk privégebruik.

Het **Woningkrediet Plus** is een “hypothecair krediet”, d.w.z. een krediet op lange termijn dat in principe gewaarborgd wordt door een hypotheek in eerste rang. Het is hoofdzakelijk bestemd om een onroerend zakelijk recht te verwerven of te behouden. Meer bepaald zal het Woningkrediet Plus worden aangegaan om:

- een onroerend goed (of onroerende goederen) - zoals een gezinswoning, een appartement, een tweede verblijf of een bouwgrond - te kopen, bouwen, verbouwen of renoveren;
- successierechten m.b.t. onroerende goederen te betalen;
- een lopend Woningkrediet dat aangegaan werd voor een van de hierboven vermelde bestemmingen, te herfinancieren.

De hypotheek die het Woningkrediet Plus waarborgt, moet genomen worden op het onroerend goed dat ermee wordt gefinancierd, tenzij anders afgesproken met de bank. In dit geval moet het gefinancierde goed (de gefinancierde goederen) niet noodzakelijk in België gelegen zijn, maar voor de in waarborg gegeven goederen geldt deze verplichting wel.

Met het oog op het ontwikkelen van een duurzame relatie met de ontleners, maakt de bank een analyse van de solvabiliteit en gaat specifiek na, vóór de toekenning van het krediet, of de inkomsten van de ontleners volstaan om de toekomstige lasten van het krediet te dragen.

Het Woningkrediet Plus is een krediet dat toegekend wordt in euro en terugbetaalbaar is in euro. De kredietpolitiek van de bank vereist dat de kandidaat-ontlener ook zijn hoofdkomen (waaronder dat waarmee hij het krediet zal terugbetalen) in euro verkrijgt om het wisselrisico te vermijden.

Sinds de wet van 22/4/2016, in voege sinds 1/4/2017, financiert de bank de volgende bestemmingen met de volgende producten :

- een onroerende bestemming (de verwerving, de structurele aanpassing van een gebouw, of het behoud van een zakelijk recht op een onroerend goed) wordt toegekend onder de vorm van een Woningkrediet Plus mits gebruik van een hypothecaire waarborg (hypothecaire inschrijving, volmacht of belofte tot hypotheek).
- De kredieten bestemd voor de renovatie van een onroerend goed (bijv. plaatsing keuken, inrichting badkamer, veranda, dubbel glas, ...) en die geen deel uitmaakt van een ruimere onroerende bestemming zal afgehandeld worden onder de vorm van Lening op Afbetaling (Consumptiekrediet).

## Ontleend bedrag en quotiteit

Het Tarief (beschikbaar op de website van de bank: [www.crelan.be](http://www.crelan.be) of in elk Crelan-agentschap) legt de quotiteit vast die niet mag overschreden worden. De quotiteit wordt uitgedrukt in een percentage dat de verhouding weergeeft tussen het bedrag van het krediet en de waarde van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het krediet (ongeacht het project: aankoop, bouw of verbouwing). Vermits het Tarief afhangt van de quotiteit, behoudt de bank zich het recht voor om een bevestiging te eisen van de waarde van

het goed door een erkend schatter (zie Kosten). Het minimum kredietbedrag van het **Woningkrediet Plus** wordt eveneens vermeld op het tarievenblad.

Natuurlijk is de quotiteit niet het enige element dat bepalend is voor de toekenning van een Woningkrediet : de solvabiliteit van de ontleners en zijn capaciteit om op een duurzame manier zijn terugbetalingsverplichtingen na te komen zijn eveneens doorslaggevend.

## Variabiliteit van de rentevoet

De rentevoet van uw **Woningkrediet Plus** is vast of variabel.

### 1. Vaste rentevoet

De rentevoet blijft gedurende de hele looptijd van het krediet dezelfde.

### 2. Variabele rentevoet

Gedurende de hele looptijd van uw Woningkrediet Plus, maar enkel op scharnierdata, zal de rentevoet van uw krediet naargelang de situatie worden verhoogd of verlaagd in functie van de schommelingen van een referentie-index waaraan uw krediet gekoppeld is. De wijziging van de rentevoet wordt berekend op basis van de maandelijkse periodieke rentevoeten. Er zijn verschillende types van variabiliteit (zie het Tarief).

Bijvoorbeeld voor de variabiliteitsformule 3/3/3, wordt de rentevoet tot op de eindvervaldag van het krediet om de 3 jaar herzien.

De rentevoet wordt maar daadwerkelijk aangepast als de nieuwe rentevoet op jaarbasis tenminste 0,25% afwijkt (0,0209% op maandbasis) van de rentevoet van de voorgaande periode.

