



**Uw referentie  
inzake hypothecaire kredieten**

**Wettelijk prospectus**

**EDITIE Nr. 19 – GELDIG VANAF 27 juni 2017**

Datum [27/06/2017]

## Elantis, uw specialist inzake Woonkredieten

### ➤ **Wie zijn wij?**

Elantis werd opgericht in 1851 en is vandaag een dochteronderneming van Belfius Insurance. Het is actief in de sector van de hypothecaire kredieten en de consumentenkredieten via een netwerk van kredietmakelaars. Elantis is gevestigd in Luik en is actief in heel België. Het wordt erkend voor zijn creativiteit inzake nieuwe producten en beschikt over een brede waaier aan formules die tegemoetkomen aan al uw behoeften en projecten zowel op korte als op langere termijn.

### ➤ **Ons netwerk van kredietmakelaars**

Een hypothecair krediet afsluiten om uw droom - een eigen huis - te financieren, is geen lichtvaardige beslissing. Omdat u hiermee een jarenlange verbintenis aangaat, kunt u dat beter zorgvuldig voorbereiden. Daarom zal uw makelaar u informeren en adviseren tijdens uw hele project. Zonder dat dit u ergens toe verbindt, legt hij u in detail uit welke diverse formules voor u mogelijk zijn, welke administratieve formaliteiten u moet vervullen of op welke hulp u aanspraak kunt maken. Hij helpt u uw financieel plan opstellen en biedt u een kredietoplossing op maat aan. Hij ziet toe op de goede follow-up van uw dossier, van de kredietaanvraag tot de ondertekening van de akte bij de notaris.

## Zo kunt u in alle vertrouwen een verbintenis aangaan...

## Lees meer over de woonkredieten van Elantis aan de hand van de antwoorden op enkele essentiële vragen

### **Voor welke doeleinden kunt u lenen bij Elantis?**

De woonkredieten van Elantis zijn bestemd voor het verwerven of vrijwaren van zakelijke vastgoedrechten. Zij kunnen dus dienen voor de financiering van:

- de aankoop, de bouw, de verbouwing of de instandhouding van een onroerend goed;
- de aankoop van een bouwgrond;
- de successierechten in verband met de erfenis van een onroerend goed;
- de herfinanciering van kredieten betreffende een van die voorwerpen.

### **Wat is een kredietopening?**

Wij stellen het kredietbedrag aan u ter beschikking in de vorm van een voorschot in het kader van een kredietopening met mogelijkheid tot wederopneming. Met dat systeem kunt u later het reeds afgelost of vervroegd terugbetaald kapitaal opnieuw gebruiken voor een nieuw woonkrediet (bv. tot dekking van de kosten voor renovatiewerken), en dat tegen de toekenningsvoorwaarden, de tarieven en de rentevoeten die op dat ogenblik gelden.

Geld lenen via een kredietopening is denken aan de toekomst en later de kosten voor een nieuwe notariële akte vermijden.

### **Hoe gaat een wederopneming in zijn werk?**

Als u daarna extra kapitaal nodig hebt (bv. u wilt een bijgebouw optrekken of verbouwingen uitvoeren), dan moet u enkel een verzoek tot wederopneming indienen ten belope van het bedrag dat u reeds hebt afgelost.

Die wederopneming moet minstens 10.000€ bedragen en mag nooit reiken tot na de datum waarop de hypothecaire inschrijving vervalt.

De formaliteiten zijn dezelfde als voor de aanvankelijke kredietopening.

### **Wie kan geld lenen bij Elantis?**

Elk natuurlijk persoon, ongeacht zijn beroepssituatie: loontrekkende, zelfstandige of beoefenaar van een vrij beroep.

U moet echter aan bepaalde voorwaarden voldoen:

- uw hoofdverblijfplaats in België hebben;
- inkomsten in euro hebben;
- voornamelijk handelen met een privé-doel, d.w.z. een doel dat niets met uw professionele, commerciële of ambachtelijke activiteiten te maken heeft.
- Op zijn minst 18 jaar zijn en maximaal 70 jaar aan het einde van de kredietovereenkomst.

Het woonkrediet is reglementeerd door de bepalingen van hoofdstuk 2 van titel 4 van boek VII van het wetboek economisch recht tot bescherming van de consument.

Leent u via een rechtspersoon, dan kunnen wij u speciaal daarop afgestemde formules aanbieden. Voor meer informatie verwijzen wij naar het prospectus voor rechtspersonen op onze website: [www.elantis.be](http://www.elantis.be) of kunt u contact opnemen met uw makelaar.

### **Welk bedrag kunt u bij ons lenen?**

U beslist over het bedrag van uw krediet, rekening houdend met de minima en maxima die we hebben vastgelegd. Die kunnen schommelen afhankelijk van onze diverse hypothecaire kredietformules (raadpleeg daarvoor uw makelaar of onze commerciële dienst).

Het bedrag dat u aanvraagt, kan u worden toegekend op basis van de analyse van:

- uw financiële middelen;
- de voorgestelde waarborgen.

### **Hoeveel bedraagt de maximumduur?**

Een hypothecair krediet is een langlopend krediet.

De maximumduur, met inbegrip van de eventuele perioden van opneming of vrijstelling van kapitaalaflossing, mag niet hoger liggen dan 25 jaar<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Die looptijden kunnen verschillen afhankelijk van de gekozen renteformule (raadpleeg onze tariefkaart).

### **Wat is een voorschotquotiteit?**

Dat is de verhouding tussen het bedrag dat u wenst te lenen en de totale waarde van de onroerende waarborgen (vermeerderd met de waarde van de eventuele roerende waarborgen). Om de voorschotquotiteit te bepalen, nemen wij gewoonlijk de waarde van de onderhandse verkoop in aanmerking. Een onafhankelijk deskundige, die door Elantis wordt erkend, bepaalt de waarde van het(de) onroerend(e) goed(eren) dat (die) u als waarborg aanbiedt. Indien - in geval van aankoop - de in de voorlopige koopakte vermelde verkoopprijs lager ligt dan de door de deskundige bepaalde waarde, wordt die laatste in aanmerking genomen bij de berekening van de quotiteit.

Bij Elantis kan de voorschotquotiteit maximaal 100 % bedragen (110 % voor bouwprojecten of nieuwe projecten) van de in aanmerking genomen waarde.

