

# PROSPECTUS

## Hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming

onder toepassing van Boek VII, Titel 4, Hoofdstuk 2  
(art. VII. 123 tot en met VII. 147) van het Wetboek van economisch recht

Geldig vanaf 15.04.2019

**CREDIMO NV**  
**Weversstraat 6-10**  
**1730 ASSE**

**KBO-nr. 0407.226.685**

**Tel. : 02/454.10.10**

# 1. Kenmerken van de kredietvormen die CREDIMO toestaat

## 1.1. Krediet

Hypothecair krediet met een onroerende bestemming.

## 1.2. Doel

- 1.2.1. Financieren van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten en de ermee verband houdende kosten en belastingen, toegekend aan een consument, of de herfinanciering van een kredietovereenkomst met dergelijke bestemming.
- 1.2.2. Herfinanciering van bestaande schulden met hoofdzakelijk onroerende doeleinden.

## 1.3. Vorm van de zekerheid

Hypothecaire inschrijving op een onroerend goed gelegen in België, in eerste of hogere rang. In de vestigingsakte wordt gebruik gemaakt van de “waarborg voor alle sommen”. Dit betekent dat de hypothecaire inschrijving eventueel opnieuw kan worden gebruikt voor nieuwe kredieten voor zover deze door CREDIMO worden toegestaan. Dit beding kan steeds worden opgezegd, mits inachtnaam van een opzegtermijn van zes maanden, via een aangetekend schrijven met ontvangstmelding.

## 1.4. Soorten kredieten

- Krediet met aflossing van kapitaal, terugbetaalbaar in mensualiteiten bestaande uit een (progressief) kapitaalsbestanddeel en een (degressief) intrestbestanddeel.
- Bulletkrediet met eenmalige terugbetaling van het kapitaal op de eindvervaldag van de kredietovereenkomst. Deze kredietvorm wordt enkel aangeboden indien het doel van het krediet de verwerving is van een bijkomende woning die niet de eerste gezinswoning is.
- Overbruggingskrediet, eveneens met eenmalige terugbetaling van het kapitaal op de eindvervaldag van de kredietovereenkomst. Deze kredietvorm wordt enkel aangeboden voor het overbruggen van de (korte) periode tussen de verkoop van de huidige woning en de aankoop van de nieuwe, en in combinatie met een krediet met aflossing van kapitaal, eveneens af te sluiten bij Credimo. Het doel van het overbruggingskrediet is de herfinanciering van de hypothecaire schuld op de huidige woning, in afwachting van de verkoop ervan.

## 1.5. Ontleenbaar bedrag

Hangt af van de terugbetalingscapaciteit van de consumenten en van de waarde van de gestelde waarborgen.

### 1.5.1. Terugbetalingscapaciteit

De terugbetalingscapaciteit wordt bepaald op grond van de verhouding lasten/inkomen, gedefinieerd in volgende breuk :

#### Periodieke terugbetalingslast van alle kredietverbintenissen

Periodiek netto totaal inkomen

Voor de bepaling van het periodiek netto totaal inkomen wordt rekening gehouden met volgende inkomen :

- netto maandloon (exclusief verlofgeld en 13<sup>e</sup> maand) : tot beloop van 100%
- vervangingsinkomen (uitsluitend in combinatie met 1 loontrekkende met voltijds beroepsinkomen):
  - o tot beloop van maximum €800 per maand forfaitair voor 'Aankoop' en 'Herfinanciering'
- huurinkomsten: tot beloop van 80%
- toekomstige huurinkomsten: tot beloop van 80% (mits bevestiging via expertise)

De verhouding lasten/inkomen mag maximum 45% bedragen.

Als de aanvraag een bullektkrediet betreft, zal rekening gehouden worden met de lasten alsof het een krediet op dezelfde looptijd zou betreffen met aflossing van kapitaal.

Als de aanvraag een overbruggingskrediet betreft, wordt rekening gehouden met de werkelijke intrestlasten die de klant zal betalen.