Bovendien wordt de periode van opnemings van de kredietbedragen voor bouw- of verbouwingswerken toegevoegd aan de eerste, vaste periode van de rentevoeten. Voorbeeld: voor een woningkrediet bestemd voor nieuwbouw met driejaarlijkse aanpasbaarheid van de rentevoet en waarbij het leningsbedrag geleidelijk met de vooruitgang van de bouw opgenomen wordt op een periode van 10 maanden is de eerste vaste renteperiode 3 jaar en 10 maanden.

## Uw nieuwe rentevoet zal afhangen van twee criteria :

### 1. De evolutie van een referentie-index

Uw nieuwe rentevoet is afhankelijk van de evolutie van de referentie-index waaraan uw Woningkrediet Plus gekoppeld is. Deze index wordt elke maand in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. De bepaling van de nieuwe rentevoet gebeurt aan de hand van de volgende formule :

$$\text{oorspronkelijke rentevoet (*)} + (\text{nieuwe referentie-index} - \text{oorspronkelijke referentie-index})$$

(\*) oorspronkelijke rentevoet = start rentevoet

In deze formule is de "oorspronkelijke referentie-index", de index die op het van toepassing zijnde Tarief wordt vermeld en die bevestigd wordt in het aanbod. De "nieuwe referentie-index" is de index die gepubliceerd wordt in de maand die voorafgaat aan de datum waarop volgens de overeenkomst de rentevoet zal aangepast worden.

### 2. De tunnel

Zowel naar boven als naar beneden is de marge van de schommeling van een variabele rentevoet identiek en beschreven in het Tarief. Het "plafond" (maximum rentevoet) en de "bodem" (minimum rentevoet) vormen een "tunnel" waarbinnen de rentevoeten kunnen variëren. Een daling van de rentevoet zal nooit aanleiding geven tot negatieve intresten. Daarom is elke verhoging beperkt tot het dubbele van de oorspronkelijke rentevoet.

## Voorbeelden

### Tunnel “+2/-2”

In dit geval kan de rentevoet met niet meer dan 2,00% (op jaarbasis) aangepast worden, en dit zowel naar boven als naar beneden.

### Tunnel “+5/-5”

In dit geval kan de rentevoet met niet meer dan 5,00% (op jaarbasis) aangepast worden, en dit zowel naar boven als naar beneden.

### Bijzondere bepaling voor de jaarlijks variabele rentevoet “1/1/1” met de aangepaste tunnel (zie Tarief).

Voor dit type van variabiliteit kan de rentevoet elk jaar aangepast worden. Om de kredietnemer de eerste jaren te beschermen tegen aanzienlijke renteverhogingen, kan de rentevoet in opwaartse zin met maximum 1% op jaarbasis aangepast worden bij de eerste herziening en met maximum 2% op jaarbasis bij de tweede herziening. Vanaf de derde herziening is de gekozen tunnel van toepassing. Ook hier geldt dat indien de oorspronkelijke rentevoet van uw krediet, vermeld in uw aanbod, lager zou liggen dan 3,00% de maximale verhoging van de rentevoet beperkt is tot het dubbele van de oorspronkelijke rentevoet.

## Looptijd

De maximum looptijd van uw **Woningkrediet Plus** is beperkt tot 25 jaar of 30 jaar afhankelijk van de gekozen variabiliteit (zie het Tarief).

De looptijd is steeds onderworpen aan een beoordeling van het risico door de bank en zal altijd overeenstemmen met een geheel aantal jaren.

Uw krediet moet in principe volledig terugbetaald zijn vóór de pensioenleeftijd.

In het algemeen zal de looptijd van een Woningkrediet minimum 3 jaar moeten bedragen.

Uiteraard zal deze regel niet van toepassing zijn voor korte termijn kredieten of overbruggingskredieten (zie verder).

De maximum looptijd van een renovatielening wordt beperkt door de Wet op het Consumentenkrediet, en is nooit langer dan 10 jaar.

## Vorm

Een **Woningkrediet Plus** wordt toegekend in de vorm van een voorschot dat in de tijd beperkt is, maar dat kadert in een overeenkomst voor een hypothecaire **kredietopening** met onbepaalde duur, die voor een notaris verleden wordt. Ieder voorschot is een kredietovereenkomst. De kaderovereenkomst van een woningkrediet vormt geen kredietovereenkomst voor zover ze geen tegengestelde bepalingen heeft ten overstaan van boek I van de Code van Economisch Recht.

De formule van de hypothecaire kredietopening heeft voor de ontleners belangrijke voordelen :

### 1. Heropname van reeds terugbetaald kapitaal

In de mate dat er reeds kapitaal werd terugbetaald, kan de hypothecaire waarborg opnieuw gebruikt worden om nieuwe voorschotten te vragen, en dit zonder dat u een beroep hoeft te doen op een notaris. Dit betekent een aanzienlijke kostenbesparing.