Afhankelijk van de quotiteiten die dat oplevert, zou de debetrente kunnen worden verhoogd (cf. rentevoeten).

### **De hypotheekreserve**

Als u overweegt om later werkzaamheden uit te voeren binnen een termijn van 2 jaar, dan hebt u de mogelijkheid om een kredietopening aan te vragen voor een bedrag dat hoger ligt dan het eerste toegekende krediet. Bij de verwezenlijking van die werkzaamheden kunnen wij u dan een aanvullend krediet toekennen tegen de toekenningsvoorwaarden, de tarieven en de rentevoeten die op dat ogenblik gelden, zonder nieuwe notariële akte.

Aangezien de notariskosten worden berekend op het totale bedrag van de kredietopening (1ste project en toekomstig project), is die formule enkel interessant als u er zeker van bent dat u binnenkort werkzaamheden wilt financieren.

### **Welke waarborgen worden in aanmerking genomen?**

#### **➤ Een hypothecaire inschrijving**

Een hypothecaire inschrijving in eerste rang ten belope van het kredietbedrag op een onroerend goed dat in België is gelegen, is altijd verplicht. Bij niet-naleving van uw verbintenissen biedt die waarborg de mogelijkheid om, door de verkoop van het goed, de bedragen die u hebt geleend, terug te krijgen.

Het onroerend goed moet in volle eigendom toebehoren aan de personen die het goed in hypotheek geven.

#### **➤ Een hypothecaire volmacht**

Een hypothecaire volmacht is een volmacht die u aan een derde geeft om een hypotheek te nemen op de in waarborg gegeven goederen.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen we instemmen met een hypothecaire volmacht ter gedeeltelijke vervanging van een hypothecaire inschrijving. Het al dan niet toekennen van een gedeeltelijk mandaat vormt een essentieel onderdeel van de analyse van uw kredietdossier.

#### **➤ Een aanvullende waarborg**

Aanvullend kunnen andere waarborgen worden overwogen, bijvoorbeeld een borgtocht, een hypotheek op een of meer andere onroerende goederen.

In bepaalde gevallen kunnen wij eveneens als aanvullende waarborg de afstand van een verzekeringscontract (van een Belgische verzekeringsmaatschappij) aanvaarden, van een tak 21, 23, 44 of de inpandgeving van roerende waarden (aandelen of beveks).

Voor de berekening van de voorschotquotiteit houden wij rekening met het reeds samengesteld kapitaal, waarop wij dan een weging toepassen.

#### ➤ Een overlijdensverzekering

Een overlijdensverzekering is altijd aangewezen. ELANTIS kan in elk geval een gedeeltelijke of volledige dekking eisen als de voorschotquotiteit > 75% of als de terugbetalingscapaciteit aanzienlijk wordt beïnvloed door het overlijden van een consument.

U kunt vrij de verzekeringsmaatschappij kiezen waarbij u die schuldsaldoverzekerings of tijdelijke overlijdensverzekering wenst af te sluiten.

De bijpremies van de schuldsaldoverzekerings die werd afgesloten in het kader van een hypotheckair krediet met het oog op de verbouwing of de aankoop van een enige eigen woning, kunnen in bepaalde gevallen het voorwerp vormen van een solidariteitsmechanisme voor personen met een verhoogd gezondheidsrisico. Voor meer info verwijzen wij naar uw makelaar.

## Kredietformules

Wij bieden u diverse kredietformules aan, die van elkaar verschillen door hun terugbetalingswijze.

Weet dat u in één en het zelfde woonkrediet die diverse formules met elkaar kunt combineren, om zo te komen tot een oplossing die is aangepast aan uw budget en aan uw project.

De keuze van een renteformule hangt niet alleen af van uw beroepssituatie, maar ook van factoren die worden ingegeven door de markt, zoals de geldende rentevoet. De geldende rentevoet kan worden geraadpleegd op onze site [www.elantis.be](http://www.elantis.be) in de rubriek "tarieven". Dat tarief maakt noodzakelijk deel uit van onze prospectus. Wij raden u echter aan u tot uw makelaar te wenden, die u zal helpen een keuze te maken.

## De diverse soorten terugbetalingswijzen

### Terugbetaling met kapitaalaflossing

#### ➤ Terugbetalingen in vaste maandelijkse aflossingen

De aflossing van het kapitaal en de betaling van de interest gebeuren in de vorm van vaste maandelijkse betalingen die wij innen door middel van een domiciliëring <sup>[1]</sup> op een rekening die werd geopend bij de financiële instelling van uw keuze. De betalingstermijn (de maandelijkse aflossing) omvat een deel interest en een deel kapitaal. In het begin bestaat de betalingstermijn vooral uit interest, maar naarmate u het kapitaal aflost, wordt die verhouding omgekeerd.

---

[1] Europese domiciliëring SEPA

### Voorbeeld

Een krediet van 140.000€ dat terugbetaalbaar is in 240 betaaltermijnen (240 maandelijkse aflossingen) tegen een debetrente van 2,52 % per jaar (0,208 % per maand). De betalingstermijn bedraagt 741,59€. De eerste betalingstermijn bestaat voor een deel uit kapitaal, nl. 450,39€ en voor een deel uit interest, nl. 291,20€. De laatste betalingstermijn zal enkel uit kapitaal bestaan.

#### ➤ **Terugbetalingen met degressieve maandelijkse aflossingen**

In het kader van die formule betaalt u elke maand een vast gedeelte van het kapitaal terug. De interest, die berekend wordt op het schuldsaldo, neemt elke maand af. Met andere woorden, het bedrag van de aflossingen neemt af.

### Voorbeeld

Een krediet van 140.000€ dat afgelost moet worden in 240 betalingstermijnen (240 maandelijkse aflossingen) tegen een debetrente van 2,52 % per jaar (0,208 % per maand).