### 1.5.2. Waarde van de gestelde waarborgen

Bij kredieten met aflossing van het kapitaal, ter financiering van een aankoop, bedraagt het ontleenbaar kapitaal maximaal 100% van de aankoopprijs ; en bij herfinanciering maximaal 100% van de onderhandse verkoopswaarde van de hypothecaire waarborg.

Voor een bullektkrediet, dat de aankoop van een bijkomend onroerend goed financiert, bedraagt het ontleenbaar kapitaal maximaal 85% van de aankoopprijs.

Voor een overbruggingskrediet is het ontleenbaar bedrag maximaal 70% van de onderhandse verkoopswaarde van het pand in waarborg.

De verhouding tussen het bedrag van de aanvraag en de referentiewaarde van de hypothecaire waarborg wordt de *quotiteit* genoemd.

Kredieten buiten deze normen worden beschouwd als speciale risico's.

## 1.6. Duurtijd

- Kredieten met periodieke aflossing van kapitaal :
  - 5 tot 30 jaar.
  - Formule 3/3/3 en formule 5/5/5: tot max. 30 jaar
  - Formule 10/5/5: max. 25 jaar
  - Formule 15/5/5: max. 25 jaar (enkel voor doel geïndiceerd door 1.2.2.)
  
- Kredieten met eenmalige aflossing van het kapitaal op eindvervaldag :
  - Bullekkrediet : max. 20 jaar.
  - Overbruggingskrediet : max 2 jaar.

## 1.7. Rentevoet : variabele rentevoet

Enkel bij een overbruggingskrediet, dat maximaal 24 maanden loopt, zal er een vaste rentevoet zijn, die bij het aangaan van het contract wordt vastgelegd.

Alle andere kredietformules hebben een variabele rentevoet.

De rentevoet varieert binnen bepaalde grenzen.

De consument heeft de keuze tussen 4 variabiliteitsformules

### 1.7.a. Formule 3/3/3

- herziening van de rentevoet om de 3 jaar
- koppeling aan referentie-index C (lineaire obligaties met een residuele looptijd van 3 jaar)

### 1.7.b. Formule 5/5/5

- herziening van de rentevoet om de 5 jaar
- koppeling aan referentie-index E (lineaire obligaties met een residuele looptijd van 5 jaar);

### 1.7.c. Formule 10/5/5

- herziening van de rentevoet voor het eerst na 10 jaar en vervolgens om de 5 jaar
- koppeling aan referte-index E (lineaire obligatie met een residuele looptijd van 5 jaar).

### 1.7.d. Formule 15/5/5

- herziening van de rentevoet voor het eerst na 15 jaar en vervolgens om de 5 jaar
- koppeling aan referte-index E (lineaire obligatie met een residuele looptijd van 5 jaar).

De referte-indexen worden maandelijks gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

De herziening van de rentevoet gebeurt overeenkomstig de hiernavolgende formule:

Oorspronkelijke rentevoet + (Nieuwe referte-index \*\* - Basis referte-index\*)

\* referte-index van de kalendermaand voorafgaand aan de datum van huidig tarief (zie tarieflijst bij huidig prospectus);

\*\* referte-index van de kalendermaand voorafgaand aan de vastgestelde datum van de verandering

De verandering van de rentevoet is zowel in min als in meer beperkt tot een zelfde percentage (cap) dat bepaald is in functie van het doel van de lening en de gekozen variabiliteitsformule en tarief.

Er zal slechts een effectieve aanpassing van de rentevoet plaatsvinden indien het verschil, in min of meer, ten aanzien van de rentevoet van de vorige periode minimum **0,0208%** per maand bedraagt.

## 2. Tarief

De tarieven der rentevoeten zijn bijgevoegd bij deze prospectus; deze tarieven zijn gedagtekend. De tarieven worden bepaald in functie van de frequentie van aanpassing van de rentevoet, en van de quotiteit (zie hoger, punt 1.5.2.).