### 2. Een bijkomend voorschot van 20% van het bedrag van de hypothecaire inschrijving

Na ten minste drie jaar van regelmatige terugbetalingen in kapitaal en na evaluatie van uw dossier en uw terugbetalingscapaciteit door het kredietcomité kan de bank u op uw verzoek een bijkomend voorschot toekennen om aanpassingswerken aan de in hypotheek gegeven woning te financieren.

Het bijkomend voorschot (zonder nieuwe waarborg) kan, onder voorbehoud van de in het tarief aangeduide limieten, maximum 20% van het bedrag van de hypothecaire inschrijving in eerste rang bedragen.

Het geheel van de voorschotten voor hetzelfde onroerend goed dient steeds onder een quotiteit van 100% te blijven.

## Waarborg

Tenzij anders overeengekomen is, vraagt de bank als waarborg een hypothecaire inschrijving in eerste rang op het onroerend goed voor een bedrag dat gelijk is aan dat van het krediet (+ 10% om de kosten en de toebehoren van de schuldvordering te dekken).

De bank aanvaardt eventueel een beperkte hypothecaire inschrijving in eerste rang, bijvoorbeeld wanneer de quotiteit gevoelig lager ligt dan 100%. Het betreft hier een "optie" waarvoor een meerprijs aangerekend wordt. Consulteer de gegevens die in dat verband worden vermeld in het Tarief. De hypotheek zal dan moeten aangevuld worden met een hypothecaire volmacht.

Voor Renovatiekredieten toegekend onder de vorm van een Lening op Afbetaling zijn geen heropnames mogelijk.

## Tarief

Het Tarief is gehecht aan het prospectus en biedt u trapsgewijze verschillende rentevoeten aan :

- de basisrentevoet is reeds interessant,
- maar de voorwaardelijke kortingen maken het mogelijk om nog een voordeliger rentevoet te bekomen.

De kortingen worden toegestaan voor de volledige looptijd van het krediet. Op elk moment bestaat echter de mogelijkheid dat de naleving van de toekenningsvoorwaarden van deze kortingen gecontroleerd wordt. Indien mocht blijken dat een voorwaarde niet werd nageleefd, zal de reductie in kwestie worden geschrapt. In dat geval zal u een nieuw aflossingsplan worden overgemaakt.

Bepaalde opties en specifieke situaties geven aanleiding tot verhogingen. De voorwaardelijke kortingen en de verhogingen mogen gecombineerd worden.

Het Tarief wordt regelmatig herzien om de cijfergegevens van het Woningkrediet Plus (rentevoeten, kortingen, opties, kosten, enz...) te actualiseren en is gebonden aan een eigen datum.

## Wijze van terugbetaling

Gedurende de volledige looptijd van uw Woningkrediet Plus betaalt u (meestal) maandelijks een gedeelte van het ontleend kapitaal terug en intresten op dit kapitaal. Deze betalingen worden "mensualiteiten" genoemd.

U hebt de keuze tussen meerdere terugbetalingssystemen van het kapitaal: constante terugbetalingen of degressieve terugbetalingen, bijvoorbeeld:

### 1. Constante mensualiteiten

In dit systeem worden de intresten op elke vervalldag zodanig berekend dat de maandelijks terugbetaalde som in kapitaal en in intresten gelijk blijft gedurende de hele looptijd van het krediet. Bij de aanvang van het krediet betaalt men de meeste intresten. Naarmate de tijd verstrijkt neemt het aandeel van de intresten af en betaalt men meer kapitaal terug.

Voorbeeld:

Kapitaal: 100.000 EUR

Looptijd: 20 jaar vast

Systeem: Constante mensualiteiten of "systeem met degressieve intresten"

Maandelijks rentevoet: 0,2466% Jaarlijkse rentevoet: 3,00 %

Eerste 5 mensualiteiten van de aflossingstabel.

Maand	Bedrag mensualiteit	Gedeelte kapitaal	Gedeelte Intresten	Saldo kapitaal
1	552,57	305,95	246,63	99.694,05
2	552,57	306,70	245,87	99.387,35
3	552,57	307,46	245,12	99.079,89
4	552,57	308,22	244,36	98.771,68
5	552,57	308,98	243,60	98.462,70

Som van de 12 mensualiteiten voor de jaren 1, 5, 10, 15 en 20.