Uw eerste maandelijkse afbetaling wordt als volgt berekend:

- $140.000\text{€} / 240 = 583,33\text{€}$  aan terugbetaald kapitaal elke maand
- $140.000\text{€} * 0,208\% = 291,20\text{€}$  interest
- Totaal van de 1ste maandelijkse afbetaling =  $583,33\text{€} + 291,20\text{€} = 874,53\text{€}$

Uw laatste maandelijkse afbetaling wordt als volgt berekend:

- 584,13€ aan kapitaal (saldo van het kapitaal)
- Interest op het lopende kapitaal ( $584,13\text{€} \times 0,208\%$ ) = 1,21€

#### ➤ **Terugbetaling met "vaste termijn" (zonder kapitaalaflossing)**

Die formule biedt u de mogelijkheid om tijdens de hele looptijd van het krediet geen enkele kapitaalaflossing te doen. Daaraan zijn echter strikte voorwaarden verbonden m.b.t. de toekenning van het krediet. Ze is voorbehouden voor de ervaren klanten met diverse eigendommen. Ze kan enkel worden gekozen om een lagere maandelijkse afbetaling te verkrijgen. Ga te rade bij uw makelaar of onze commerciële dienst voor meer info.

U betaalt maandelijks bedragen terug die enkel bestaan uit interest. Het kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de eindvervaldag. U moet aan Elantis van bij de indiening van uw kredietaanvraag meedelen hoe u het kapitaal op de eindvervaldag gaat terugbetalen.

De terugbetaling op de eindvervaldag kan bijvoorbeeld samenvallen met de uitbetaling van het kapitaal van een levensverzekeringscontract, de tegeldemaking van effecten, de verkoop van een onroerend goed...

### Opmerking

Het resultaat dat wordt verwacht van de samenstelling van een spaartegoed via een levensverzekering tak 23 of elk ander aan een financieel instrument gekoppeld product is

helemaal niet gegarandeerd. U moet alle nodige maatregelen nemen om het kapitaal op de vervaldag terug te betalen.

### Voorbeeld

Kredietbedrag: 250.000€  
Looptijd van het krediet: 10 jaar  
Rentetype: vast  
Maandelijkse debetrente van het krediet (1): 0,206 %  
Jaarlijkse debetrente van het krediet (1): 2,50 %

Uw betalingstermijnen (maandelijkse), die uitsluitend uit interest bestaat, bedraagt 515,00 €. Het kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de laatste vervaldag.

### Opmerking

Indien u voor variabele of semi-variabele formules kiest, wordt het bedrag van uw afbetaling aangepast op de herzieningsdata.

### **Overbruggingskrediet**

Een overbruggingskrediet geeft u de mogelijkheid een onroerend goed aan te kopen, te verbouwen of te bouwen, in afwachting van naderende en zekere financiële inkomsten. Dat onroerend goed moet het voorwerp uitmaken van een hypothecair krediet “op lange termijn” bij Elantis.

De naderende financiële opbrengst vloeit voort uit:

- de verkoop van een onroerend goed;
- de vereffening van een erfenis;
- de betaling van een levensverzekering;
- de inning van een opleg;
- de tegeldemaking van effecten met gewaarborgd kapitaal.

De interest wordt maandelijks terugbetaald en het kapitaal wordt terugbetaald op het einde van het overbruggingskrediet.

### **De rente: definities**

Het contract bevat 3 rentevoeten:

- **Jaarlijkse debetrente**  
Nieuwe benaming van de jaarlijkse contractuele rentevoet
- **(maandelijkse) Periodieke debetrente**  
Nieuwe toepassing van de contractuele maandelijkse rentevoet
- **JKP = jaarlijks kostenpercentage**

---

[1] De rentevoeten zijn vermeld als voorbeeld. Ze zijn uiteraard afhankelijk van de voorwaarden van het moment en houden geen rekening met eventuele verhogingen (hoge quotiteit). Deze tariefvoorbeelden verbinden ons tot niets.

Drukt de totale kostprijs van het krediet uit voor de consument in de vorm van een jaarlijks percentage. Het hoofdoel van het JKP is de totale kostprijs vergelijkbaar maken voor alle kredieten.

Welke kosten zijn inbegrepen in het JKP?

- De debetrente
- De dossierkosten
- De expertisekosten
- De notariskosten met uitzondering van zijn ereloon
- De verzekeringspremies voor zover de verzekeringen
  - een voorwaarde zijn voor het verkrijgen van een krediet of een contractuele verplichting
  - afgesloten werden bij een maatschappij voor het verkrijgen van een lagere rente

Welke kosten zijn niet inbegrepen in het JKP?

- De kosten voor de opening en het beheer van de Belfius Pulse-rekening: gratis
- Het ereloon van de notaris
- De eventuele vergoeding voor de beschikbaarstelling 0,10 % per maand berekend op de niet opgenomen bedragen bij opneming van middelen in het kader van een bouw- of verbouwingsproject tijdens een periode van maximaal 24 maanden.

#### Voorbeeld JKP voor krediet met aflossing van kapitaal

Voor een krediet natuurlijk persoon van 140.000 € met een looptijd van 20 jaar met een maandelijks afbetaling van **759,72 €** voor de totale looptijd van het krediet (vaste rentevoet). De JKP bedraagt **3,72%** en omvat de volgende kosten en verzekeringspremies :

- Debetrente : **2,80%**
- Dossierkosten : **350 €** betaalbaar na aanvaarden van het aanbod
- Expertisekosten : **200 €** betaalbaar rechtstreeks aan de expert
- Kosten zichtrekening : **niet in aanmerking**, Elantis stelt een gratis zichtrekening Belfius Pulse Start voor
- Schuldsaldoverzekering Elitis Immo Cover : **243,93 €** jaarlijks betaalbaar op 2/3 van de looptijd van het krediet . Deze premie is een indicatie voor een dekking van 100 % voor een persoon van 35 jaar niet-roker
- Brandverzekering : **289,06 €** jaarlijks betaalbaar aan de verzekeringsmaatschappij van uw keuze gedurende de volledige looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een standard onroerend goed, 2 gevel, 8 kamers.
- Hypotheekkosten : **3.498,00 €** betaalbaar aan de notaris de dag van de akte. Deze kost is indicatief voor een hypothecaire inschrijving voor 100 % van het kredietbedrag .

