

Woonkrediet bij vdk

Modaliteiten en voorwaarden van toepassing vanaf 01/04/2017

Deze prospectus wordt ter beschikking gesteld in de vdk-vestigingen en op de website van vdk.

I. Voorwoord

Vroeg of laat wilt u een eigen woonst, een thuis voor uw gezin. De realisatie van deze stenen droom is een complex project dat de meesten onder ons maar één keer ondernemen. Deskundige begeleiding en professioneel advies zijn dan ook geen overbodige luxe.

vdk bank garandeert u een persoonlijke en klantvriendelijke service, ook op het vlak van hypothecaire kredieten. Deze service is er op gericht u grondig te adviseren bij het financiële plaatje van uw woonplannen. We zijn er ons immers van bewust dat uw droomhuis wellicht het belangrijkste financiële project in uw leven zal zijn.

Graag engageren we ons om samen met u – binnen het eigen productaanbod van vdk bank – op zoek te gaan naar de meest geschikte kredietformule voor uw specifieke situatie. Het is onze taak om u in deze vaak ingewikkelde materie maatoplossingen aan te reiken.

Deze prospectus loodst u stap voor stap door de diverse aspecten die onvermijdelijk aan een woonkrediet verbonden zijn en vormt één geheel samen met onze tarievenlijst. De geactualiseerde tarievenlijst wordt als bijlage bij dit prospectus gevoegd.

Hebt u na het doornemen van deze brochure nog vragen, neem dan gerust contact met een vdk-vestiging, voor verdere informatie. U bent er van harte welkom.

II. Toepassingsgebied van deze prospectus

Deze prospectus is van toepassing op hypothecaire kredieten in de zin van Boek VII, Titel 4 van het Wetboek Economisch Recht en in het bijzonder op

- (1) **hypothecaire kredieten met onroerende bestemming:** dit zijn kredieten gewaarborgd door een recht op voor bewoning bestemde onroerende goederen of een hypothecaire zekerheid die bestemd zijn voor de financiering van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten en de ermee verband houdende kosten en belastingen, of de herfinanciering van een dergelijke kredieten (hierna 'het hypothecair woonkrediet') en
- (2) **hypothecaire kredieten met roerende bestemming:** dit zijn kredieten gewaarborgd door een recht op voor bewoning bestemde onroerende goederen of een hypothecaire zekerheid, die niet bestemd zijn voor de financiering van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten en de ermee verband houdende kosten en belastingen, of de herfinanciering van een dergelijke kredieten (hierna 'het hypothecair krediet met roerende bestemming')

Hypothecaire kredieten worden toegekend hoofdzakelijk voor privédoeleinden aan natuurlijke personen, die op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst hun gewone verblijfplaats in België hebben en die hun voornaamste inkomen in euro ontvangen.

III. Hypothecaire kredieten: algemene bepalingen

1. Kredietwaardigheidsbeoordeling

Meestal hebt u zich voor uw (ver)bouw- of aankoopplannen zelf al aan het rekenen gezet en hebt u reeds een idee over welk bedrag u wenst te beschikken voor uw project. Is dit nog niet zo, dan helpt vdk u graag met het opstellen van een financieel plan.

We kunnen u verschillende simulaties bezorgen, zodat u een gefundeerde keuze kunt maken uit de diverse mogelijkheden binnen het vdk woonkrediet.

Samen nemen we stap voor stap de kostenstructuur onder de loep, zodat u snel een beeld krijgt van het gewenste kredietbedrag.

Twee elementen spelen een belangrijke rol om te bepalen hoeveel u kunt lenen:

- uw terugbetalingscapaciteit
- de waarde van het onroerend goed dat in waarborg zal gegeven worden.

1.1. Uw terugbetalingscapaciteit

Het belangrijkste is dat er een aanvaardbare verhouding is tussen uw inkomsten enerzijds en de lasten van de terugbetaling van uw krediet (en eventueel andere kredieten) anderzijds.

Dit algemene principe wordt evenwel met de nodige voorzichtigheid toegepast, rekening houdend met o.m. uw gezinsbudget, uw huidige spaarmogelijkheden. Onze medewerker zal samen met u bekijken welke kredietlast in uw concrete situatie haalbaar is.

1.2. De waarde van het onroerend goed

Het maximale bedrag dat u kunt lenen, wordt daarnaast bepaald door de waarborgwaarde of verwachte verkoopwaarde van het onroerend goed dat u in waarborg geeft.

De verhouding van het kredietbedrag tegenover de waarde van het onroerend goed dat als waarborg voor het krediet dient, noemt men in vakjargon de "quotiteit".

In onze tarievenlijst geven wij u een overzicht van de mogelijke quotiteiten en het minimum te ontlene bedrag.

2. Zekerheden

De terugbetaling van een hypothecair krediet kan worden gewaarborgd door:

- een hypothecaire inschrijving;
- een hypothecaire volmacht;
- een hypotheekbelofte.

Het onroerend goed dat in waarborg wordt gegeven, moet in België gelegen zijn en in volle eigendom toebehoren aan de kredietnemers en/of zekerheidstellers.

2.1. Hypothecaire inschrijving

Een hypothecaire inschrijving geeft vdk het recht het onroerend goed te verkopen wanneer de kredietnemer zijn terugbetalingsverplichtingen niet meer kan nakomen.

vdk vraagt een hypothecaire inschrijving in eerste rang. Dit betekent dat bij een eventuele verkoop vdk voorrang heeft op andere hypothecaire schuldeisers in tweede of derde rang.

Onder bepaalde voorwaarden kan vdk ook een hypothecaire inschrijving in een aanvullende rang als waarborg aanvaarden.

2.2. Hypothecaire volmacht

Een hypothecaire volmacht geeft de bank het recht om deze op ieder ogenblik om te zetten in een hypothecaire inschrijving.

Aangezien een hypothecaire volmacht voor de bank minder zekerheid biedt, kan hiervoor een hogere rentevoet worden gevraagd (zie onze tarievenlijst).

2.3. Hypotheekbelofte

In bepaalde gevallen kan een hypotheekbelofte als waarborg voldoende zijn. Net zoals bij de hypothecaire volmacht, zal hiervoor een hogere rentevoet worden gevraagd (zie onze tarievenlijst).