Jaar	Som van de 12 mensualiteiten	Kapitaal	Intresten	Saldo kapitaal
1	6.630,88	3.721,57	2.909,31	96.278,43
5	6.630,88	4.188,66	2.442,22	84.085,99
10	6.630,88	4.855,81	1.775,08	61.792,98
15	6.630,88	5.629,21	1.001,67	35.949,26
20	6.630,88	6.525,80	105,09	5.989,32
Totaal na 20 jaar	132.617,65	100.000,00	32.617,65	0,00

## 2. Degressieve mensualiteiten

Elke maand betaalt u hetzelfde bedrag aan kapitaal terug. Dit stemt overeen met het bedrag van het ontleend kapitaal gedeeld door het overeengekomen aantal vervaldagen. De intresten worden berekend op het schuldsaldo na elke vervaldag. Men spreekt van degressieve mensualiteiten omdat het totale te betalen maandelijks bedrag afneemt naarmate er meer kapitaal is terugbetaald.

Voorbeeld:

Kapitaal: 100.000 EUR

Looptijd: 20 jaar vast

Systeem: Degressieve mensualiteiten of "systeem met constant kapitaal"

Maandelijks rentevoet: 0,2466 % Jaarlijkse rentevoet: 3,00 %

Eerste 5 mensualiteiten van de aflossingstabel.

Maand	Bedrag mensualiteit	Gedeelte kapitaal	Gedeelte Intresten	Saldo kapitaal
1	663,29	416,67	246,63	99.583,33
2	662,27	416,67	245,60	99.166,67
3	661,24	416,67	244,57	98.750,00
4	660,21	416,67	243,54	98.333,33
5	659,18	416,67	242,52	97.916,67

Som van de 12 mensualiteiten voor de jaren 1, 5, 10, 15 en 20.

Jaar	Som van de 12 mensualiteiten	Kapitaal	Intresten	Saldo kapitaal
1	7.891,70	5.000,00	2.891,70	95.000,00
5	7.299,80	5.000,00	2.299,80	79.583,33
10	6.559,92	5.000,00	1.559,92	54.583,33
15	5.820,03	5.000,00	820,03	29.583,33
20	5.080,15	5.000,00	80,15	4.583,33
TOTAAL	129.718,55	100.001,03	29.718,55	0,00

## 3. Speciale gevallen:

### - "One Shot"-krediet (zonder tussentijdse terugbetaling in kapitaal)

Voor cliënten die bij voorkeur het volledig kapitaal in één keer wensen terug te betalen en die bewijzen dat ze over de noodzakelijke fondsen zullen beschikken om het krediet op het einde terug te betalen, kan de Bank eveneens een "One Shot"-krediet toekennen : het kapitaal vervalt voor de totaliteit op het einde van het krediet, ondertussen betaalt de cliënt alléén intresten. Het "One Shot"-krediet wordt op een apart blad

beschreven in het Tarief. Een "One Shot"-krediet kan eventueel gecombineerd worden met een "traditioneel" Woningkrediet om de voordelen van elk type krediet te combineren op het vlak van de betaling van kapitaal en intresten.

Voorbeeld : een cliënt vraagt een krediet van 100.000 EUR aan een tarief van 3,35 % (0,2750 %) op 5 jaar. Hij zal de volgende bedragen betalen tijdens de duur van het krediet :

Jaren	Intresten per maand	Kapitaal	Saldo in kapitaal
1	274,97	0,00	100.000,00
2	274,97	0,00	100.000,00
3	274,97	0,00	100.000,00
4	274,97	0,00	100.000,00
5	274,97	100.000 (de 60ste maand)	0,00 (de 60ste maand)

- **Terugbetalingsformules op maat** zijn ook mogelijk in geval van specifieke behoeften. Uiteraard dienen deze formules door de beslissingsinstantie aanvaard te worden en zullen zij getarifeerd worden aan de rentevoeten van de speciale risico's.

Voorbeeld : een cliënt vraagt een krediet van 100.0000 EUR aan een tarief van 3,50% (0,2871%) op 25 jaar. Hij kan een terugbetalingsprogramma "op maat" aanvragen afhankelijk van zijn verwachte financiële inkomsten. De intresten zullen maandelijks worden betaald in functie van het schuldsaldo.

Jaren	Terugbetaald kapitaal per maand	Saldo in kapitaal einde periode	Betaalde intresten over de periode
0		100.000,00	0,00
1-5	200,00	88.000,00	16.209,09
6-10	500,00	58.000,00	12.617,60
11-15	100,00	52.000,00	9.482,58
16-20	600,00	16.000,00	5.908,31
20-25	266,67	0,00	500,68

- **Renovatiekredieten onder de vorm van een lening op afbetaling**  
Deze kredieten worden altijd terugbetaald met constante mensualiteiten.