De totale kostprijs van het krediet bedraagt **195.333,09 €**



### Voorbeeld JKP voor krediet op vaste termijn (zonder aflossing van kapitaal)

Voor een krediet natuurlijk persoon van 250.000 € met een looptijd van 10 jaar met een maandelijkse afbetaling van **535,00 €** voor de totale looptijd van het krediet (vaste rentevoet). De JKP bedraagt **2,98%** en omvat de volgende kosten en verzekeringspremies :

- Debetrente : **2,60%**
- Dossierkosten : **350 €** betaalbaar na aanvaarden van het aanbod
- Expertisekosten : **200 €** betaalbaar rechtstreeks aan de expert
- Kosten zichtrekening : **niet in aanmerking**, Elantis stelt een gratis zichtrekening Belfius Pulse Start voor
- Brandverzekering : **289,06 €** jaarlijks betaalbaar aan de verzekeringsmaatschappij van uw keuze gedurende de volledige looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een standard onroerend goed, 2 gevel, 8 kamers.
- Hypotheekkosten : **4.928,00 €** betaalbaar aan de notaris de dag van de akte. Deze kost is indicatief voor een hypothecaire inschrijving voor 100 % van het kredietbedrag .

De totale kostprijs van het krediet bedraagt **322.568,60 €**

### Voorbeeld JKP voor overbruggingskrediet

Voor een krediet natuurlijk persoon van 200.000 € met een looptijd van 24 maanden met een maandelijkse afbetaling van **566,00 €** voor de totale looptijd van het krediet (vaste rentevoet). Het kapitaal is terugbetaalbaar in eenmaal op de laatste betalingstermijn of bij ontvangst van financiële . De JKP bedraagt **3,94 %** en omvat de volgende kosten :

- Debetrente : **3,45%**
- Dossierkosten : **300 €** betaalbaar na aanvaarden van het aanbod
- Expertisekosten : **200 €** betaalbaar rechtstreeks aan de expert
- Kosten zichtrekening : niet in aanmerking, Elantis stelt een gratis zichtrekening Belfius Pulse Start voor
- Brandverzekering : **289,06 €** jaarlijks betaalbaar aan de verzekeringsmaatschappij van uw keuze gedurende de volledige looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een standard onroerend goed, 2 gevel, 8 kamers.
- Kosten hypothecair mandaat : **1.239,00 €** betaalbaar aan de notaris de dag van de akte. Deze kost is indicatief voor een hypothecair mandaat voor 100 % van het kredietbedrag .

De totale kostprijs van het krediet bedraagt **215.412,60 €**

### **De diverse soorten debetrentevoeten**

Wij bieden u kredietformules aan met een vaste en met een variabele rente.

Wist u dat u de diverse formules met elkaar kunt combineren? U kunt bijvoorbeeld een gedeelte van uw krediet met een vaste rentevoet financieren en het andere gedeelte met een variabele rentevoet.

De betalingstermijn van een woonkrediet wordt berekend op basis van de maandelijkse debetrentevoet.

Ons rentetarief vermeldt de omzetting van die maandelijkse rentevoet in een gelijkwaardige jaarlijkse rentevoet.

➤ **Vaste rentevoet**

De evolutie van de marktrentevoet heeft geen enkele weerslag op de debetrente van uw krediet. Uw rentevoet verandert dus niet tijdens de looptijd van het krediet.

De minimumlooptijd van een dergelijk krediet bedraagt 8 jaar en de maximumlooptijd kan 25 jaar bedragen. Weet dat de minimumlooptijd 10 jaar moet zijn om belastingvoordelen te kunnen genieten.

➤ **Variabele rentevoet**

Uw rentevoet kan tijdens de looptijd van uw krediet schommelen, zowel opwaarts als neerwaarts.

De schommeling van de debetrente hangt af van de evolutie van de referentie-index die elke maand gepubliceerd wordt in het Belgisch Staatsblad.

De aanvankelijke index is die welke is opgenomen in het tarief dat van toepassing is bij het afsluiten van uw kredietovereenkomst. Bij de renteherziening is de nieuwe in aanmerking te nemen referentie-index die van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum vóór de herziening van de debetrente. De minimumlooptijd van een dergelijk krediet bedraagt 8 jaar en de maximumlooptijd kan 25 jaar bedragen.

U hebt dus de garantie dat de rente niet zo maar willekeurig zal kunnen schommelen, maar dat ze strikt afhankelijk zijn van de indexen die gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad en dat ze de evolutie van de debetrente weerspiegelt.

Een variabele debetrente schommelt binnen welbepaalde marges: u weet dus van bij het begin hoe hoog de debetrente maximaal kan gaan (Cap) en tot waar hij kan dalen (Floor). Die marges, die afhangen van het soort van variabiliteit waarvoor u geopteerd hebt, staan vermeld in onze tarieven. De opwaartse marge moet gelijk zijn aan de neerwaartse marge. Bij een rentedaling mag de gewijzigde debetrente nooit lager liggen dan 0,001 % per maand.

De maandelijkse rentevoet zal echter enkel veranderen als er op zijn minst sprake is van een verschil van 0,042 % per maand (0,50 % op jaarbasis) is tussen de nieuwe rentevoet die berekend wordt op de dag van de verandering en de rentevoet van de voorgaande periode.

## **U beschikt over diverse herzieningsformules**

➤ **Variabele rente 3/3/3**

De debetrente varieert om de 3 jaar, de referentie-index is die van de lineaire obligaties op 3 jaar (index C).

➤ **Variabele rente 5/5/5**

De debetrente varieert om de 5 jaar, de referentie-index is die van de lineaire obligaties op 5 jaar (index E).

➤ **Variabele rente 10/5/5**

De debetrente ligt vast gedurende de eerste 10 jaar en is dan herzienbaar om de 5 jaar, de referentie-index is die van de lineaire obligaties op 5 jaar (index E).

Voorbeeld van de schommeling van een rentevoet

> **Aanvankelijke debetrente:** 0,1740 % per maand

- d.i. een reële jaarlijkse rentevoet van 2,11 %

> **Renteformule:** 5/5/5

> **Maximale opwaartse herziening = de CAP:** 0,165 % maandelijks

- d.i. een reële jaarlijkse rentevoet van 2 % = CAP 2%

> **Aanvankelijke referentie-index:** -0,4460 % per maand (vermeld in het tarief dat geldt voor uw hypothecair krediet – voorbeeld op basis van de index van oktober 2016)

- -5,485 % op jaarbasis

> **Nieuwe referentie-index na 5 jaar:** 0,0781 % per maand (fictief gegeven afhankelijk van de evolutie van de rente binnen 5 jaar)

- 0,941 % op jaarbasis

**Berekening van de nieuwe debetrente die na 5 jaar van toepassing is:**

= aanvankelijke maandelijkse debetrente + (nieuwe referentie-index – aanvankelijke referentie-index)

= 0,1740 % + (0,0781 % - (- 0,4460 %))

= 0,6981 % per maand (d.w.z. een jaarlijkse debetrente van **8,70 %**)

Hier speelt de impact van de CAP. Bij de ondertekening van de kredietovereenkomst hebt u ervoor gekozen de opwaartse verandering te beperken tot 0,165 % maandelijks (CAP 2 %).

