



Toegestaan door : **Landwaarts Sociaal Woonkrediet**

**kredietmaatschappij erkend door de Vlaamse regering**

vergunning goedgekeurd 04.07.2017

Onze kredietmaatschappij verstrekt uitsluitend kredieten gewaarborgd door een Hypotheek Alle Sommen, die één of meerdere specifieke kredietovereenkomsten omvat.

Op elke kredietovereenkomst zijn alle modaliteiten van toepassing die opgesomd worden in de kaderovereenkomst en Algemene Voorwaarden.

#### **HYPOTHEEKONDERNEMING**

<b>Benaming</b>	Landwaarts Sociaal Woonkrediet
<b>Rechtsvorm</b>	naamloze vennootschap
<b>Ondernemingsnummer</b>	0401.363.828
<b>Maatschappelijke zetel</b>	3600 Genk, Mosselerlaan 36
<b>Administratieve zetel</b>	3600 Genk, Mosselerlaan 36
<b>Bijkantoor</b>	3680 Maaseik, Scholtisplein 11 3910 Neerpelt, Heerstraat 28
<b>Telefoon</b>	089/32 30 80 (Genk) 089/86 45 25 (Maaseik) 011/64 48 68 (Pelt)
<b>E-mail</b>	info@landwaarts.be
<b>Web</b>	www.landwaarts.be
<b>Naam directeur</b>	Raymond Corstjens

Prospectus Hypothecaire kredieten met onroerende bestemming **nr. 14 van toepassing vanaf 01.01.2022**

\*Deze prospectus is van toepassing op het hypothecair krediet dat valt onder het toepassingsgebied van het boek VII titel 4 hoofdstuk 2 van het Wetboek van economisch recht; het betreft een hypothecair krediet bestemd voor het financieren van het verwerven(aankoop of bouw), verbouwen of behouden van onroerende zakelijke rechten, toegekend aan een natuurlijk persoon die hoofdzakelijk handelt met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten.

## Inhoud

Onze kredietmaatschappij verstrekt uitsluitend kredieten gewaarborgd door een Hypotheek Alle Sommen, die één of meerdere specifieke kredietovereenkomsten omvat.....	1
I. ALGEMENE VOORWAARDEN.....	3
Doel van het krediet ?.....	3
Wat is een bescheiden woning ?.....	3
Woning?.....	3
Verkoopwaarde.....	3
Hoeveel kunt u lenen? Leenquotiteiten.....	4
Welke looptijd? Duur ?.....	4
Zekerheden ? (Waarborgen).....	4
II. RENTEVOETEN.....	5
A. Vastheid van rentevoet.....	5
B. Huidige tarieven.....	5
Die bijlage is genummerd en gedagtekend. Overtuigt u ervan dat u het meest recente exemplaar in uw bezit heeft.	5
III. OPNAMEMODALITEITEN.....	6
A. Principes (aankoop).....	6
B. Opname van fondsen bij nieuwbouw of verbouwing/renovatie.....	6
IV. TERUGBETALING VAN HET KREDIET.....	7
A. Terugbetalingswijze.....	7
B. Tijdstip van terugbetaling.....	7
C. Vervroegde terugbetalingen.....	7
D. Vertraging in de betaling <b>conform artikel VII.147/20 W.E.R.</b> .....	8
E. Praktische modaliteiten.....	8
V. REALISATIE VAN EEN KREDIETOPENING OF VOORSCHOT.....	8
A. Vooraf.....	8
B. Overzicht.....	8
VI. KOSTEN EN VERGOEDINGEN.....	9
Met het oog op de sluiting van de kaderovereenkomst en/of kredietovereenkomsten.....	9
1. Schattingskosten.....	9
2. Dossierkosten.....	9
3. Notariskosten.....	9
VII. JAARLIJKS KOSTENPECENTAGE : representatief voorbeeld.....	10

## I. ALGEMENE VOORWAARDEN

### Doel van het krediet ?

De kredietovereenkomsten kunnen uitsluitend dienen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning.

### Wat is een bescheiden woning ?

Een bescheiden woning is hetzij een woning die door de VMSW, een sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden, hetzij een te bouwen, te kopen, te verbouwen of te behouden woning waarvan de verkoopwaarde maximaal 225.000 euro bedraagt. Dat bedrag wordt verhoogd met 15% als de woning gelegen is in een gemeente die is opgenomen in cluster 1 of cluster 2. Voor Limburg is enkel Hasselt en deelgemeenten vervat in de cluster 1 en wordt cumulatief verhoogd met 5%:  
1° voor elke persoon ten laste;  
2° voor ieder van de ascendenten van de ontlener die op de datum van de leningsaanvraag sedert ten minste zes maanden met hem samenwoont.