IV. Het Hypothecair Woonkrediet

1. Definities

Wat is een hypothecair woonkrediet?

Kredieten voor de verwerving van onroerende goederen worden doorgaans in de vorm van hypothecaire woonkredieten toegestaan. Voor dergelijke kredieten wordt bij notariële akte een onroerend goed in hypotheek gegeven. De hypotheekinschrijving waarborgt aan de kredietgever de terugbetaling van het kapitaal en de betaling van de intresten.

Iedere natuurlijke persoon met verblijfplaats in België, die hoofdzakelijk voor privédoeleinden een onroerend goed wenst te verwerven (of te behouden), kan een vdk woonkrediet aanvragen.

Concreet kan u een woonkrediet aangaan voor de aankoop van bouwgrond of van een woning, een nieuwbouw, de herfinanciering van een bestaand hypothecair krediet of de financiering van successierechten die u verschuldigd bent op onroerende goederen.

Bij vdk bank worden woonkredieten toegestaan binnen een kredietopening van onbepaalde duur, met een voorschottenregeling. Elk voorschot wordt aan de kredietnemers ter beschikking gesteld voor een welbepaalde periode, tegen een afgesproken intrestvergoeding, en met duidelijke afspraken over de wijze van terugbetaling.

Vooraleer in detail te treden, vermelden we graag een aantal kenmerken en voordelen die van toepassing zijn op het vdk woonkredieten:

1. De intresten worden pro rata berekend op de effectief uitstaande schuld,
2. Het is u als kredietnemer steeds toegestaan om vervroegde terugbetalingen te doen, waarop geen intresten meer worden aangerekend (zie hoofdstuk 8 “Vervroegde terugbetalingen”).
3. Alle stortingen krijgen als waardedatum de dag na de bewerking. Geldopnames krijgen als waardedatum de dag vóór de bewerking.
4. Er wordt geen reserveringscommissie aangerekend voor bedragen die u niet meteen opneemt.

Wat is een overbruggingskrediet?

Stel, u wilt een huis kopen of bouwen en u wenst het – geheel of gedeeltelijk – te financieren met de opbrengst van de verkoop van een ander onroerend goed, maar u weet nog niet wanneer die verkoop zal kunnen doorgaan. In afwachting dat het onroerend goed bij notariële akte zal verkocht worden, kan een overbruggingskrediet aangevraagd worden om het nieuwe project van aankoop of nieuwbouw te financieren.

Als waarborg gelden een hypothecaire inschrijving en/of een hypothecair mandaat en uitzonderlijk een hypotheekbelofte.

Het vdk-overbruggingskrediet moet steeds samen aangegaan worden met een kredietopening met voorschotten.

Het vdk-overbruggingskrediet wordt terugbetaald met maandelijkse intresten en kapitaal op eindvervaldag.

Wat is een bulletkrediet?

Stel, u wilt een huis kopen of bouwen en u wenst het kapitaal op eindvervaldag terug te betalen.

Voor elk bullet krediet worden door vdk bank minstens twee specifieke zekerheden gevraagd.

1. Zakelijke zekerheden afkomstig van zowel de kredietnemers als derden zekerheidsstellers, onder de vorm van roerend pand, groepsverzekering, levensverzekering,...
2. 100 % hypotheek. De combinatie hypotheek/hypothecair mandaat is mogelijk mits akkoord van vdk en maximum 50% inschrijving/50%mandaat.

2. Wat is de duur van uw woonkrediet?

Binnen de kredietopening, die van onbepaalde duur is, kan u zelf de terugbetalingstermijn per voorschot bepalen, evenwel met een maximum van 30 jaar (inclusief opnameperiode).

Indien u kiest voor een kredietformule met een “variabele” looptijd, waarbij de termijn van uw krediet wordt ingekort of verlengd naargelang de evolutie van de rentevoet, (accordeonformule) is de maximale terugbetalingstermijn 25 jaar (inclusief opnameperiode).

De duur van een overbruggingskrediet bedraagt maximaal 3 jaar.

3. Hoe kunt u beschikken over uw woonkrediet?

3.1. Bij aankoop

Bij een woonkrediet bestemd voor de aankoop van grond, van een woonhuis of van een appartement wordt het volledige kredietkapitaal meteen na het verlijden van de kredietakte bij de notaris ter beschikking gesteld.

3.2. Bij nieuwbouw of verbouwing

Bij nieuwbouw of bij verbouwing van een woonhuis wordt er voorzien in een opnameperiode van maximum 2 jaar. Gedurende deze periode gebeurt de uitbetaling van het kredietkapitaal in schijven naargelang de bouwwerkzaamheden vorderen.

De hoogte van de verschillende schijven wordt vastgelegd in overleg met de kredietnemer en houdt onder meer rekening met de bepalingen van de aannemingsovereenkomst.

Op basis van de facturen van de aannemer(s) van maximaal 3 maanden oud en/of recente foto's die een economische meerwaarde voor het gefinancierde goed aantonen, worden de bedragen van de respectievelijke schijven overgeschreven naar uw vdk-girorekening.

vdk rekent geen reserveringscommissie aan: gedurende deze opnameperiode betaalt u enkel intresten op de opgenomen bedragen.

4. Welke rentevoet geldt voor uw woonkrediet?

4.1. Debetrentevoet

Verkiest u de zekerheid van een eerder vaste rentevoet die 10, 15 of zelfs 20 jaar lang ongewijzigd blijft? Of kiest u voor een meer veranderlijke rentevoet die na 3 of 5 jaar kan aangepast worden? Bij vdk kunt u kiezen tussen diverse formules, telkens met een eigen specifieke rentevoet die u terugvindt in onze gedateerde en bijgevoegde tarievenlijst.

U kan van een voordeeltarief genieten indien u:

- een schuldsaldoverzekering afsluit bij een door vdk aanvaarde verzekeraar en
- alle betalingen met betrekking tot het krediet en de schuldsaldoverzekering verricht via een rekening – waarop de inkomsten van elke kredietnemer worden gedomicilieerd – bij vdk bank.

Indien u niet langer voldoet aan deze voorwaarden, kan vdk de toegestane rentevoet herzien. Deze herziening zal u vooraf schriftelijk gemeld worden.