De stijging zal na 5 jaar dus beperkt worden tot de aanvankelijke maandelijkse debetrente + maximale opwaartse herziening: 0,1740 % + 0,1650 % = 0,3390 %, d.w.z. een jaarlijkse debetrente van **4,14 % in plaats van 8,70 %**

## Kortingen en verhogingen

➤ Kortingen

- Zichtrekening bij Belfius Bank

Een voorwaardelijke rentekorting wordt toegekend tijdens de volledige duur van het krediet onder de drieledige voorwaarden dat de consument(en):

- een zichtrekening heeft (hebben) geopend bij Belfius Bank NV;

- op die rekening op zijn minst het hoogste inkomen van de consument(en) heeft (hebben) gedomicilieerd;
- die rekening gebruik(t)(en) voor de betaling van de betalingstermijnen via het SEPA-mandaat dat aan hem(hen) zal worden overhandigd;
  - Elantis Immo Cover  
U krijgt een voorwaardelijke rentekorting toegekend als u een overlijdensverzekering, Elantis Immo Cover, afsluit ten belope van 100 % van het ontleend bedrag in kapitaal.

Die voorwaardelijke kortingen zijn gekoppeld aan het handhaven van de voorwaarden tijdens de volledige duur van het krediet.

Zij vallen weg bij de niet-naleving van een van de voorwaarden en er wordt u gratis en onverwijld een nieuwe aflossingstabel bezorgd waarin melding wordt gemaakt van het vervallen van de voorwaarde(n) en met het bedrag van de nieuwe maandelijkse aflossing.

#### ➤ Verhogingen

Er zou een verhoging kunnen worden toegepast op de rentevoet afhankelijk van het risico dat verkregen wordt voor de berekening van de voorschotquotiteit of van het doel van het krediet.

Die verhogingen worden in detail toegelicht in onze rentetarieven die noodzakelijk deel uitmaken van deze prospectus.

## Verzekeringen

### ➤ Overlijdensverzekering

Die verzekering - die gekoppeld is aan uw krediet - garandeert u op elk ogenblik de terugbetaling van het saldo van het kapitaal dat nog verschuldigd zou zijn als u in de loop van het krediet zou overlijden.

De verzekering kan worden afgesloten bij de verzekeringsmaatschappij van uw keuze.

Elantis geeft geen enkel verzekeringsadvies; voor meer informatie vragen wij u contact op te nemen met uw makelaar.

### ➤ De woonverzekering (brand)

Een woonverzekering is verplicht. Ze is bedoeld als dekking van de goederen die in waarborg worden gegeven tegen de risico's op aantasting (brand, blikseminslag, ontploffing of elk ander vergelijkbaar risico) voor hun nieuwbouwwaarde.

## De fiscaliteit van woonkredieten

Elantis geeft geen enkel fiscaal advies; voor meer informatie over de fiscaliteit inzake hypothecaire kredieten kunt u altijd terecht bij een fiscaal specialist en of op de volgende websites:

- [http://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/hypothecaire\\_lening/oude\\_lening/](http://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/hypothecaire_lening/oude_lening/)
- <http://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/financieren/de-fiscale-aftrek-ende-lening>

## Uw Elantis-woonkrediet in de praktijk

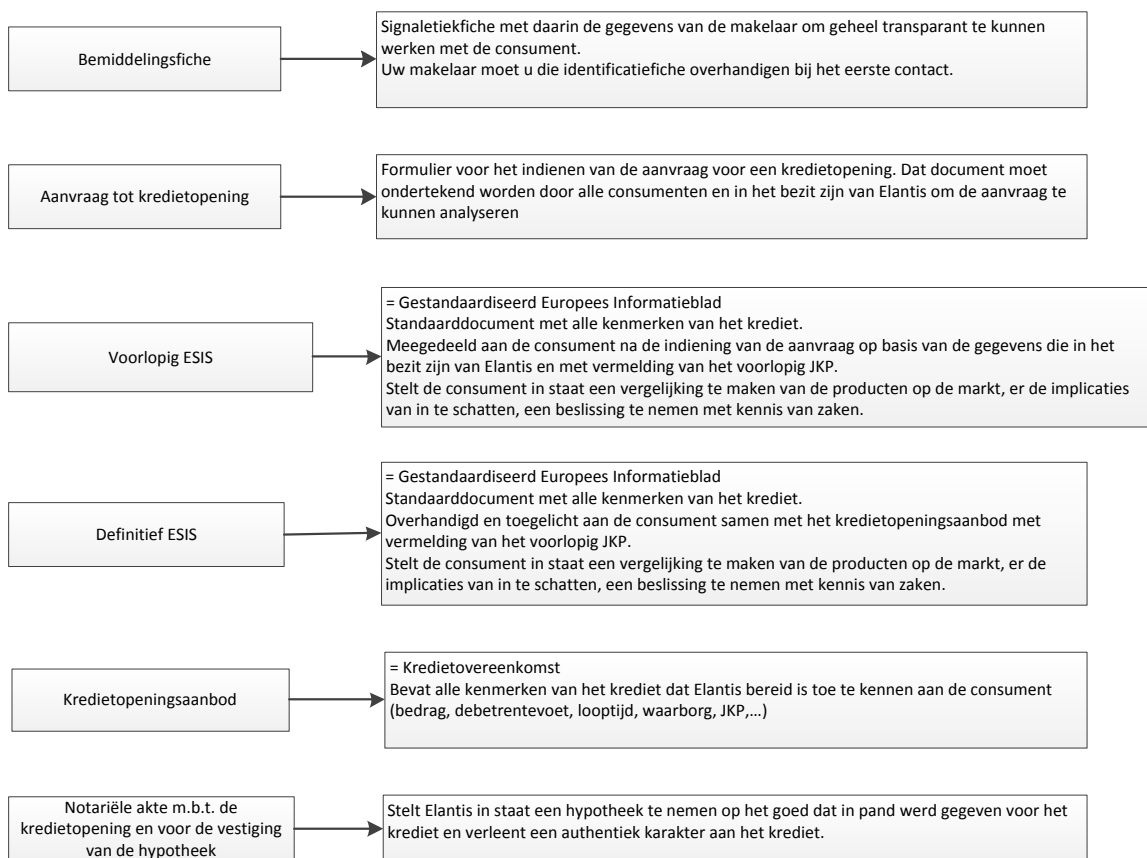
U hebt zonet het huis van uw dromen gevonden voor u en uw gezin, u hebt besloten te investeren in een mooi appartement, uw jongste spruit werd pas geboren en u wilt de zolder verbouwen tot een extra speelkamer, u wilt de isolatie van uw woning vernieuwen... Ongeacht uw project, hoe ambitieus, ecologisch of veeleer bescheiden het ook is: als u het wilt financieren kunt u zich best laten adviseren en bijstaan.