De maximale verkoopwaarde wordt op 1 januari aangepast aan de gezondheidsindex van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat met als basisindex die van de maand november 2012. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 1000 euro.

### Woning?

“Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande “

Het moet gaan om de enige woning van de kredietnemer die hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van zijn gezin. De kredietnemer moet de woning binnen een termijn van twee jaar na de toekenning van het voorschot betrekken en ze blijven bewonen.

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

- o ofwel de kredietnemer op het moment van toekenning van de kredietopening of het voorschot een ongezonde woning wegens overbevolking bewoont en zich ertoe verbindt al zijn onroerende rechten erop af te staan binnen twee jaar na toekenning van de kredietopening of van een voorschot. De overbevolking wordt vastgesteld door de burgemeester (art. 3.24 van Vlaamse Codex Wonen);
- o ofwel de kredietnemer op het moment van toekenning van het voorschot een ongezonde en niet-verbeterbare woning bewoont en zich ertoe verbindt ofwel :
  - ze te slopen;
  - ze niet meer als woning te laten dienen zodra hij de woning waarvoor de kredietopening werd aangegaan, betreft of indien hij deze reeds voor het verlijden van de koopakte betrok, zodra de voorschotten of de kredietopening wordt toegestaan;

Het ongezond en niet-verbeterbaar karakter van de woning wordt vastgesteld door de burgemeester (art. 3.20 van Vlaamse Codex Wonen).

Eén plaats mag eventueel worden gebruikt voor beroepsdoeleinden, op voorwaarde dat het niet gaat om een handelsactiviteit of een nijverheidsonderneming

### Verkoopwaarde

De verkoopwaarde is de waarde van het onroerend goed (grond inbegrepen) bij een vrijwillige openbare verkoop in normale omstandigheden, zoals die wordt geschat door de expert aangeduid door onze kredietmaatschappij.

De verkoopwaarde mag het maximum vermeld in de bijlage van deze prospectus niet overschrijden ; dat maximum wordt beïnvloed door de ligging van de woning in een gemeente die opgenomen is in cluster 1 of cluster 2 en de gezinstoestand van de kredietnemer.

#### Hoeveel kunt u lenen? Leenquotiteiten

**Het totaal aan ontleende bedragen dient ingevolge artikel 6 van het besluit van 29 juni 2007 steeds beperkt te worden tot 100% van de verkoopwaarde.**

De maandelijkse terugbetaling maakt een belangrijk deel uit van uw **gezinsbudget**.

Om u een comfortabele levensstijl te kunnen garanderen, beperkt u in de regel de totale maandelijkse kredietlasten (kapitaal, intresten, verzekeringspremies, andere financieringen) tot *maximum één derde van uw maandelijks netto gezinsinkomen*. In functie van uw inkomen kan dit ook meer bedragen. De lening (lees het krediet) zal **ingevolge artikel 6 van het besluit van 29 juni 2007 steeds beperkt worden tot 100% van de verkoopwaarde**.

De waarde van het als waarborg gegeven goed wordt geschat door een onafhankelijk expert die hiervoor wordt aangesteld. (Besluit 29 juni 2007).

De quotiteit is de verhouding van het te lenen bedrag ten opzichte van de waarde van het pand.

#### Welke looptijd? Duur ?

De kaderovereenkomst is van onbepaalde duur in zoverre en voor zolang de onderliggende hypothecaire inschrijving geldig is en de contractueel voorziene dekkingen ten voordele van de kredietgever actief zijn

De duurtijd van de hypothecaire inschrijving is gelijk aan de wettelijke termijn.

#### Zekerheden ? (Waarborgen)

### 1. Hypotheek

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

Gaat het echter om een **aanvullende kredietovereenkomst** bij onze maatschappij die zelf al een kaderovereenkomst in eerste rang heeft toegestaan, of om een aanvullende kredietovereenkomst na een bijzondere sociale lening, dan moet de rang van de daarvoor te nemen hypotheek onmiddellijk aansluiten op die van de vorige inschrijving in het voordeel van onze maatschappij of van de maatschappij die de bijzondere sociale lening heeft toegestaan.