Bovendien zal, afhankelijk van uw keuze van renteherzieningsformule, de rentevoet op bepaalde scharnierdata herzien worden in functie van de evolutie van de marktrente.

4.2. Jaarlijkse kostenpercentage en het totale te betalen bedrag

Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) is het percentage dat uitdrukt hoeveel kosten de kredietnemers over de gehele looptijd genomen moeten betalen in verband met de kredietovereenkomst. Daarbij wordt enkel rekening gehouden met de kosten die op het moment van de berekening van de JKP voor de kredietgever bekend zijn.

Naast de interesten worden volgende kosten in aanmerking genomen voor de berekening van de JKP: notariskosten (excl. erelonen), dossierkosten, schattingskosten, registratierechten, kosten inschrijving hypotheekkantoor, premie schuldsaldoverzekering onder bepaalde voorwaarden, kosten verbonden aan de gekoppelde girorekening, zegelrechten,

Er wordt voor elk voorschot een JKP berekend. Indien kosten worden betaald die betrekking hebben op meerdere voorschotten, dan worden deze in functie van de frequentie (eenmalig of herhaaldelijk) pro rata verdeeld over de verschillende voorschotten waarop ze betrekking hebben (in functie van bedrag en looptijd).

Voor alle in dit prospectus (met inbegrip van de bijlagen) opgegeven JKP's wordt bij de berekening telkens rekening gehouden met volgende veronderstellingen:

- de kredietovereenkomst geldt voor de overeengekomen duur en de kredietnemers en kredietgever komen hun overeengekomen verplichtingen na;
- het totale kredietbedrag wordt onmiddellijk en volledig opgenomen;
- in geval van een variabele debetrentevoet, wordt verondersteld dat die debetrentevoet gedurende gehele looptijd ongewijzigd op het oorspronkelijke niveau blijft;
- de berekening gebeurt op basis van gelijke, genormaliseerde maanden (365/12);
- wanneer een schuldsaldoverzekering van toepassing is, wordt telkens rekening gehouden met de standaard situatie, 30-jarige niet-roker en geen medische specificaties (behoudens uitdrukkelijke andere bepalingen);

4.3. Renteherzieningsformules

- de driejaarlijkse herziening (3+3+3+...)
- de vijfjaarlijkse herziening (5+5+5+...)
- de eerste renteherziening na tien jaar, nadien driejaarlijkse herziening (10+3+3+...)
- de eerste renteherziening na vijftien jaar, nadien driejaarlijkse herziening (15+3+3+...)
- de eerste renteherziening na twintig jaar, nadien driejaarlijkse herziening (20+3+3+...)

4.4. De indexeringsformule van de rentevoet

Overeenkomstig de formule die u kiest, wordt de rentevoet van uw krediet aangepast op de respectievelijke verjaardata van de betaaldatum opgenomen in het kredietaanbod. De herberekening gebeurt op basis van de volgende formule die bij wet is bepaald, en die gebaseerd is op de evolutie van zogenaamde "referte-indexen" die elke maand in het Belgisch Staatsblad worden gepubliceerd.

Nieuwe periodieke rentevoet =

oorspronkelijke periodieke rentevoet + (nieuwe periodieke referte-index – oorspronkelijke periodieke referte-index)

waarbij:

- de oorspronkelijke periodieke rentevoet, de maandelijkse/semestriële periodieke rentevoet is zoals bepaald in de bijzondere voorwaarden vermeld in de akkoordbrief;
- de oorspronkelijke periodieke referte-index het periodieke indexcijfer is zoals vermeld in de bijzondere voorwaarden;
- de nieuwe periodieke referte-index het periodieke indexcijfer is gepubliceerd in de kalendermaand voorafgaand aan de verjaardatum van de betaaldatum in de kredietakte.

Fictief voorbeeld

Oorspronkelijke periodieke rentevoet: 0,3434% per maand (= 4,20% reëel per jaar)
Oorspronkelijke referte-index: 0,2871
Nieuwe periodieke referte-index: 0,3670
Nieuwe periodieke rentevoet: $0,3434\% + (0,3670 - 0,2871) = 0,4233\%$ op maandbasis (5,20% reëel per jaar)

4.5. Begrenzing van de herziening van de rentevoet

De rentevoet van uw krediet kan niet ongelimiteerd aangepast worden. Dit is voor u als kredietnemer een geruststelling. Zelfs al zou de marktrente op een bepaald ogenblik zeer sterk gaan stijgen, u hebt de garantie dat uw rentevoet niet boven een bepaald niveau kan gaan.

Ook bij een rentedaling wordt de aanpassing van uw rentevoet op gelijkaardige wijze begrensd.

De marge waarbinnen het tarief kan stijgen of dalen, noemen we de rentetunnel.

Fictief voorbeeld

Rentetunnel: + 0,1651 / - 0,1651 per maand (+ 2% / - 2% reëel per jaar)
- maximum niveau van de rentevoet: $0,3795 + 0,1651 = 0,5446\%$ op maandbasis (= 6,73% reëel per jaar)
- minimum niveau van de rentevoet: $0,3795 - 0,1651 = 0,2144\%$ op maandbasis (= 2,60% reëel per jaar)

5. Wat zijn de verschillende terugbetalingsmogelijkheden?

Het woonkrediet bij vdk wordt gekenmerkt door de grootst mogelijke soepelheid in de keuze van terugbetalingssystemen. U kiest als cliënt zelf het terugbetalingssysteem dat u het beste ligt.

De betaling van uw krediet verloopt via uw vdk-girorekening op basis van een automatische betalingsopdracht.

U kan vrij de dag van terugbetaling kiezen, binnen het gekozen terugbetalingssysteem.

U hebt de mogelijkheid mits tijdige schriftelijke aanvraag om het overeengekomen terugbetalingssysteem te wijzigen.

Volgende terugbetalingssystemen zijn mogelijk:

5.1. Mensualiteiten

Bij dit terugbetalingssysteem geldt het principe dat het maandelijks bedrag, binnen de renteherzieningsperiode van de gekozen formule, ongewijzigd blijft.

5.1.1. Met vaste looptijd

In dit systeem wordt maandelijks eenzelfde bedrag betaald, binnen elke renteherzieningsperiode (dit is de periode waarin de rentevoet gegarandeerd vast blijft).