In functie van bepaalde omstandigheden worden verhogingen of verminderingen toegepast volgens het tarief gevoegd bij deze prospectus. Deze houden o.m. verband met de bestemming van het krediet, het inkomen, het beschikbare inkomen na aftrek van kredietlasten, de verhouding lasten op inkomen, de aard van de als waarborg aangeboden onroerende goederen en de nevendiensten.

Voor het lange termijn bulletkrediet wordt een verhoging toegepast (zie tarievenblad) ten opzichte van een krediet met aflossing van kapitaal met dezelfde looptijd, variabiliteitsformule en quotiteit.

### **3. Referte-index**

De variabiliteit van de rentevoet is gebonden aan de schommelingen van de referte-index, die in functie van de duur van de perioden van verandering van rentevoet van toepassing is (zie hoger, punt 1.7.).

De basisreferte-index, welke overeenstemt met de referte-index van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van huidig tarief, is opgenomen in de tarieflijst, bijgevoegd bij deze prospectus.

## **4. Wijze van terugbetaling**

### **4.1. Bulletkrediet en overbruggingskrediet**

De aflossing van het kapitaal van het lange termijn bulletkrediet en van het overbruggingskrediet gebeurt integraal op de eindvervaldag. Tot aan de volledige terugbetaling is maandelijks enkel intrest verschuldigd op het uitstaand kapitaalsaldo.

### **4.2. Terugbetaling met vaste maandelijksse betalingen**

De leningen (die geen bulletkrediet of een overbruggingskrediet zijn) zijn terugbetaalbaar onder de vorm van vaste verplichte maandelijksse stortingen (mensualiteiten) die het kapitaal onmiddellijk met de overeenkomstige som verminderen.

De intresten worden berekend op het verschuldigd blijvend saldo.

De vaste mensualiteiten bestaan uit een progressief aflossings- en een degressief intrestgedeelte.

### **4.3. Accordeon formule : krediet met variabele rente en vaste mensualiteiten.**

De accordeonformule is een formule waarbij de oorspronkelijke mensualiteit behouden blijft bij elke rentewijziging door de looptijd van het krediet te verlengen of te verkorten.

Deze formule dient gekozen te worden bij aanvraag van het krediet door de keuze aan te duiden op het aanvraagformulier. De accordeonformule zal dan gratis van toepassing zijn gedurende de volledige looptijd van het krediet.

Blijkt bij een renteherziening dat de rente stijgt dan blijft de mensualiteit ongewijzigd maar wordt de duur verlengd tot een maximum van 30 jaar (renteformule 10/5/5 en 15/5/5 beperkt tot maximum

25 jaar) met dien verstande dat de duur hoe dan ook wordt beperkt tot de jaarvervaldag van het krediet van het jaar waarin de oudste consument (op het ogenblik van het kredietaanbod) 75 jaar wordt, ongeacht of hij/zij deze leeftijd ook effectief bereikt.

Als de toegelaten maximale verandering van de looptijd niet volstaat om de gevolgen van de rentewijziging volledig op te vangen dan kan de mensualiteit toch wijzigen en zal een nieuwe maandelijkse aflossing worden berekend.

De gevolgen van een rentewijziging worden bij voorrang eerst afgewenteld op de looptijd.

Het is tevens mogelijk dat het bedrag van de laatste mensualiteit op basis van het terug te betalen eindsaldo zal verschillen van dat van de andere mensualiteiten of dat door de looptijd af te ronden op een geheel aantal maanden de nieuwe mensualiteit in lichte mate zal verschillen van de initiële mensualiteit.

Ook als bij een renteherziening blijkt dat de rente daalt dan blijft dezelfde initiële mensualiteit behouden, de looptijd wordt in dat geval evenredig ingekort en dit zonder beperkingen.

De kredietnemers krijgen een nieuwe aflossingstabel bij elke renteverandering van het krediet.

Bij een bulletkrediet en een overbruggingskrediet is de accordeon-formule niet mogelijk.

## 5. Representatief voorbeeld

### 5.1. Terugbetaling met vaste maandelijkse betalingen

CREDIMO doet een aanbod voor een krediet van 200.000,00 EUR, terugbetaalbaar op 20 jaar, volgens de formule 3/3/3. De maandelijkse rentevoet bedraagt 0,1159% (reële jaarlijkse rentevoet van **1,40%**).