## De Betaalpauze

Tijdens moeilijke momenten (zie hieronder de lijst met de gebeurtenissen die in aanmerking genomen worden) blijft de bank solidair met haar cliënten. Op schriftelijke aanvraag van de cliënten, behoorlijk gemotiveerd en getekend, waarbij de noodzakelijke stavingsdocumenten toegevoegd worden, kan de bank hen een tijdelijke verlichting van het gezinsbudget toestaan van minimum 6 tot maximum 12 maanden door de mensualiteiten voorlopig te beperken tot de betaling van de vervallen intresten. Desgevallend zal de bank akkoord gaan, zonder verhoging van de rentevoet, de overeenkomstige terugbetalingen in kapitaal te verschuiven naar het einde van het oorspronkelijk overeengekomen terugbetalingsplan, wat een verlenging betekent met hetzelfde aantal maanden "betaalpauze". In dat geval zal een aanhangsel getekend worden op basis van een nieuw aflossingsplan.

### Welke gebeurtenissen kunnen in aanmerking genomen worden ?

- Ernstige schade aan de woning door brand, overstroming of andere gebeurtenissen die de bewoonbaarheid in grote mate aantasten;
- verlengde werkonbekwaamheid van een(de) ontlener(s);
- een ernstige ziekte of overlijden van een samenwonend familielid van de ontlener tot de eerste graad;
- de officiële scheiding van de samenwonende ontleners.

### Toekenningsvoorwaarden :

- het bewijs leveren van een gezonde financiële situatie en in het bijzonder geen verbintenissen hebben aangegaan die de solvabiliteit in het gedrang brengen;
- geen wanbetaler zijn inzake kredieten;



- gedurende 12 maanden terugbetaald hebben zonder betaalachterstand ;
- een krediet verkregen hebben dat de quotiteit van 100% niet overschrijdt en dat gedurende de ganse looptijd van het krediet gewaarborgd wordt door een hypotheek ten belope van het totale kredietbedrag;
- overdracht van de, aan het krediet gehechte, brandverzekering die de waarde van het gehypothekeerde goed dekt, aan de bank als begunstigde en een schuldsaldoverzekering
- de beroepsinkomsten domiciliëren bij de bank.

## Verzekeringen

### 1. Schuldsaldoverzekering

Een schuldsaldoverzekering is in het algemeen verplicht voor alle kredieten met een quotiteit van meer dan 70%. Wanneer de kredietnemer overlijdt, betaalt de verzekeringsmaatschappij het overeengekomen gedeelte van het schuldsaldo terug. Op die manier hoeven de nabestaanden deze last niet te dragen.

Sinds 1 januari 2015 is er een solidariteitsmechanisme in werking getreden om de premietoelagen te beperken voor personen die een verhoogd gezondheidsrisico vertonen en die een Woningkrediet aangaan voor de financiering van hun eigen en enige woning. Wanneer de premietoelage een bepaalde drempel overschrijdt, dient de verzekeringsmaatschappij het surplus te recupereren via een compensatiekas die daartoe werd voorzien.

### 2. Brandverzekering

Om voor de hand liggende redenen is ook de aanhechting van een verzekering tegen brand en andere aanverwante schade (stormschade, glasbreuk,...) verplicht.

## Specifiek voor kredieten op korte termijn

Een krediet op korte termijn, ook "overbruggingskrediet" genoemd, is een kortlopend krediet dat eveneens bestemd is om onroerende goederen te verwerven of te behouden. Over het algemeen wordt deze kredietvorm toegestaan in afwachting van de verkoop van een onroerend goed waarvan u al eigenaar bent en als aanvulling op een Woningkrediet op lange termijn.

Een krediet op korte termijn wordt afgesloten in de vorm van een authentieke of onderhandse akte, afhankelijk van de vereiste waarborg. Het heeft een maximum looptijd die wordt beschreven in het Tarief en moet op het ogenblik van de verkoop van het bestaande onroerend goed terugbetaald worden. De intresten moeten maandelijks betaald worden. De begunstigten van het krediet op korte termijn moeten op het ogenblik van de ondertekening van de kredietovereenkomst een onherroepelijke volmacht geven aan de instrumenterende notaris om het krediet op korte termijn terug te betalen met de fondsen die voortkomen uit de verkoop.

## Terbeschikkingstelling van de fondsen

### *Eigen vermogen*

De kredietfondsen worden, over het algemeen, vrijgemaakt na aanwending van het eigen vermogen bepaald in het financieringsplan van het project.

### *Specifiek voor de bouw en renovatie*

Wanneer u een **Woningkrediet Plus** aangaat om te bouwen of te renoveren, dient u in het algemeen de aannemers te betalen naarmate de werken vorderen. Het ontleende kapitaal wordt u, in principe, ter beschikking gesteld in schijven.

Iedere schijf bedraagt minstens 10% van het kredietbedrag (het voorschot). De ontlener kan met andere woorden het kredietbedrag opnemen in maximum 10 schijven). Het bedrag van de opname wordt gestort op de rekening van de ontlener die het moet aanwenden voor de bestemming van het krediet.