De mensualiteit bestaat uit een deel kapitaal en een deel intresten. Het aandeel intresten zal maand na maand verminderen, ingevolge het terugbetalen van een gedeelte kapitaal per maand. Het aandeel kapitaal in het maandelijks bedrag zal maand na maand toenemen.

In twee specifieke gevallen kan er een herberekening van het maandelijks verschuldigde bedrag nodig zijn:

1. door de toepassing van een nieuwe rentevoet, op basis van de gekozen renteherzieningsformule;
2. indien u als kredietnemer een extra afbetaling doet (zie verder "Vervroegde terugbetalingen").

5.1.2. Met variabele looptijd

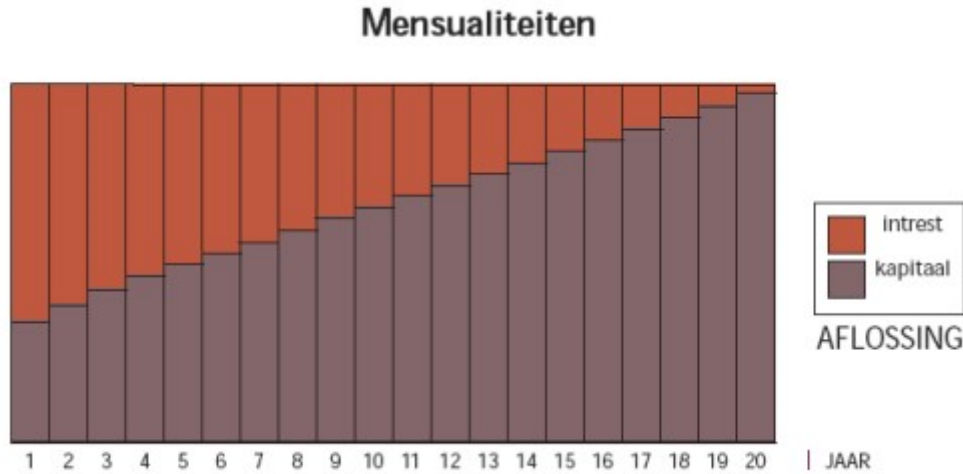
Wilt u de absolute zekerheid om, ondanks alle mogelijke renteschommelingen, nooit méér dan het oorspronkelijke maandbedrag te moeten betalen, dan kiest u best voor een krediet met variabele looptijd. Men spreekt in dit geval ook wel eens van de "accordeonformule".

Op de scharniermomenten van dit soort woonkrediet zal er, ook bij een gewijzigde rentevoet, geen herberekening gebeuren van het maandelijks bedrag. Maar naargelang uw rentevoet stijgt of daalt, wordt de looptijd van uw krediet verlengd of ingekort. Dit betekent dus dat de looptijd van uw krediet variabel wordt, m.a.w. de termijn kan dan langer of korter worden dan oorspronkelijk voorzien.

Ongeacht welke oorspronkelijke looptijd u gevraagd hebt, in de formule met een variabele looptijd moet het verschuldigd kredietkapitaal hoe dan ook terugbetaald worden uiterlijk op de 35ste verjaardag van de kredietakte. Dit is dus de absolute maximumtermijn voor een woonkrediet bij vdk. Indien nodig zal de verschuldigde mensualiteit aangepast worden zodat de terugbetaling op 35 jaar mogelijk wordt.

Let op: indien de looptijd van het woonkrediet langer wordt dan 30 jaar, dan moet de bestaande hypothecaire inschrijving vóór de 30ste verjaardatum hernieuwd worden op het hypotheekkantoor. De kosten hiervan zijn ten laste van de kredietnemers.

Schematische voorstelling:



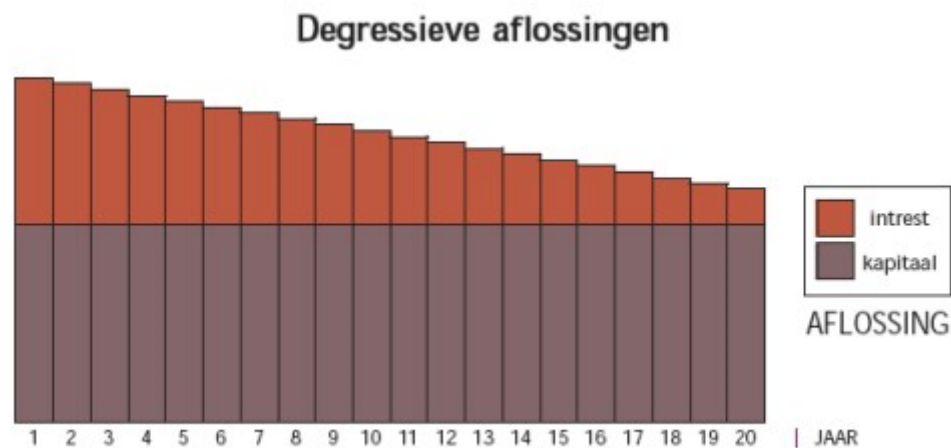
5.2. Het degressief systeem

5.2.1. Zuiver degressief

In dit systeem betaalt u elk jaar een vast deel van het ontleend kapitaal terug. Afhankelijk van de looptijd is dit bv. elk jaar 1/10de, 1/20ste, ... van het oorspronkelijk kredietbedrag.

Naargelang uw verschuldigd kapitaal daalt, betaalt u minder intresten, waardoor uw totale afbetalingslast jaar na jaar vermindert.