De rentevoet is driejaarlijks herzienbaar, gekoppeld aan index C (lineaire obligaties met een looptijd van 3 jaar).

De eerste drie jaar bedraagt de mensualiteit €955,08. In de hypothese dat de rentevoet gedurende de hele duurtijd gelijk blijft, bedraagt het totale terug te betalen bedrag 229.219,20 EUR.

Rekening houdend met de kosten verbonden aan de kredietakte en de vestiging van de hypotheek, en in de hypothese van afsluiten van een gemiddelde schuldsaldo met koopsom voor een 30-jarige niet roker bij een gemiddelde schuldsaldoverzekerder, en een brandverzekering voor een woning met een te verzekeren kapitaal van 250.000 EUR met gemiddelde jaarpremie bij een gemiddelde Belgische verzekeringsmaatschappij, bedraagt het jaarlijks kostenpercentage of **JKP** dan **1,99%**.

De basisreferte-index is deze die vermeld wordt voor de desbetreffende kredietformule op de tarieflijst bij de prospectus (de waarde is deze van de kalendermaand voorafgaand aan de datum van dat tarief). De oorspronkelijke referte-index (C) bedraagt bij het afsluiten van het krediet in dit voorbeeld : -0,0337 per maand.

De waarde van de referte-index C na 3 jaar bedraagt : 0,0343.

Nieuwe rentevoet na 3 jaar :

Index C in leningscontract = -0,0337

Index C na 3 jaar = 0,0343

Dan wordt de nieuwe maandelijkse rentevoet na 3 jaar:

$0,1159\% + (0,0343 - (-0,0337)) = 0,1759\%$  (of een reële jaarlijkse rentevoet van 2,13%).

Het saldo in kapitaal van de lening na 3 jaar bedraagt € 175.104,13, terugbetaalbaar op 204 maanden aan een maandelijkse rentevoet van 0,1759%, zodat de nieuwe mensualiteit € 1022,29 bedraagt.

Er wordt dan een nieuwe aflossingstabel opgesteld.

#### Minimale en maximale afwijkingen:

De maximale afwijking naar boven zowel als naar beneden is contractueel vastgelegd op 0,2466% per maand.

Dit heeft voor gevolg dat de rentevoet maximaal 0,2320% per maand, minimaal 0,0000% per maand kan bedragen. De wijziging, in meer of in min, wordt slechts doorgevoerd indien de afwijking in de reële maandelijkse rentevoet minstens 0,0208% bedraagt.

In het voorbeeld hierboven wordt de rentevoet effectief aangepast.

## **5.2. Accordeon formule**

Met de accordeonformule wordt de verhoging van de mensualiteit vervangen door een verlenging (of gebeurlijk verkorting) van de looptijd, waardoor de initiële mensualiteit ongewijzigd blijft.

In dit geval, bij de maximale stijging van de rentevoet, wordt de duurtijd van het krediet verlengd met 48 maanden, waardoor de totale looptijd op 288 maanden komt.

## **5.3 Bulletkrediet**

Hier zal de klant het kapitaal van 200.000 € op de eindvervaldag integraal terugbetalen. De maandelijkse bedragen bestaan enkel uit een rente van 0,1406% op dat kapitaal. Als na 3 jaar de rente van het bulletkrediet wijzigt, zal de maandelijkse intrestbetaling ook wijzigen.

CREDIMO doet in dit geval een aanbod voor een krediet van 200.000,00 EUR, terugbetaalbaar op 15 jaar, volgens de formule 3/3/3. De maandelijkse rentevoet bedraagt 0,1406% (reële jaarlijkse rentevoet van **1,70%**).

De rentevoet is driejaarlijks herzienbaar, gekoppeld aan index C (lineaire obligaties met een looptijd van 3 jaar).

De eerste drie jaar bedraagt de maandelijkse rente €283,33.