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

### 2. Schuldsaldoverzekering

De schuldsaldoverzekering beschermt uw naasten tegen de zorgen van de terugbetaling van een hypothecair krediet indien u zou komen te overlijden.

Om de volledige terugbetaling van de schuld, in kapitaal en interesten, bij overlijden van de kredietnemer (of één van de kredietnemers) te waarborgen moet aan de kredietovereenkomst een schuldsaldoverzekering (met intrestverzekering) gehecht worden.

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

De bijpremies van de schuldsaldoverzekering voor een hypothecair krediet aangegaan voor de verbouwing of verwerving van de eigen en enige gezinswoning kunnen voor personen met een verhoogd gezondheidsrisico, onder bepaalde voorwaarden, het voorwerp uitmaken van een solidariteitsmechanisme.

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

### 3. Brandverzekering/woningverzekering (verplicht)

De kredietnemer is verplicht om een brandverzekeringscontract aan te hechten met betrekking tot de door de hem als waarborg verstrekte goederen. Deze brandverzekering moet volgende risico's dekken voor minimum de wederopbouwwaarde van het gewaarborgde onroerend goed: brand, storm, waterschade, blikseminslag, ontploffingen en natuurrampen.

Om het bestaan van een geldige brandverzekering te bewijzen dient de kredietnemer uiterlijk binnen de vijftien (15) dagen na het verlijden van de notariële kredietakte een verklaring van hypothecaire schuldvordering af te geven aan de kredietgever. Deze verklaring wordt, op verzoek van de kredietnemer, afgeleverd door de brandverzekeraar van zijn keuze. De volledige terugbetaling van de integraliteit van de bedragen toegekend in een specifieke kredietovereenkomst kan geëist worden indien de verzekering tegen brand met betrekking tot het gehypothekeerd goed niet gesloten werd of niet behouden blijft tot de volledige terugbetaling van de voorschotten in kapitaal, interesten en bijhorige kosten van de betrokken specifieke kredietovereenkomst.

De brandpolis zal - ingevolge de aanvraag van de kredietnemer- gesloten worden bij de brandverzekeraar van de keuze van de kredietnemer.

### 4. Verzekering gewaarborgd wonen

Als de kredietnemer in aanmerking komt voor deze verzekering en hij wordt gedurende de eerste 10 jaar van de verzekering onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt, dan helpt deze verzekering tijdelijk bij de afbetaling van de kredietovereenkomst(en).

Deze verzekering is bovendien helemaal gratis ; de Vlaamse overheid sloot een overeenkomst met een verzekeringsmaatschappij en betaalt de premie voor u. De nodige formaliteiten dienen door uzelf vervuld te worden.

Voor meer informatie kan U de volgende site raadplegen:

<https://www.wonenvlaanderen.be/www.wonenvlaanderen.be/premies/de-gratis-verzekering-gewaarborgd-wonen>

## II. RENTEVOETEN

### A. Vastheid van rentevoet

Alle rentevoeten blijven vast en **onveranderd** gedurende de volledige afgesproken duur van het voorschot.

### B. Huidige tarieven

Het tarief van de maandelijkse rentevoeten (evenals de overeenstemmende jaarrentevoeten) wordt als **afzonderlijke bijlage** bij deze prospectus gevoegd.

Die bijlage is genummerd en gedagtekend. Overtuigt u ervan dat u het meest recente exemplaar in uw bezit heeft.

Bijzondere kortingen : Niet van toepassing



### III. OPNAMEMODALITEITEN

#### A. Principes (aankoop)

Indien de kredietovereenkomst(en) binnen de kaderovereenkomst aangewend worden voor de aankoop van een bescheiden woning, wordt het bedrag bij het verlijden van de akte of het tekenen van de overeenkomst aan de kredietnemer overhandigd.

#### B. Opname van fondsen bij nieuwbouw of verbouwing/renovatie

Het bedrag voor de financiering bij nieuwbouw of ingeval verbouwingen of renovaties dient voor de werken die nog zullen worden uitgevoerd volgend op de ondertekening van de specifieke kredietovereenkomst. Dit bedrag zal na voorlegging van facturen worden uitbetaald in schijven naargelang de werken vorderen, zodat op elk ogenblik het bedrag van de door de kredietnemer nog op te nemen gelden minstens overeenstemt met de werkelijke kostprijs van de nog uit te voeren werken.