Schematische voorstelling:

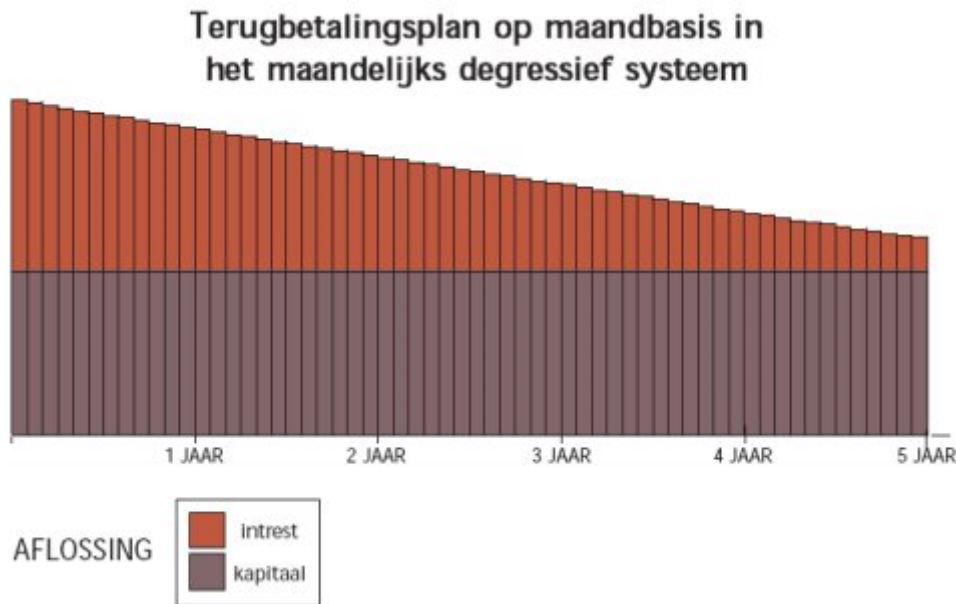


De terugbetaling van de kapitaalschijven moet telkens gebeuren op de verjaardatum van de betaaldatum opgenomen in het kredietaanbod. De intresten worden twee keer per jaar in rekening gebracht. Concreet gebeurt dit de eerste keer zes maanden na de eerste betaaldatum opgenomen in het kredietaanbod, de tweede keer een jaar na deze datum, en verder telkens om de zes maanden.

5.2.2. Maandelijks degressief

In het maandelijks degressief terugbetalingssysteem wordt elke maand een vast gedeelte van het geleende kapitaal terugbetaald, vermeerderd met de intresten over het nog uitstaande kapitaal. Het verschuldigde maandbedrag wordt elke maand kleiner.

Schematische voorstelling:



5.3. Eenmalige terugbetaling kapitaal op eindvervaldag

Maandelijks of zesmaandelijks betaalt u enkel de rente en pas op de eindvervaldag betaalt u het volledige kredietbedrag terug.

Deze vorm van terugbetalen kan voor het hypothecair woonkrediet met een maximale looptijd van 10 jaar.

Deze terugbetaling geldt ook voor het overbruggingskrediet waarbij de maximale looptijd beperkt is tot 3 jaar.

De rentevoet is hierbij steeds een vast voor de volledige looptijd, m.a.w. een variabele rente is hier niet mogelijk.

5.4. Opnameperiode bij nieuwbouw- of verbouwingskredieten

Bij bouwprojecten, waarbij de werken enkele maanden of zelfs jaren kunnen duren, kan geopteerd worden voor een opnameperiode. Deze opnameperiode kan één tot maximum twee kredietjaren belopen. Tijdens deze opnameperiode wordt het kredietkapitaal opgenomen in schijven zoals beschreven in de kredietakte.

Gedurende de opnameperiode betaalt u enkel maandelijks de intresten op de opgenomen kapitaalsommen. De betaling van de intresten gebeurt automatisch via uw girorekening bij vdk.

Van zodra het kredietkapitaal volledig is opgenomen (ongeacht of de afgesproken opnameperiode al dan niet volledig is afgelopen), zal de terugbetaling van het krediet volgens het door u gekozen aflossingsplan starten.

Indien het kredietkapitaal nog niet volledig is opgenomen op de tweede verjaardatum van de kredietakte, zal de uitstaande schuld in kapitaal op deze verjaardatum als uitgangspunt dienen om uw aflossingsplan op te maken.

5.5. Overschakelen naar een ander terugbetalingssysteem

Mocht tijdens de looptijd van het krediet blijken dat u uw woonkrediet beter in een ander terugbetalingssysteem zou aflossen, kan dit op eenvoudig verzoek. De overschakeling is kosteloos.

Wenst u over te stappen van het "zuiver degressief" systeem naar een ander terugbetalingssysteem, dan kan dat enkel gebeuren na een halfjaarlijkse intrestaanrekening.

6. Zijn vervroegde terugbetalingen mogelijk?

Het vdk woonkrediet mag op elk ogenblik geheel of gedeeltelijk vervroegd terugbetaald worden (extra storting). Deze extra stortingen hebben als gevolg dat er minder intresten zullen aangerekend worden.

Voor de gedeeltelijke vervroegde terugbetalingen gelden volgende modaliteiten:

- eenmaal per kalenderjaar mag u een willekeurig bedrag storten op een door u vrij gekozen moment;
- elke bijkomende storting binnen hetzelfde kalenderjaar van de hierboven vermelde vrijwillige storting moet minstens 10% van het op dat moment uitstaand verschuldigd kapitaal bedragen.

Zodra een extra storting gedaan is van minimum 10% van het uitstaand verschuldigd kapitaal zal een nieuwe aflossingstabel opgemaakt worden, waarbij u de keuze heeft de resterende looptijd van het krediet te behouden, mits het verlagen van het periodiek te betalen bedrag van het verschuldigd saldo in kapitaal ofwel het periodiek te betalen bedrag te behouden, mits het verkorten van de looptijd van het krediet.

- **Geen wederbeleggingsvergoeding**

Bij een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling bent u geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd, op voorwaarde dat de vervroegde terugbetaling kleiner is dan 15% van het oorspronkelijke kredietbedrag en de termijn tussen de opeenvolgende vervroegde terugbetalingen minimum 6 maanden bedraagt.

Er kan maximum één extra storting per kalenderjaar gebeuren zonder wederbeleggingsvergoeding.

Er wordt evenmin een wederbeleggingsvergoeding aangerekend indien de vervroegde terugbetaling wordt gedaan in uitvoering van een aangehecht contract van levens- of schuldsaldoverzekering.

- **Wel wederbeleggingsvergoeding**

Wanneer het woonkrediet tijdens de looptijd (vrijwillig of gedwongen, en op een andere wijze dan eerder vermeld) volledig vervroegd in kapitaal en intresten terugbetaald wordt, zijn de kredietnemers aan vdk wel een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd op het vervroegd terugbetaalde kapitaal.