De ontlener bezorgt de bevestigende facturen in functie van het percentage van de schijf van de uitbetaling die gevraagd wordt, hetzij rechtstreeks bij de aanvraag tot opname, hetzij bij de aanvraag voor de volgende opname.

Indien de bevestigende facturen niet afgeleverd worden zal de bank de gelden die gevraagd worden voor opname niet storten op de rekening van de klant.

De ontlener dient de facturen af te leveren van de laatste opname van de laatste schijf binnen de 6 maanden na de aanvraag voor laatste opname door de klant.

De overeenkomst voorziet een termijn om het krediet op te nemen. Tijdens deze termijn betaalt u pro rata intresten op het reeds opgenomen bedrag. Op het niet-opgenomen bedrag betaalt u enkel een **terbeschikkingstellingsvergoeding**, ook nog **reserveringscommissie** genoemd.

De bank kan foto's of andere bewijsstukken vragen om de vooruitgang van de te financieren werken op te volgen.

## **Kosten**

Bovenop het kapitaal en de verschuldigde intresten dienen diverse kosten in aanmerking te worden genomen.

### **Kosten vermeld in het Tarief**

#### **Schattingskosten**

De kosten van de schatting vallen te uwen laste en moeten betaald worden op het ogenblik waarop u een kopie van het schattingsverslag ontvangt.

#### **Dossierkosten**

Deze kosten zijn verschuldigd van zodra u het kredietaanbod of een bijvoegsel dat het kredietcontract wijzigt hebt aanvaard.

#### **Terbeschikkingstellingsvergoeding**

Deze vergoeding is verschuldigd afhankelijk van de periodiciteit die is overeengekomen voor de terugbetaling van uw krediet.

#### **Kosten voor duplicaten**

#### **Andere kosten**

#### **Wettelijke en reglementaire kosten**

Alle kosten inherent verbonden aan het krediet en aan de waarborgen zijn te uwen laste. Alle notariële aktekosten dienen rechtstreeks aan de notaris te worden betaald.

#### **Wederbeleggingsvergoeding bij vervroegde terugbetaling**

Wenst u uw krediet geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen? U verwittigt ons per aangetekend schrijven.

In dat geval vragen we u een wederbeleggingsvergoeding die overeenstemt met drie maanden intresten op het vervroegd terugbetaald kapitaal.

## **Representatief voorbeeld van ieder type hypothecair krediet met onroerende bestemming aangeboden door de bank.**

### **1. Het traditioneel hypothecair krediet met vaste rentevoet.**

We geven hieronder een voorbeeld van traditioneel woningkrediet waarvan de karakteristieken de volgende zijn:

- Bedrag 170.000 euro met een vaste rentevoet op 20 jaar.
- Verkooptarief: Basisrentevoet = 3,54 %, maandelijkse rente = 0,28989 %.
- De ontlener wenst zijn inkomsten te storten op een rekening bij de bank en vraagt een schuldsaldoverzekering aan bij Crelan Insurance (voorwaardelijke korting van 0,40 %) en een brandverzekering bij Fidea (korting van 0,20 %).
- De brandverzekering premie bedraagt 429,93 euro.
- De schuldsaldoverzekering voor een genivelleerde premie bedraagt 600,35 (18 maal betaalbaar) voor meneer en 567,22 (betaalbaar 18 x) voor mevrouw rekening houdend met een dekking van 70 % voor meneer en 30 % voor mevrouw.
- De storting van de inkomsten op een Crelan rekening kost 3 euro : maand.
- De ontlener geeft een hypothecaire waarborg voor een bedrag van 170.000 euro, wat kosten geeft van 4.834,91 euro..
- De ontlener betaalt een mensualiteit van 933,16 euro gedurende 240 maand.
- Het JKP bereikt 4,80 %.