Ziezo, dankzij dit document bent u nu iets beter vertrouwd met het begrip "woonkrediet". Zo ziet u concreet de diverse stappen die u moet zetten om uiteindelijk te kunnen beschikken over de nodige middelen om uw project te verwezenlijken.

Alle informatie over onze kredietformules en ons tarief is verkrijgbaar:

- bij uw makelaar;
- bij onze commerciële dienst (04/232.45.54);
- op onze internetsite: [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

### ➤ Voorafgaande informatie over de precontractuele en de contractuele documenten



1. De eerste stap houdt in dat dat u uw project gaat toelichten bij uw makelaar of bij onze commerciële dienst. Elantis en/of de makelaar gaan u een eerste advies geven over de haalbaarheid van de transactie op basis van uw financiële situatie en van het project.
2. U kunt op elk ogenblik een simulatie laten uitvoeren op onze site [www.elantis.be](http://www.elantis.be) of de vraag stellen aan uw makelaar of aan onze commerciële dienst.
3. Bij het eerste contact overhandigt uw makelaar u zijn bemiddelingsfiche om te bewijzen dat hij de juiste contactpersoon is.
4. Als u uw keuze hebt gemaakt, geeft u er concreet vorm aan dankzij een verzoek tot kredietopening waarbij u de vereiste documenten voegt.
5. Na de indiening van uw aanvraag bezorgt uw makelaar u een eerste ESIS (voorlopig ESIS).
6. De analisten die met uw dossier belast zijn, onderzoeken dan de aanvraag op basis van uw kredietwaardigheid en de waarde van de voorgestelde waarborgen.
7. Komt het tot een aanvaarding door Elantis, dan bezorgen wij u een kredietaanbod en ook een definitief ESIS-document. U beschikt voor het ondertekenen van het aanbod over een termijn van 15 dagen.  
Het definitief ondertekend ESIS moet eveneens worden teruggestuurd naar Elantis binnen dezelfde termijn als het ondertekende kredietopeningsaanbod.
8. Zodra wij het ondertekende aanbod hebben ontvangen, bezorgen wij het dossier aan de notaris van uw keuze. Die maakt dan een ontwerpakte op en doet de nodige opzoekingen. Hij spreekt met u een datum af voor de ondertekening van de notariële akte aangaande de kredietopening en de hypotheekstellingsakte.
9. In de mate dat de waarborgen werden gesteld, wordt de kredietopeningsakte verleden bij de daartoe aangestelde notaris. Die akte is een weerspiegeling van uw kredietovereenkomst en bevat de voorwaarden van de kredietopening, alsook die van het (de) eerste krediet(en). De latere kredieten nemen de vorm aan van onderhandse contracten, waardoor u nieuwe notariskosten vermijdt.

### Beschikbaarstelling van de fondsen

Het geld wordt ter beschikking gesteld bij de ondertekening van de akte. Hetzij volledig als het gaat om een aankoop, hetzij in schijven als het krediet bestemd is voor bouw- of verbouwwerkzaamheden.

#### ➤ **Aankoop = storting van het volledige bedrag van het krediet op de dag van het verlijden van de akte**

- De eerste termijn (maandelijkse aflossing) in kapitaal en interest vindt plaats op de 15de van de maand volgend op de datum van het verlijden van de akte voor kredieten die tussen 1ste en de 15de van de maand werden afgesloten.
- Voor de kredieten die tussen de 16de en de laatste dag van de maand werden afgesloten, valt de eerste vervaldag in kapitaal en interest op de 15de van de tweede maand volgend op de datum van de ondertekening van de akte.

Het bedrag van de eerste betalingstermijn, zal dus niet noodzakelijk overeenstemmen met de maandelijkse afbetaling die in uw terugbetalingstabel vermeld staat.

De datum van het verlijden van de kredietakte en de datum waarop de interest van de maandelijkse afbetaling begint te lopen (de 15de van de maand) zijn immers doorgaans niet dezelfde. Het verschil zal overeenstemmen met de interest die tussen beide data wordt berekend.

➤ **Bouw – Verbouwing en renovatie = opnemingsperiode**

U krijgt een "opnemingsperiode". De duur van de opnemingsperiode wordt bepaald afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, met een maximum van 24 maanden dat overeenstemt met de termijn die maximaal beschikbaar is voor het uitvoeren van de bouw- of de verbouwingswerkzaamheden. Het kapitaal wordt op basis van bewijsstukken gestort naarmate de werkzaamheden vorderen en nadat u eerst uw eigen middelen hebt aangesproken.

Tijdens de opnemingsperiode betaalt u:

- de (maandelijkse) reserveringsprovisie van 0,10 % op het niet opgenomen kapitaal
- de interest tegen de creditrente op het opgenomen kapitaal

Na de volledige opnemingsperiode van de middelen:

- betaalt u het kapitaal en de interest terug conform de aflossingstabel.

Opmerking: u beslist kapitaal terug te betalen tijdens de opnemingsperiode. De terugbetaling van het kapitaal mag niet hoger liggen dan het reëel opgenomen bedrag.

In dat geval betaalt u:

- kapitaal terug zoals het voorzien is in uw aflossingstabel
- interest tegen de debetrente van het krediet op het opgenomen kapitaal
- een (maandelijkse) reserveringsprovisie van 0,10 % op het niet opgenomen kapitaal

➤ **Tussentijdse vaststelling en vaststelling van voltooiing**

De financiering van de werkzaamheden of de bouw van klassieke goederen (woning, appartement) brengt geen noodzaak met zich van een tussentijdse vaststelling, noch van een vaststelling van voltooiing.