Dit is onder meer het geval bij verkoop van het onroerend goed of bij een herfinanciering van het lopende woonkrediet binnen vdk of daarbuiten.

Deze wederbeleggingsvergoeding is gelijk aan drie maanden intrest gerekend aan de lopende rentevoet, op de uitstaande schuld in kapitaal.

7. Verzekeringen

7.1. Schuldsaldoverzekering

vdk raadt u aan om bij het aangaan van een woonkrediet een schuldsaldoverzekering af te sluiten bij een door haar aanvaarde verzekeraar.

Een schuldsaldoverzekering beschermt uw gezin als u of uw partner zou overlijden tijdens de looptijd van het krediet. De verzekeringsmaatschappij neemt immers de betaling van het nog verschuldigd krediet saldo op zich. Deze verzekering wordt afgesloten voor een bepaalde termijn (gelijk aan de krediettermijn) en voor een bepaald kapitaal (minstens gelijk aan het beginkapitaal van het krediet).

De verzekering kan op het hoofd van één kredietnemer afgesloten worden, maar meestal sluiten de beide kredietnemers (ingeval van een echtpaar of samenwonenden) een verzekering af waarbij het kredietbedrag over de beide personen verdeeld wordt.

Het staat de kredietnemers vrij om bij deze verdeling rekening te houden met de verhouding van het inkomen en/of de leeftijd. Het splitsen van de schuldsaldoverzekering heeft als gevolg dat bij overlijden van één van de kredietnemers het krediet gedeeltelijk terugbetaald wordt met de verzekeringspolis op naam van de overledene.

De andere kredietnemer betaalt dan enkel het overblijvende saldo verder terug.

Beide kredietnemers kunnen ook een schuldsaldoverzekering afsluiten voor het volledige kapitaal, waardoor bij het overlijden van één kredietnemer het volledig verschuldigd krediet saldo wordt terugbetaald door de verzekeringsmaatschappij.

7.2. Brandverzekering

Als kredietnemer bij vdk wordt u sterk aanbevolen om op alle gehypothekeerde gebouwen een verzekering tegen brand en andere risico's af te sluiten. Uiteraard hebt u er als eigenaar alle belang bij uw woning optimaal te verzekeren tegen dergelijke risico's. Uw brandverzekering waarborgt u immers de herstelling of de wederopbouw van uw woning na een brand, storm of ander onheil.

Voor deze verzekering kunt u zelf de verzekeraar kiezen.

8. Met welke kosten moet u rekening houden?

8.1. Dossierkosten

Aan de behandeling en opvolging van uw kredietdossier zijn dossierkosten verbonden. Deze kosten worden aangerekend bij het indienen of het herwerken van een aanvraag voor een nieuw krediet of voor een “wederopname” (zie hoofdstuk 13).

Ook voor wijzigingen aan de modaliteiten van de kredietovereenkomst of van de waarborgen in een bestaand dossier (bijvoorbeeld de vrijgave van een waarborg in de loop van het krediet, pandwissel) zijn dossierkosten verschuldigd.

Voor de concrete tarieven verwijzen we naar de bijgevoegde tarievenlijst.

8.2. Schattingskosten

Indien u minder dan 80% van de waarde van het in hypotheek te geven onroerend goed ontleent, is er geen schatting vereist. Is er toch een schatting nodig, dan gebeurt deze schatting door een door vdk erkende expert.

De hieraan verbonden kosten zijn in elk geval verschuldigd door de kredietaanvrager.

Het kan ook voorkomen dat vdk in de loop van de bouwwerkzaamheden beslist een expert aan te stellen om de stand van de werken ter plaatse te beoordelen.

Er kan tevens een schattingsverslag gevraagd worden bij uw vraag tot wederopname van het krediet.

In alle gevallen wordt u door de expert vooraf verwittigd van de schatting en/of toezicht over de stand van de werken ter plaatse. Uiteraard ontvangt u een kopie van het schattingsverslag.

8.3. Notariskosten

Een kredietovereenkomst voor een woonkrediet wordt steeds verleden bij notariële akte. Als kredietnemer kiest u vrij de notaris voor het verlijden van de kredietakte.

De notaris rekent voor de opmaak en het verlijden van een kredietakte verschillende kosten aan:

- de registratiekosten,
- het recht tot inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder,
- zijn ereloon,
- zijn administratiekosten.

Het geheel van deze kosten zal u als kredietnemer op de dag van het ondertekenen van de kredietakte aan de notaris betalen.

Alle notariskosten zijn in elk geval verschuldigd door de kredietnemers.

Voor meer informatie kunt u steeds terecht bij de notaris van uw keuze of op www.notarissen.be.

9. Hoe verloopt uw kredietaanvraag bij vdk?

Uw kredietaanvraag verloopt in een aantal stappen:

1. U krijgt informatie tijdens een vrijblijvend gesprek met een vdk-medewerker, die u deze prospectus samen met onze tarievenlijst overmaakt.
2. Indien u vervolgens bij vdk een krediet wenst aan te gaan, vult u samen met onze medewerker het aanvraagformulier in. U bezorgt ons alle nodige documenten (fotokopie van het trouwboekje, eventueel huwelijkscontract of attest van wettelijk samenwonen, recente bewijzen van alle inkomsten en afhankelijk van het doel van het krediet verder: verkoopovereenkomst of eigendomstitel, bouwplannen, lastenboek, prijsberekening, stedenbouwkundige vergunning, foto's van het onroerend goed, ...). Bij overname van woonkredieten van andere banken zal onder meer de kredietakte gevraagd worden.
3. Wanneer een schatting nodig is, zal uw vdk-vestiging samen met u het contact met de schatter regelen.
4. Na onderzoek en goedkeuring van de aanvraag met aandacht voor het financieel plan en de financiële draagkracht, ontvangt u van vdk een Europees gestandaardiseerd informatieblad (ESIS) en doet vdk u een schriftelijk aanbod (bestaande uit de algemene en de bijzondere voorwaarden hypotheecair woonkrediet) samen met een aflossingstabel volgens het gekozen afbetalingssysteem.
5. Dit aanbod dient u binnen de veertien dagen na de datum van de opmaak ervan, ondertekend voor “gelezen en goedgekeurd”, terug te bezorgen aan vdk om geldig te zijn. Van zodra u het aanbod ondertekent bent u door het krediet gebonden. Op dat moment zijn ook de dossierkosten verschuldigd en wordt het krediet door vdk bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) geregistreerd.