In de hypothese dat de rentevoet gedurende de hele duurtijd gelijk blijft, bedraagt het totale terug te betalen bedrag 251.000 EUR.

Rekening houdend met de kosten verbonden aan de kredietakte en de vestiging van de hypotheek, en in de hypothese van afsluiten van een gemiddelde schuldsaldo met koopsom voor een 30-jarige niet roker bij een gemiddelde schuldsaldoverzekerder, en een brandverzekering voor een woning met een te verzekeren kapitaal van 250.000 EUR met gemiddelde jaarpremie bij een gemiddelde Belgische verzekeringsmaatschappij, bedraagt het jaarlijks kostenpercentage of **JKP** dan **3,45%**.



De basisreferte-index is deze die vermeld wordt voor de desbetreffende kredietformule op de tarieflijst bij de prospectus (de waarde is deze van de kalendermaand voorafgaand aan de datum van dat tarief). De oorspronkelijke referte-index (C) bedraagt bij het afsluiten van het krediet in dit voorbeeld : -0,0337 per maand.

De waarde van de referte-index C na 3 jaar bedraagt : 0,0343.

Nieuwe rentevoet na 3 jaar :

Index C in leningscontract = -0,0337

Index C na 3 jaar = 0,0343

Dan wordt de nieuwe maandelijkse rentevoet na 3 jaar:

$0,1406\% + (0,0343 - (-0,0337)) = 0,2006\%$  (of een reële jaarlijkse rentevoet van 2,43%).

Het saldo in kapitaal van de lening na 3 jaar bedraagt € 200.000 terugbetaalbaar op 144 maanden aan een maandelijkse rentevoet van 0,1759%, zodat de nieuwe maandelijkse rente € 405 bedraagt.

Er wordt dan een nieuwe aflossingstabel opgesteld.

Minimale en maximale afwijkingen:

De maximale afwijking naar boven zowel als naar beneden is contractueel vastgelegd op 0,2466% per maand.

Dit heeft voor gevolg dat de rentevoet maximaal 0,2812% per maand, minimaal 0,0000% per maand kan bedragen.

De wijziging, in meer of in min, wordt slechts doorgevoerd indien de afwijking in de reële maandelijkse rentevoet minstens 0,0208% bedraagt.

In het voorbeeld hierboven wordt de rentevoet effectief aangepast.

## **6. Tarief van kosten en vergoedingen bij het indienen van een dossier**

### **6.1. Schattingskosten**

CREDIMO is gerechtigd een door haar erkend expert, op kosten van de consument, een schatting te laten uitvoeren van de als waarborg aangeboden onroerende goederen.

De schattingskosten zijn vooraf betaalbaar.

Deze zullen evenwel terugbetaald worden aan de consument indien, om welke reden ook, de schatting niet is geschied.

Na ondertekening van de leningsakte, in geval de lening geheel of gedeeltelijk is bestemd voor verbouwingswerken, en het geheel of een gedeelte van de ontleende

gelden hiertoe wordt geblokkeerd, is CREDIMO gerechtigd een door haar erkend expert, op kosten van de consument, een nazicht van de werken te laten uitvoeren telkens de consument verzoekt om vrijgave van een gedeelte van de geblokkeerde sommen.

De tarieven der schattingskosten en nazicht van werken zijn bijgevoegd bij deze prospectus; deze tarieven zijn gedagtekend.

Wanneer gedurende de lening een nieuwe schatting dient te gebeuren naar aanleiding van een verzoek van de consumenten tot wijziging van de waarborg (pandwissel) is Credimo gerechtigd de schatting van de plaatsvervangende waarborg op kosten van de consumenten te laten uitvoeren aan het tarief dat op dat ogenblik gangbaar is.

## **6.2. Dossierkosten**

### **6.2.1. Dossierkosten bij aanvraag:**

De tarieven der dossierkosten zijn bijgevoegd bij deze prospectus; deze tarieven zijn gedagtekend.

Deze kosten zijn slechts verschuldigd nadat de consument het kredietaanbod heeft aanvaard.

Bij een overbruggingskrediet worden deze kosten gehalveerd.