### **2. Het traditioneel Hypothecair krediet met variabele rentevoet**

- We geven hieronder een voorbeeld van traditioneel woningkrediet waarvan de karakteristieken de volgende zijn:
- Bedrag 170.000 euro met een variabele rentevoet op 20 jaar.
- De rentevoet kan schommelen met max + 2 % (+0,1651% maandelijks) eventueel beperkt op een verdubbeling van het vertrektarief.
- Verkoop tarief: Basis rentevoet = 2,89 %, maandelijkse rente = 0,2374 %.
- De ontlener wenst zijn inkomsten te storten op een rekening bij de bank en vraagt een schuldsaldoverzekering aan bij Crelan Insurance (voorwaardelijke korting van 0,40 %) en een brandverzekering bij Fidea (korting van 0,20 %).
- De brandverzekering premie bedraagt 429,93 euro.
- De schuldsaldoverzekering voor een genivelleerde premie bedraagt 586,79 (18 maal betaalbaar) voor meneer en 577,54 (betaalbaar 17 x) voor mevrouw rekening houdend met een dekking van 70 % voor meneer en 30 % voor mevrouw.
- De inkomstendomiciliëring op een Crelan rekening kost 3 euro : maand.
- De ontlener geeft een hypothecaire waarborg voor een bedrag van 170.000 euro, wat kosten geeft van 4.834,91 euro..
- De ontlener betaalt een mensualiteit van 880,63 euro gedurende 36 maand. Gezien de periodieke rentevoet om de 3 jaar aangepast wordt, en dat deze zal variëren in functie van de hoogte van de rentevoeten binnen een tunnel (zie rubriek 3 van dit document) kan de rentevoet verhogen tot een cap van 0,35288%, wat een rentevoet geeft van 4,32 % op jaarbasis. De rentevoet kan ook dalen tot een niveau van 0,02284 % op maandbasis of 0,274 % op jaarbasis.
- Het maximum tarief blijft beperkt op 2 maal de oorspronkelijke rentevoet.
- Het JKP bereikt 4,20 %. Indien de rentevoet snel verhoogt na 3 jaar en de capkost wordt bereikt zal het krediet duurder kosten, het « worst case » scenario geeft dan een cijfer van 5,5 %.

### **3. Overbruggingskrediet**

Hieronder geven we een voorbeeld van een overbruggingskrediet (zie § Specifiek voor kredieten op korte termijn):

- Bedrag 170.000 euro voor 12 maanden aan een rentevoet van .verkooptarief : Basistarief = 3,49 %, maandelijks periodieke rente = 0,28587 %.

De ontlener geeft een hypothecaire volmacht van 170 000 euro hetzij 1.307 euro aktekosten.

- De ontleners betaald iedere maand 486,68 euro intresten en betaald het kapitaal terug voor het einde van de periode van 12 maanden..
- Het JKP bereikt 5,7%.

Welke elementen zijn vervat in het JKP:

- De verkoop rentevoet (basistarief - kortingen)
- Duur van het krediet
- Afsproken terugbetalingsmodaliteiten
- Premie Schuldsaldo verzekering
- Brand verzekering
- Beheerskosten betalingsverkeer (3 euro / maand)
- Dossierkosten
- Schattingskosten

Het JKP wordt berekend op basis van de volgende hypothesen.

- Een maand is gelijk aan 365/12 dagen .
- Het krediet wordt toegekend op de afgesproken duur en de ontleners de kredietgever vervullen hun verplichtingen volgens afgesproken voorwaarden en op de in het contract voorziene data.
- De rentevoet bij aanvang wordt verondersteld te gelden voor de ganse looptijd.
- In geval van financiering van werken : indien het contract de vrije keuze van opname laat aan de consument wordt het krediet beschouwd rechtstreeks opgenomen te zijn.
- In geval van een krediet voor korte termijn wordt eveneens beschouwd dat de gelden rechtstreeks zijn opgenomen.
- Indien de rente of de kosten voor een deelperiode kunnen veranderen, dan worden de hoogste rente of kosten verondersteld te gelden voor de ganse looptijd.

## BETALINGSACHTERSTALLEN

Betalingsachterstallen kunnen zware gevolgen hebben voor de ontleners en eventuele andere waarborgverstrekkers en kunnen de toekenning van nieuwe kredieten bemoeilijken. De ontleners en eventuele andere waarborgverstrekkers kunnen ook opgenomen worden in het negatief bestand van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren conform KB d.d. 7/7/2002 dat de Centrale voor Kredieten aan Particulieren regelt.

Bovendien kunnen ook kosten, verwijlrenten en boetes aangerekend worden aan de tussenkomen partijen. De achterstallen kunnen van rechtswege de onmiddellijke opeisbaarheid van de toegekende kredieten veroorzaken.

## DE IDENTITEIT EN HET ADRES VAN DE VERANTWOORDELIJKE VAN DE BEHANDELING VAN DE DATABESTANDEN DIE GERAADPLEEGD WORDEN

In het kader van het kredietonderzoek en na de indiening van de kredietaanvraag zal de bank de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) raadplegen en het bestand van de niet gereguleerde registraties (ENR). De bank kan ook de Kredietcentrale voor Ondernemingen (CKO) raadplegen alsook Graydon in functie van het profiel van het project en de aanvrager van het krediet.

De verantwoordelijke van de behandeling van de CKP, CKO en ENR is de Nationale Bank van België (NBB), Berlaimontlaan 14 te 1000 Brussel (e-mails: [ckp.ccp@nbb.be](mailto:ckp.ccp@nbb.be) en [cko.cce@nbb.be](mailto:cko.cce@nbb.be) – tel.: +32/(0)2/221.30.06).