6. vdk geeft schriftelijk opdracht aan de notaris om de kredietakte voor te bereiden. Uzelf dient de notaris zo vlug mogelijk uw instructies kenbaar te maken. De kredietakte dient ondertekend te zijn binnen de vooropgestelde termijn vermeld in de algemene voorwaarden van ons schriftelijk aanbod.
7. Wanneer vdk op de hoogte is gebracht van de goedkeuring van de schuldsaldo- of levensverzekering door de verzekeringsmaatschappij, de gevraagde bijkomende inlichtingen, documenten en andere gegevens voor het toestaan van het krediet overgemaakt en volledig zijn, wordt een afspraak gemaakt met de notaris voor het ondertekenen van de kredietakte. Dit dient te gebeuren binnen de vooropgestelde termijn vermeld in de algemene voorwaarden van ons schriftelijk aanbod.
8. De kredietakte wordt ondertekend bij de notaris.
9. Pas na ondertekening van deze kredietakte kan het krediet opgenomen worden volgens de principes en modaliteiten vermeld in deze prospectus.

10. Wat is een wederopname?

Indien u gedurende de looptijd van uw woonkrediet nog voltooiings- of verbouwingswerken aan uw woning wilt uitvoeren, kunt u hiervoor eenvoudig bijkomend kapitaal opnemen.

Het bedrag van de wederopname is evenwel beperkt tot het reeds terugbetaalde kapitaal binnen de toegestane kredietopening.

De aanvraag tot wederopname dient aan een aantal voorwaarden te voldoen:

- de wederopname moet bestemd zijn voor een vastgoedinvestering;
- het bedrag van de hypothecaire waarborg, of de waarde van de onroerende goederen waarop de hypothecaire waarborg betrekking heeft, of de waarde van een andere waarborg mag niet verminderd zijn;
- de totale kredietlast moet draaglijk zijn;
- de eerdere kredietverplichtingen werden stipt nageleefd.

11. Fiscale voordelen

Wie een hypothecair krediet aangaat voor een in België gelegen woonhuis kan onder bepaalde voorwaarden genieten van ruime belastingvoordelen.

vdk licht u graag de fiscale aspecten in detail toe; de grote lijnen vindt u alvast hieronder.

11.1. Woonkrediet voor uw enige en eigen woning

Hypothecaire woonkredieten met een looptijd van minstens 10 jaar én waarvoor een hypothecaire inschrijving is genomen, aangegaan voor het kopen, bouwen of verbouwen van uw enige en eigen woning genieten van een gunstig fiscaal regime.

Voor de kapitaalsaflossingen, de betaalde intresten en de premies voor de schuldsaldooverzekering kunt u via uw aangifte in de personenbelasting een belastingvermindering van 40% bekomen. Op de gedateerde tarievenlijst (in bijlage) vindt u de (geïndexeerde) maximumbedragen die op de vermelde datum gelden.

11.2. Woonkrediet voor een woning die niet uw enige en eigen woning is

De betaalde intresten op dergelijke woonkredieten kunnen in mindering gebracht worden van de belastbare onroerende inkomsten in de personenbelasting. Dit fiscaal voordeel is gekend als de "gewone intrestaftrek".

Voor de kapitaalsaflossingen van dergelijke woonkredieten (het maximaal bedrag vindt u terug op de tarievenlijst), met een minimum looptijd van 10 jaar én waarvoor een hypothecaire inschrijving is genomen, kunt u via de aangifte in de personenbelasting een belastingvermindering van 30% genieten.

12. Eventuele gevolgen bij niet naleving van de aan het krediet verbonden verplichtingen

Mocht u gedurende de looptijd van het krediet moeilijkheden ondervinden bij het uitvoeren van de terugbetaling, dan neemt u best meteen contact op met vdk om naar mogelijke oplossingen te zoeken.

Aan het niet naleven van de aan het krediet verbonden verplichtingen zijn immers diverse gevolgen verbonden. Zo kan dit naast de betaling van nalatigheidsintresten en bijkomende kosten onder meer als uiterste maatregel tot gevolg hebben dat het onroerend goed waarop vdk een hypothecaire inschrijving heeft bekomen, wordt verkocht.

Bij een zekere betalingsachterstand brengt de kredietgever de Centrale voor de Kredieten aan Particulieren hiervan op de hoogte.

13. De Europese gedragscode

vdk bank heeft de Europese Gedragscode onderschreven met betrekking tot de informatieverstrekking over woonkredieten. Deze Gedragscode is bij wijze van aanbeveling door de Europese Commissie aan de Europese banken voorgesteld om het u als klant mogelijk te maken om voorstellen van verschillende banken met mekaar te kunnen vergelijken. Door de ondertekening van deze Gedragscode engageert vdk er zich toe om u de informatie over het woonkrediet op een uniforme en gepersonaliseerde wijze over te maken door middel van het Europees Gestandaardiseerd Informatieblad.

Indien gewenst kunt u de tekst van de gedragscode integraal bekijken op de website www.upc-bvk.be van de Beroepsvereniging van het Krediet.

IV. Het Hypothecair krediet met roerende bestemming

1. Definities

Een hypothecair krediet met roerende bestemming is een krediet bestemd om (kleinere) investeringen / uitgaven te financieren op korte of middellange termijn (bv. aankoop wagen). Een hypothecair krediet met roerende bestemming is steeds hypothecair gewaarborgd, hetzij door hergebruik of wederopname van een eerder gevestigde hypothecaire zekerheid in het voordeel van vdk, hetzij door het vestigen van een nieuwe hypothecaire zekerheid.