In het geval van werkzaamheden of de financiering van de bouw van een meer specifiek project (opbrengstgebouwen, grote persoonlijke werkzaamheden, wijziging van bestemming enz.), wordt er een tussentijdse vaststelling gevraagd als de werkzaamheden halfweg zijn om na te gaan of project goed vordert. Die tussentijdse vaststelling zal altijd gekoppeld worden aan een vaststelling van voltooiing ter bevestiging van de waarde die geraamd wordt in het aanvankelijk verslag.

De tussentijdse vaststelling en de vaststelling van voltooiing worden beiden gedaan door de door Elantis erkende expert die de aanvankelijke vaststelling heeft gedaan.

De kosten voor die vaststellingen komen te uwen laste (raadpleeg ons tarief).

Wanneer het krediet niet volledig wordt opgenomen binnen de overeengekomen periode, **beperken wij het bedrag van het krediet tot de effectief opgenomen bedragen, met inachtneming van een nieuwe aflossingstabel die rekening houdt met die beperking.**

Op gelijk welk ogenblik tijdens de opnemingsperiode of bij een beperking van het krediet, kunnen we vragen om de vordering van de werkzaamheden te laten vaststellen door een erkend deskundige.

### **Welke kosten zijn verbonden aan de aankoop van een onroerend goed?**

#### **Aankoop**

- registratierechten: het tarief en de voorwaarden voor een korting op de registratierechten verschillen afhankelijk van het gewest waar het goed gelegen is (Waals Gewest, Brussels Hoofdstedelijk Gewest of Vlaams Gewest)
- vaste kosten
- het ereloon voor de notaris (aankoopakte)

#### **Bouw**

U moet btw betalen op (bouw)werkzaamheden. In bepaalde specifieke gevallen moet u registratierechten betalen die berekend worden op de waarde van de bouwgrond en btw op de bouwwerkzaamheden.

**Neem gerust contact op met uw makelaar of onze commerciële dienst om te weten te komen welke de voorwaarden voor uw project zijn.**

### **Welke kosten zijn verbonden aan de aankoop van een onroerend goed?**

#### **Verwittiging**

Het is de makelaar strikt verboden ook maar het kleinste bedrag in ontvangst te nemen van de consument. Enkel Elantis als kredietverstrekker mag de in het tarief vermelde kosten vorderen<sup>2</sup>.

**Er mogen geen dossierkosten van u gevorderd worden zolang u het door Elantis uitgegeven aanbod voor een kredietopening niet hebt aanvaard.**

#### **➤ Kosten voor de indiening van een dossier**

Uw aanvraag wordt omgezet in een definitief of voorwaardelijk kredietaanbod. Als u het kredietaanbod aanvaardt, worden de dossierkosten aangerekend. U kunt hetzij ze zelf betalen, hetzij ze aftrekken van het bedrag dat u ter beschikking wordt gesteld op de dag van de verlijding van de akte.

Als u beslist niet in te gaan op het kredietaanbod, kunnen u geen kosten worden aangerekend.

---

<sup>2</sup> Uitzondering: de expertisecosten moeten rechtstreeks met de expert worden afgerekend.



U beslist om de commerciële relatie met Elantis stop te zetten nadat u het kredietaanbod hebt aanvaard, en dan worden u kosten aangerekend voor het zonder gevolg plaatsen van uw dossier.

Raadpleeg onze tarieven op onze site [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

➤ **Expertisekosten**

De expertise biedt de mogelijkheid de waarde en de kwaliteit van het goed dat de waarborg van het krediet vormt, te bepalen. U kunt zelf die expertise aanvragen, daartoe volmacht geven aan de kredietbemiddelaar die uw aanvraag bij ons heeft ingediend of u kunt die taak toevertrouwen aan ons. Ze kan niet plaatsvinden zonder uw toestemming.

De expertisekosten moeten enkel betaald worden als u de expertise hebt aanvaard en nadat ze heeft plaatsgehad. In het tegengestelde geval moet elk betaald bedrag worden teruggestort.

De deskundigen moeten altijd worden gekozen uit de lijst van de onafhankelijke deskundigen die we hebben erkend. De deskundige stuurt u rechtstreeks zijn honorariumnota (zie "Tarieven") en bezorgt u en ons zijn expertiseverslag.

Wanneer het krediet dient om een bouw of een verbouwing te financieren, kan het noodzakelijk zijn om het einde van de werkzaamheden vast te stellen om de goede verwezenlijking ervan na te gaan. Dankzij die vaststelling kan de laatste tranche van het krediet worden vrijgemaakt ten belope van 5 % van het totaalbedrag van de werkzaamheden die daarmee worden gefinancierd. Voor het ereloon van de deskundige verwijzen wij u naar de tarieven op onze site [www.elantis.be](http://www.elantis.be).

➤ **Kosten voor de wijziging van het aanbod**

Er worden forfaitaire kosten aangerekend voor de uitgifte van elk nieuw aanbod dat door u wordt aanvaard. U kunt hetzij ze zelf betalen, hetzij ze aftrekken van het bedrag dat u ter beschikking wordt gesteld op de dag van de verlijding van de akte.

Als u beslist niet in te gaan op het kredietaanbod, kunnen u geen kosten worden aangerekend.

Raadpleeg onze tarieven op onze site [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

➤ **Een wederbeleggingsvergoeding**

Op gelijk welk ogenblik kunt u uw krediet, geheel of gedeeltelijk, vervroegd terugbetalen. In dat geval is een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Ze komt overeen met 3 maanden rente die, tegen de rentevoet van het krediet, op het vervroegd terugbetaald kapitaal berekend wordt. Indien in de loop van een kalenderjaar reeds een gedeeltelijke terugbetaling werd gedaan, moet elke latere vervroegde terugbetaling in datzelfde jaar minstens 10 % van het kapitaal betreffen.