Voor iedere kredietopname legt de kredietnemer een document schijfopname voor. Het opgevraagde bedrag wordt gestaafd aan de hand van deugdelijke, door de kredietgever te aanvaarden facturen.

Uitbetalingen gebeuren op het door de kredietnemer tijdens de kredietaanvraag opgegeven rekeningnummer. Dit rekeningnummer kan slechts gewijzigd worden mits schriftelijk akkoord van iedere kredietnemer.

Voor de facultatieve uitbetaling aan een derde partij dient een door alle kredietnemers ondertekend document schijfopname met bijhorende facturen voorgelegd. De kredietnemer draagt de integrale verantwoordelijkheid voor de correctheid van deze betaal instructie(s).

De werken dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van twee jaar vanaf de datum van de ondertekening van de specifieke kredietovereenkomst.

Indien er nog niet opgenomen sommen zijn na deze termijn van twee jaar, of in voorkomend geval na een langere termijn die door de kredietgever schriftelijk is toegestaan, dan verklaart de kredietnemer aan deze sommen te verzaken zonder dat hiervoor nog verdere formaliteiten of toestemmingen vereist zijn.

Bij een verzaking heeft de kredietnemer de keuze tussen:

1. een vermindering van het aantal overblijvende aflossingen met deze die achtereenvolgens vervallen na de terugbetaling en waarvan de som gelijk is aan het terugbetaald kapitaal, dit is dus een inkorting van de duurtijd van de kredietovereenkomst, of
2. een uit deze terugbetaling volgende verlaging van de mensualiteiten in functie van het nieuw verschuldigd blijvend saldo, van de rentevoet en van de overblijvende looptijd.

Indien de kredietnemer deze keuze niet kenbaar maakt bij aangetekend schrijven binnen de 15 dagen na de verzaking, dan wordt hij geacht te kiezen voor een inkorting van de duurtijd van de kredietovereenkomst.

De kredietnemer verbindt zich ertoe aan de kredietgever inzage te geven van de nodige omgevingsvergunningen en andere administratieve vergunningen. Indien de gefinancierde werken vergunningsplichtig zijn in de zin van de "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening" van 15 mei 2009 (B.S. 20.08.2009) is de uitbetaling van de voor nieuwbouw of verbouwing voorziene sommen afhankelijk van de voorafgaande voorlegging van het bewijs van vergunning aan de kredietgever.

#### IV. TERUGBETALING VAN HET KREDIET

##### A. Terugbetalingswijze

De kredietovereenkomst(en) zijn steeds terug betaalbaar door middel van vaste mensualiteiten.

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

Aan de overeenkomst wordt een aflossingstabel gehecht die de samenstelling van elke mensualiteit bevat en het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

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

De eerste effectieve betaling moet gebeuren op de eerste van de maand na het ondertekenen van de voorschotovereenkomst en bevat de eerste mensualiteit, waarvoor de interesten pro rata temporis berekend worden.

##### B. Tijdstip van terugbetaling

1. **progressieve aflossing**, door betaling van de mensualiteiten, met de laatste aflossing op de overeengekomen eindvervaldag
2. **vervroegde aflossing**, op vrijwillige basis (zie D. hierna)
3. **bij overlijden** van de verzekerde vóór de eindvervaldag d.m.v. de betaling - door de Verzekeraar - van het bij de aangehechte schuldsaldoverzekering nog verzekerd bedrag.

##### C. Vervroegde terugbetalingen

###### 1. Wanneer ? Hoe ?

De ontleners mag op elk ogenblik het geleende kapitaal volledig vervroegd terugbetalen.

De kredietnemer zal vervroegde terugbetalingen mogen verrichten tot beloop van het ganse krediet of van een gedeelte ervan. Indien in een kalenderjaar reeds een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurde, moeten de volgende vervroegde terugbetalingen in dat kalenderjaar in hoofdsom minstens 10 % van het voorgeschoten kapitaal bedragen.

###### 2. Gevolgen van een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling

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

Na een **vrijwillige** gedeeltelijke vervroegde terugbetaling heeft de kredietnemer het recht om de aangehechte schuldsaldoverzekering aan te passen aan de verminderde schuld (verlaging verzekerd kapitaal).