De verantwoordelijke voor de behandeling van Graydon is NV Graydon Belgium SA (Business information & product support), die haar zetel heeft te 2600 Antwerpen (Berchem), Uitbreidingstraat 84-b1 en ingeschreven bij de C.B;E. onder het nummer 0422.319.093 (e-mail: [contact@graydon.be](mailto:contact@graydon.be) - tel.: +32/(0)3/280.88.80).

### Toepasselijke wetgeving

Het besluit, de interpretatie, de uitvoering en de beëindiging van het kredietcontract dat u eventueel onderschrijft met de bank worden beheerd door de Belgische wetgeving en meer precies de bepalingen van de Code van het Economische Recht in verband met hypothecaire kredieten (zie Boek VII, Titel 4, Hoofdstuk 2 (Hypothecaire Krediet van de Economisch Wetboek).

### Praktische info

Wend u tot uw agent om een **Woningkrediet Plus** aan te vragen. Zodra alle noodzakelijke gegevens en stukken in het bezit van de bank zijn, wordt uw dossier zo snel mogelijk onderzocht. Als uw kredietaanvraag wordt goedgekeurd, krijgt u een schriftelijk aanbod. Het aanbod en het bijhorende informatiedocument geven de concrete modaliteiten weer van uw krediet.

De Crelan-agent ontvangt een commissie voor de geleverde diensten in het kader van het kredietcontract. Deze commissie wordt vermeld in het informatiedocument.

## JURIDISCHE VRAGEN

### *Juridische informatie*

Voor alle juridische vragen is uw notaris de aangewezen persoon. U vindt ook informatie op de website van de notarissen: [www.notaris.be](http://www.notaris.be)

### *Fiscale steunmaatregelen*

Er bestaan verschillende belastingvoordelen die zowel betrekking hebben op de betaalde intresten als op het terugbetaald kapitaal of de verzekeringspremies. Uw Crelan-agent kan u helpen om uw fiscale voordelen te optimaliseren.

Heel wat informatie vindt u ook in de gratis brochure “Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning”. U kunt deze brochure downloaden of via [www.minfin.fgov.be/Publicaties](http://www.minfin.fgov.be/Publicaties) of bestellen op volgend adres: Federale Overheidsdienst Financiën – Stafdienst voor strategische coördinatie en communicatie – North Galaxy – Koning Albert II-laan 33 – bus 70 – 1030 Brussel - tel. 02/572.57.57.

Wij verwijzen nog naar de volgende sites :

<http://belastingen.vlaanderen.be>

<http://be.brussels/>

<http://www.wallonie.be/fr/competences/fiscalite>

### **Premies**

Voor heel wat aspecten van uw woning kunt u bij uw lokale of gewestelijke overheid premies aanvragen. Die verschillen naargelang de regio en het domein. Enkele voorbeelden : premies bij aankoop, bouw, afbraak, herwaardering, renovatie, verfraaiing van gevels, isolatie,... In bepaalde gevallen zorgt de overheid ook voor een gratis verzekering gewaarborgd wonen of voor voordelen in het kader van energiebesparende investeringen.

Uw agent geeft u meer informatie en helpt u de aanvraagformulieren opstellen.

U kunt ook terecht bij uw **gemeentebestuur**, bij het **provinciebestuur** of bij uw **gewest**.

### **Vlaanderen**

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap,  
Koning Albert II-laan 20 – bus 7  
1000 Brussel  
Tel.: 1700 (gratis) of 02/553.17.00 (van 09 tot 19 uur)  
Site: [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

### **Brussel**

Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Directie huisvesting  
CCN, Vooruitgangstraat 80/1 - 1035 Brussel  
Informatiepermanentie  
Van maandag tot vrijdag van 9 tot 12u.  
tel.0800/40 400  
Site : [www.brussel.irisnet.be](http://www.brussel.irisnet.be)

### **Wallonië**

Ministère de la Région Wallonne - MRW  
Direction des Aides aux Particuliers  
Rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 Namur  
Tel : 0800-11901 van maandag tot vrijdag van 8u30 tot 17u  
E-mail : [v.merveille@mrw.wallonie.be](mailto:v.merveille@mrw.wallonie.be) - Site : [www.mrw.wallonie.be](http://www.mrw.wallonie.be)

### **Nota's**

De bank onderschrijft de Europese Deontologische Code.  
Deze prospectus is beschikbaar in alle agentschappen van Crelan en op:  
[www.crelan.be](http://www.crelan.be)

V.U. : JP GREGOIRE - Sylvain Dupuislaan, 251 - 1070 Brussel. 03/2015