➤ **Kosten betreffende de wijziging van de waarborg en/of de aanpassing van het terugbetalingsplan**

Elke aanvraag in verband met de wijziging van de waarborgen, bijzondere prestaties die niet worden meegerekend in het normale beheer van het krediet of de aanpassing van uw terugbetalingsplan, zal leiden tot een nieuwe analyse van uw dossier en kosten veroorzaken die gelijk zijn aan het bedrag van de gebruikelijke kosten die voor het indienen van een dossier worden aangerekend. Raadpleeg onze tarieven op onze site [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

➤ **Vergoeding wegens "niet-gebruik"**

Wanneer uw krediet dient om een bouw of verbouwing te financieren, neemt u uw krediet in verschillende schijven op en betaalt u enkel de interest die op de opgenomen bedragen verschuldigd is. In dat geval wordt u een vergoeding wegens "niet-gebruik" aangerekend op het niet opgenomen bedrag. Raadpleeg onze tarieven op onze site [www.elantis.be](http://www.elantis.be)

➤ **Kosten voor vernieuwing van de hypotheek**

De hypothecaire inschrijving blijft maximaal 30 jaar geldig, dus als u opnieuw wil lenen en daarbij die termijn overschrijdt, zult u kosten moeten betalen voor de hernieuwing van uw hypotheek. Die kosten worden berekend op basis van onder meer het barema van de hypotheekbewaring.

## **Wettelijke bepalingen**

### **Centrale van de Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België**

➤ **Positieve centrale**

De hypothecaire overeenkomst wordt automatisch geregistreerd in de Centrale van de Kredieten aan Particulieren (conform artikel VII.148 §1- 1 van hoofdstuk 3 van titel 4 van boek VII van het wetboek economisch recht in verband met de Centrale van de Kredieten aan Particulieren en de uitvoeringsbesluiten ervan) tijdens de 2 werkdagen die volgen op de aanvaarding van het kredietaanbod. Die registratie heeft tot doel de strijd aan te binden met de overmatige schuldenlast door aan de kredietverstrekkers informatie te verstrekken over de lopende kredieten. De gegevens moeten drie maanden en acht dagen worden bewaard te rekenen vanaf de dag waarop de kredietovereenkomst normaal afloopt.

➤ **Negatieve centrale**

Conform de bepalingen van artikel VII.148 §1- 1 van hoofdstuk 3 van titel 4 van boek VII van het wetboek economisch recht in verband met de Centrale van de Kredieten aan Particulieren en de uitvoeringsbesluiten ervan, zijn wij, wanneer een verschuldigde som niet werd betaald drie maanden na de datum waarop ze vervalt of één maand na de aangetekende aanmaning die de gevolgen van wanbetaling vermeldt, verplicht de wanbetaling aan de negatieve centrale van de Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België te melden.

De consumenten hebben een recht van inzage in de gegevens die in de Centrale zijn opgenomen en mogen de rechtzetting en afschaffing ervan vragen.

➤ **Bescherming van de persoonlijke levenssfeer**

Wij hechten zeer veel belang aan de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en houden u in elke fase van uw krediet op de hoogte van uw rechten terzake.

## Waarschuwingen

➤ **Evaluatie van de solvabiliteit**

Om uw solvabiliteit te beoordelen en u het krediet aan te bieden dat het best beantwoordt aan uw behoeften, moeten wij u diverse vragen stellen waarop u zo oprecht mogelijk moet antwoorden. Wij zullen helaas zijn uw kredietaanvraag moeten verwerpen als wij niet in staat zijn uw solvabiliteit te beoordelen, omdat u ervoor gekozen hebt ons niet de inlichtingen en controle-elementen te bezorgen die nodig zijn om uw solvabiliteit in te schatten.

➤ **Betalingsachterstand**

Gelieve de geregelde betaling van uw vervaldagen strikt op te volgen. Elke betalingsachterstand dreigt ernstige gevolgen te hebben voor de mogelijkheden om later nog een krediet te verkrijgen, want uw krediet zal immers vermeld worden in het de negatieve luik van de Centrale van de Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België. Niet alleen kunnen wanbetalingen leiden tot kosten, interest en boetes, maar wij zouden eveneens genoodzaakt zijn uw woning te verkopen om onze schuldvordering te recupereren. Aarzel niet om bij problemen contact met ons op te nemen; wij staan altijd te uwer beschikking om samen een oplossing te vinden.

## Klantenservice

Om u te helpen bij het samenstellen van uw dossiers, maar ook om alle aangeboden producten te leren kennen, staan wij te uwer beschikking via onze internetsite ([www.mysite.elantis.be](http://www.mysite.elantis.be)) en onze commerciële dienst (04/232.45.54).

Wenst u meer toelichting van ons, wilt u ons meedelen dat u niet akkoord gaat of gewoon dat u niet tevreden bent, tot wie kunt u zich dan wenden?

**Stap 1:** probeer eerst uw probleem op te lossen samen met onze commerciële dienst

- Per telefoon: 04/232 45 45 (van maandag tot vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17 uur)
- Via mail: [info@elantis.be](mailto:info@elantis.be)

**Stap 2:** als u niet tevreden bent met de door onze commerciële dienst voorgestelde oplossing, dan kunt u uw dossier voorleggen aan de Complaint Manager van Elantis

- Per post: Elantis  
Dienst "claims"  
Rue des Clarisses, 38  
4000 - Liège
- Via mail: [complaint@elantis.be](mailto:complaint@elantis.be)

- Per fax: 04/232 45 01

Vergeet niet uw adresgegevens, uw dossiernummer en het voorwerp van uw klacht te vermelden.

**Stap 3:** indien u ondanks ons optreden toch niet akkoord zou gaan met het geformuleerde voorstel, kunt u uw dossier via de post, per fax of via mail voorleggen aan de ombudsfin.



Ombudsfin is een onafhankelijke bemiddelingsdienst voor de bank- en de beurssector: hij moet zorgen voor de gemakkelijker verwerking van de geschillen, door ze via transparante en coherente antwoorden te helpen oplossen.

Ombudsfin kan enkel optreden als u uw probleem al hebt voorgelegd aan de bevoegde dienst van de betrokken instelling, maar dat het binnen een redelijke termijn niet kon worden opgelost.

#### **OMBUDSFIN**

North gate II  
Koning Albert II-laan, 8 bus 2  
1000 – Brussel  
Telefoon: 02/545 77 70  
Fax: 02/545 77 79  
E-mail: [ombudsman@ombfin.be](mailto:ombudsman@ombfin.be)  
Site: [www.ombudsfin.be](http://www.ombudsfin.be)

U kunt eveneens een klacht indienen bij onze toezichthoudende overheid.

#### **Toezichthoudende overheid**

FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie – Algemene directie van de Economische Inspectie – North Gate III, Koning Albert II-laan 16, 1000 BRUSSEL <http://economie.fgov.be/>