Na een vrijwillige gedeeltelijke vervroegde terugbetaling :

- ofwel : worden de mensuraliteiten herberekend in functie van het nieuw verschuldigd blijvend saldo en van de overblijvende looptijd volgens de technische grondslagen en methode vastgelegd in deze overeenkomst
- ofwel : wordt het aantal overblijvende aflossingen verminderd met deze die achtereenvolgens vervallen na de terugbetaling en waarvan de som gelijk is aan het terugbetaald kapitaal ; in dat geval wordt de bedongen duur dus ingekort.

### 3. Vergoeding voor wederbelegging

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

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

#### D. Vertraging in de betaling conform artikel VII.147/20 W.E.R

Bij eenvoudige betalingsachterstand in de specifieke kredietovereenkomst, zijnde een achterstand in terugbetaling van minstens één maand hetzij in kapitaal, hetzij in interesten, hetzij in beide, zal aan de kredietnemer betaling gevraagd worden van:

- a. het vervallen en niet-betaalde kapitaal;
- b. de vervallen en niet-betaalde interesten en kosten;
- c. nalatigheidsinteresten ten belope van 0,5 % op jaarbasis en berekend als volgt:
  - bij niet-betaling van de interesten op de vervaldag: het verschuldigd blijvend saldo op het tijdstip van de wanbetaling vermenigvuldigd met de periodieke rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,5 %;
  - op het onbetaalde kapitaal zal een nalatigheidsinterest *pro rata temporis* worden aangerekend berekend aan de periodieke rentevoet van het krediet, vermeerderd met een periodieke rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,5 %. Deze verwijlinteresten lopen dan vanaf de datum van wanbetaling, tot de effectieve terugbetaling;

#### E. Praktische modaliteiten

Alle betalingen in uitvoering van de voorschotovereenkomst gebeuren in euro, uitsluitend op de **zichtrekening** van onze kredietmaatschappij.

## V. REALISATIE VAN EEN KREDIETOPENING OF VOORSCHOT

### A. Vooraf

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

Het is niet restrictief. Andere formaliteiten kunnen nodig zijn om de kredietopening en het voorschot te realiseren.

Om uw kredietaanvraag te beoordelen is een volledig aanvraagdossier met schattingsverslag noodzakelijk. (BVR 29/06/2007).

Het verstrekken van incorrecte informatie of weigeren van informatie kan leiden tot weigering van het krediet.

### B. Overzicht

1. Eerste informatief onderhoud tussen de kandidaat-kredietnemer en onze maatschappij:



- [Verplicht informatieblad](#)
  - [ESIS \(gepersonaliseerd volgens gekende criteria\)](#)
  - met overhandiging van de prospectus [met tarievenblad](#) (+ de bijlage)
  - en eventueel [een offerte en/of aanvraagformulier](#)
2. Onderzoek van de aanvraag (kredietwaardigheid van de aanvrager, sociale voorwaarden vervuld,...) door onze maatschappij
  3. Schatting van het te hypothekeren onroerend goed ; onderzoek van het verslag;
 

Opmerking: bij elke aanvraag tot voorschot dient een schatting te gebeuren !
  4. [Definitief gepersonaliseerd ESIS formulier \(indien afwijkend van formulier onder punt 1. Indien het krediet kan toegestaan worden, ontvangt u een schriftelijk en bindend kredietaanbod door onze maatschappij aan de kandidaat-kredietnemer, met een bepaalde geldigheidsduur, termijn binnen dewelke de kredietopeningsakte moet verleden en/of de voorschottenovereenkomst moet ondertekend worden. Alle modaliteiten van het krediet, met de ontwerpkte en de aflossingstabel. Indien u akkoord gaat met de voorgestelde kredietvoorwaarden stuurt u ons het aanbod, gedateerd en ondertekend voor akkoord, terug.](#)
  5. Ontvangst van de bewijzen betreffende de aan te hechten verzekeringscontracten
  6. Ondertekening van de kaderovereenkomst en kredietovereenkomst (bij de notaris, gekozen door de kredietnemer)
  7. Afwerking van de woning en bewoning door de kredietnemer binnen de twee jaar na de kredietopeningsakte.

## VI. [KOSTEN EN VERGOEDINGEN](#)

[Met het oog op de sluiting van de kaderovereenkomst en/of kredietovereenkomsten](#)

### 1. [Schattingskosten](#)

Onze maatschappij laat de te hypothekeren woning schatten door een door haar aangeduide expert. Een kopie van het schattingsverslag wordt overgemaakt aan de kandidaat-kredietnemer zodra onze maatschappij dit ontvangen heeft.