2. De duur van het hypothecair krediet met roerende bestemming

Volgende wettelijke maximale terugbetalingstermijnen zijn toepassing:

- van 5.000 EUR tot en met 5.600 EUR: max. 36 maand
- van 5.601 EUR tot en met 7.500 EUR: max. 42 maand
- van 7.501 EUR tot en met 10.000 EUR: max. 48 maand
- van 10.001 EUR tot en met 15.000 EUR: max. 60 maand
- vanaf 15.001 EUR tot en met 20.000 EUR: max. 84 maand
- vanaf 20.001 EUR tot en met 37.000 EUR: max. 120 maand
- vanaf 37.001 EUR: max 240 maand

vdk zal de looptijd evenwel steeds beoordelen in functie van de economische levensduur van de investering en afhankelijk van het ontleend bedrag. Desgevallend zal de looptijd beperkt worden in functie hiervan.

3. Terbeschikkingstelling van het hypothecair krediet met roerende bestemming

De uitbetaling kan pas plaatsvinden na ondertekening van de kredietovereenkomst en na bewijs van de kredietnemers dat de levering correct is geschied of de dienst is verricht.

Het kredietbedrag wordt ter beschikking gesteld met een cheque of via overschrijving op rekening van de kredietnemers of van een door de kredietnemers aangewezen derde, en indien van toepassing op basis van investeringsbewijzen.

vdk rekent geen reserveringscommissie aan.

4. Rentevoet en terugbetalingsmogelijkheden

Dit krediet heeft steeds een vaste rentevoet. De rente zal dus ongewijzigd blijven gedurende de looptijd van uw krediet.

Naast de debetrentevoet wordt ook steeds een 'jaarlijks kostenpercentage' meegedeeld. Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) is het percentage dat uitdrukt hoeveel kosten de kredietnemers over de gehele looptijd genomen moeten betalen in verband met de kredietovereenkomst. Daarbij wordt enkel rekening genomen met de kosten die op het moment van de berekening van de JKP voor de kredietgever bekend zijn.

Het krediet wordt steeds terugbetaald d.m.v. gelijke maandelijks terugbetalingen, waarbij elke mensualiteit bestaat uit een deel kapitaal en een deel intresten.

5. Zijn vervroegde terugbetalingen mogelijk?

Het hypothecair krediet met roerende bestemming mag op elk ogenblik geheel of gedeeltelijk vervroegd terugbetaald worden (extra storting). Deze extra stortingen hebben als gevolg dat er minder interesten zullen aangerekend worden.

Op de vervroegde terugbetaling is steeds een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd die gelijk aan drie maanden interest gerekend aan de lopende rentevoet, op de uitstaande schuld in kapitaal.

6. Met welke kosten moet u rekening houden?

In principe zijn er geen kosten verbonden aan uw hypothecair krediet met roerende bestemming. Er zijn geen dossierkosten verschuldigd.

Indien dit krediet gepaard gaat met het vestigen van een nieuwe of bijkomende hypothecaire zekerheid, kunnen desgevallend schattings- en notariskosten verschuldigd zijn.

7. Hoe verloopt uw kredietaanvraag bij vdk?

Uw kredietaanvraag verloopt in een aantal stappen:

1. U krijgt informatie tijdens een vrijblijvend gesprek met een vdk-medewerker, die u deze prospectus samen met onze tarievenlijst overmaakt.
2. Indien u vervolgens bij vdk een krediet wenst aan te gaan, vult u samen met onze medewerker het aanvraagformulier in. U bezorgt ons alle nodige documenten (fotokopie van het trouwboekje, eventueel huwelijkscontract of attest van wettelijk samenwonen, recente bewijzen van alle inkomsten en documenten die het doel van het krediet staven). Bij overname van kredieten van andere banken zal onder meer de kredietakte gevraagd worden.
3. Wanneer een schatting nodig is, zal uw vdk-vestiging samen met u het contact met de schatter regelen.
4. Na onderzoek en goedkeuring van de aanvraag met aandacht voor het financieel plan en de financiële draagkracht, ontvangt u van vdk een gepersonaliseerd 'Europese Standaardinformatie inzake consumentenkrediet (SECCI) en legt vdk u een schriftelijke kredietovereenkomst (bestaande uit de algemene en de bijzondere voorwaarden hypothecair woonkrediet) voor samen met een aflossingstabel.
5. Dit aanbod dient u ondertekend voor "gelezen en goedgekeurd", terug te bezorgen aan vdk om geldig te zijn. U beschikt steeds over een herroepingsrecht van 14 dagen.

8. Eventuele gevolgen bij niet naleving van de aan het krediet verbonden verplichtingen

Mocht u gedurende de looptijd van het krediet moeilijkheden ondervinden bij het uitvoeren van de terugbetaling, dan neemt u best meteen contact op met vdk om naar mogelijke oplossingen te zoeken.

Aan het niet naleven van de aan het krediet verbonden verplichtingen zijn immers diverse gevolgen verbonden. Zo kan dit naast de betaling van nalatigheidsinteresten en bijkomende kosten onder meer als uiterste maatregel tot gevolg hebben dat het onroerend goed waarop vdk een hypothecaire inschrijving heeft bekomen, wordt verkocht.

Bij een zekere betalingsachterstand brengt de kredietgever de Centrale voor de Kredieten aan Particulieren hiervan op de hoogte.

Deze prospectus vormt geen juridisch bindend aanbod. De informatie en cijfervoorbeelden worden te goeder trouw ter beschikking gesteld.

Deze cijfers kunnen echter fluctueren naar gelang de marktontwikkeling. Het verstrekken van deze gegevens houdt voor vdk bank geen verplichting in tot het verlenen van een krediet aan de hierin vermelde voorwaarden.

De uiteindelijke contractuele relatie tussen vdk bank en de kredietnemers zal vastgelegd worden in de akkoordbrief (samengesteld uit algemene en bijzondere voorwaarden) en in de notariële akte of onderhandse kredietovereenkomst, nadat de kredietnemers een kredietaanvraag hebben ingevuld en de vereiste documenten hebben ter beschikking gesteld.

Kredietgever:

vdk bank nv
Sint-Michielsplein 16 – 9000 Gent
BTW BE 0400.067.788 – RPR Gent – FSMA 020230 A
Tel.: 09 267 32 60
Fax: 09 269 13 32 (Dienst kredieten)
E-mail: woonkredieten@vdk.be
Internet: <http://www.vdk.be>

De Centrale voor Kredieten aan Particulieren
de Berlaimontlaan 14 – 1000 Brussel