### **6.2.2. Dossierkosten gedurende de lening:**

Kosten zijn verschuldigd, volgens het tarief van toepassing op het ogenblik dat de situatie zich voordoet, in volgende gevallen:

- bij elke opname van gelden voorzien voor de uitvoering van de werken;
- bij wijziging, vervanging of vrijgave van een waarborg (bvb. gedeeltelijke handlichting, pandwissel, desolidarisatie van consumenten of borgen, enz...);
- bij opvraging van een duplicaat van het fiscaal attest.

## **6.3. Notariskosten**

Alle wettelijke kosten die voortvloeien uit de notariële leningsakte en uit de hypotheekvestiging zijn ten laste van de consumenten.

## **6.4. Bezoldiging - Vergoeding**

Geen enkele vergoeding, behoudens deze die contractueel werd overeengekomen in geval van gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling, noch een bezoldiging voor bemiddeling onder welke benaming of vorm en voor wie ook bestemd, mogen ten laste gelegd worden van de consument.

## 6.5. Vergoedingen

In geval van gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling is de consument een vergoeding voor wederbelegging verschuldigd ten bedrage van drie maanden intrest op het verschuldigd blijvend saldo.

Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd indien de terugbetaling plaatsvindt na overlijden, in uitvoering van een aangehecht contract.

Bij een vervroegde terugbetaling van een overbruggingskrediet (i.e. vroeger dan de 24 maanden looptijd) is er geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.

Geen andere vergoeding kan de consument ten laste worden gelegd.

## 7. Aangehechte contracten

Contracten waarvan CREDIMO de aanhechting eist

7.1. **Schuldsaldoverzekering** die het overlijdensrisico dekt teneinde contractueel de terugbetaling van het krediet te waarborgen;

7.2. **Brandverzekering** die het risico dekt van de beschadiging van het onroerend goed dat in waarborg aangeboden werd;

De consument heeft de vrije keuze van maatschappij waarbij hij zich verzekert.

Wanneer de consument echter nalaat een contract aan te hechten dat de risico's dekt, beschreven in de kredietovereenkomst, of wanneer het contract niet meer is aangehecht, kan de rechter de ontbinding van de kredietovereenkomst ten laste van de consument bevelen.

## 8. Behandeling van de leningsaanvraag

- CREDIMO dient in het bezit te worden gesteld van een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier; dergelijke formulieren zijn ter beschikking op de maatschappelijke zetel en bij de erkende kredietbemiddelaars.
- Tevens moeten worden voorgelegd : recente inkomenbewijzen; en de documenten die de te financieren transactie duidelijk maken.
- Een expertise van de in hypotheek aangeboden onroerende goederen wordt uitgevoerd.
- In het kader van de kredietbeoordeling worden volgende gegevensbestanden geraadpleegd:

- het gegevenbestand van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP), de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel;
  - het gegevensbestand van de niet-gereguleerde registraties (ENR), de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel;
  - het gegevensbestand van Credimo NV, Weversstraat 6-10, 1730 Asse.
- In geval van aanvaarding van de aanvraag, zal CREDIMO een aanbod uitbrengen met een geldigheidsduur van 1 maand.
  - De kredietovereenkomst komt tot stand door de ondertekening van het aanbod door de consument en de gebeurlijke steller van een zekerheid.
  - Verdere afhandeling via notaris (naar vrije keuze van de consument), voor de authentieke akte ter bevestiging van de kredietovereenkomst en de vestiging van de hypotheek.

## 9. Waarschuwing

Geld lenen kost ook geld.

U dient er rekening mee te houden dat uw budget u niet enkel op het ogenblik van de aanvraag maar gedurende de volledige looptijd van het krediet in staat moet stellen het hoofd te bieden aan uw financiële verplichtingen.

Wanbetaling heeft financiële en juridische gevolgen. Blijvende wanbetaling kan leiden tot uitvoeringsmaatregelen op het roerende en onroerende vermogen van de consument. Als uiterste maatregel kan de woning worden in beslag genomen.