De schatting gebeurt op kosten van de kredietnemer. Deze kosten bedragen 100,00 EUR.

Geen enkel voorschot van schattingskosten wordt gevraagd ; de betaling gebeurt pas na de schatting.

### 2. [Dossierkosten](#)

Er worden geen dossierkosten aangerekend voor de aanvraag van een hypothecaire kredietopening of een bijkomend voorschot.

Voor de verwerking van de kredietaanvraag zijn geen dossierkosten verschuldigd.

Na het uitbrengen van het eerste aanbod worden forfaitaire kosten aangerekend voor de verwezenlijking van elk nieuw aanbod. Deze kosten worden ingehouden van het bedrag dat u op de dag van het verlijden van de akte ter beschikking wordt gesteld.

### 3. [Notariskosten](#)

De kosten verbonden aan het opstellen van de notariële kredietakte en het vestigen en inschrijven van de hypotheek, komen ten laste van de kredietnemer en moeten door hem rechtstreeks met de notaris geregeld worden.

Interessant is dat het ereloon van de notaris steeds maar de helft van zijn normaal ereloon bedraagt.

De meeste bestanddelen van de "notariskosten" (ereloon, registratierechten, inschrijvingsrechten, ...) worden berekend op het kredietopeningsbedrag **verhoogd met het bedrag van de bijhorigheden** (waarvoor ook een inschrijving wordt genomen). Die bijhorigheden bij onze maatschappij blijven beperkt tot **10%** van het kredietopeningsbedrag, met een minimum van € 1.250

Om te weten te komen hoeveel de wettelijke- en notariskosten bedragen bij een aankoop en of u recht heeft op een vermindering van de registratierechten of abbatement verwijzen wij u graag door naar <https://www.notaris.be/rekenmodules/kredieten>

## VII. JAARLIJKS KOSTENPECENTAGE : representatief voorbeeld

Voorbeeld krediet van 210.000 euro op 30 jaar met vaste rentevoet met mensualiteiten.

Het jaarlijks kostenpercentage houdt niet alleen rekening met de interest maar ook met alle kosten in verband met uw krediet. Met het JKP kunt u gemakkelijker kredieten met elkaar vergelijken.

Voorbeeld van een terugbetaling met gelijke mensualiteiten:

Wij hebben het totale verschuldigde bedrag van 347.489,4 EUR en overeenstemmende JKP in het voorbeeld als volgt berekend.

- De jaarlijkse rentevoet 2,9984% (maandelijks 0,2465%)
- De interesten: 107.023,20 EUR (op basis van de onmiddellijke en volledige opname van het kredietbedrag)
- De schattingskosten: 278,30 EUR (erkende schatter)
- De vaste dossierkosten: 500 EUR
- De notariskosten, incl. de rechten voor de registratie van het krediet voor 2.205 EUR en de registratie van de hypotheek (incl. retributie) voor 881,50 EUR, en de diverse aktekosten voor 1.778,50 EUR, op basis van het bedrag van de waarborg voor het ontleende bedrag  
[Tool voor berekening notariskosten : \(https://www.notaris.be\)](https://www.notaris.be)
- De jaarlijkse premie van de brandverzekering van 378,51 EUR voor een vierkamerwoning in een normale omgeving zonder risico op natuurrampen (verplichte dekking woning) (duurtijd van de kredietovereenkomst) keuze verzekeraar is vrij
- Schuldsaldoverzekering volgens klantenprofiel : totaal 13.467,60 EUR (20 jaarpremies) keuze verzekeraar is vrij
- De oorspronkelijke maandelijkse aflossing bedraagt 880,62 EUR, 300 maal te betalen
- Totale kostprijs van het krediet: 137.489,4 EUR.
- JKP: 3,92 %

Daarbij worden volgende veronderstellingen gebruikt, terug te vinden in artikel 4 van het KB van 14 september 2016:

- de kredietgever en de consument komen hun verbintenissen na volgens de voorwaarden , de duur en de data in de kredietovereenkomst;
- een maand bestaat uit 30,4167 dagen;
- het kredietbedrag bij nieuwbouw of werken wordt veronderstelt onmiddellijk en volledig te zijn opgenomen;
- de kortst mogelijke eerste betalingstermijn moet verondersteld worden als die niet gekend is.

Het jaarlijks kostenpercentage vertegenwoordigt de totale kosten van het krediet, uitgedrukt als een jaarlijks percentage.