



# Creafin

## PROSPECTUS

### HYPOTHECAIRE KREDIETEN MET ONROERENDE BESTEMMING

**CREAFIN N.V.**

DUWIJCKSTRAAT 17 • B-2500 LIER  
RECHTSPERSONENREGISTER MECHELEN 0455.731.338

*Prospectus n°15 - Geldig vanaf 16/07/2018*



## INHOUD

# Creafin

1. Wat is een hypothecair krediet met onroerende bestemming?
2. Wie kan een hypothecair krediet afsluiten?
3. Waar kan u een hypothecair krediet afsluiten?
4. Wat is het jaarlijks kostenpercentage (JKP)?
5. European Standard Information Sheet (ESIS)
6. Het procedureverloop:
  - 6.1. Een persoonlijk informatiedossier leidt tot een uitgebreid aanbod
  - 6.2. Aanvaarding van het kredietaanbod en opstellen van een ontwerpakte
  - 6.3. Ondertekening van de overeenkomst
7. Kenmerken van het hypothecair krediet bij Creafin:
  - 7.1. Hoeveel kan men ontlenen
    - 7.1.1. Quotiteit
    - 7.1.2. Schatting van uw woning of voorgestelde onroerende waarborg
  - 7.2. Waarborg
  - 7.3. De duur van het krediet
  - 7.4. Variabele of vaste rentevoet
  - 7.5. Modaliteiten van terugbetaling
    - 7.5.1. Hypothecair krediet met vaste maandelijkse aflossingen
    - 7.5.2. Hypothecair krediet op vaste termijn (enkel intresten)
  - 7.6. Hypothecair krediet voor verbouwingen
8. De kosten van een hypothecair krediet:
  - 8.1. Kosten vreemd aan de kredietaanvraag
  - 8.2. Kosten bij het indienen van het dossier en bij vervroegde terugbetaling
    - 8.2.1. Schattingskosten
    - 8.2.2. Dossierkosten
    - 8.2.3. Vergoeding voor de kredietbemiddelaar
    - 8.2.4. Vergoeding bij vervroegde terugbetaling
9. Centrale voor Kredieten aan Particulieren
10. De verzekeringen
  - 10.1. De schuldsaldoverzekering
  - 10.2. De brandverzekering
11. Overdracht van de hypothecaire kredietovereenkomst
12. Algemene informatie over Creafin
13. Klachten en geschillen
14. Beroepsverenigingen en gedragscodes
15. Bevoegde autoriteiten en ondernemingsloket
16. Identiteit en adres van de verantwoordelijke voor de verwerking van de gegevensbestanden die zullen geraadpleegd worden

Deze prospectus is van toepassing op het hypothecair krediet met onroerende bestemming dat valt onder het toepassingsgebied van het Wetboek van Economisch Recht, boek VII, titel 4, hoofdstuk 2. Dit is een hypothecair krediet bestemd voor het financieren van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten, toegekend aan een natuurlijke persoon die hoofdzakelijk handelt met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten.

Bij deze prospectus behoort ook een tarievenkaart. Deze kan u vragen aan uw kredietbemiddelaar.

## 1. WAT IS EEN HYPOTHECAIR KREDIET MET ONROERENDE BESTEMMING?

Een hypothecair krediet met onroerende bestemming (hierna spreken we kortweg over een hypothecair krediet) is een krediet op lange termijn waarmee u een onroerend goed kan financieren, hetzij om er de aankoopprijs van te betalen, hetzij om er de bouw of de verbouwing ervan te bekostigen.

U kan een hypothecair krediet ook gebruiken om bepaalde kosten te betalen (bv. de financiering van erfbelasting) of om uit onverdeeldheid te treden met mede-eigenaars. Dit zal het geval zijn als u uw ex-partner wilt uitkopen in het kader van een echtscheiding of de mede-erfgenamen bij een nalatenschap.

Een hypothecair krediet is verder een geschikte oplossing om uw onroerend patrimonium uit te breiden wanneer u een opbrengsteigendom aankoopt.

Gaat u uw huidige woning verkopen en wenst u een nieuwe aan te kopen, dan kan u gebruik maken van een overbruggingskrediet. Het overbruggingskrediet dat Creafin u voorstelt is eveneens een hypothecair krediet.

Wilt u uw bestaande kredieten en leningen herfinancieren en op deze manier uw financieel budget optimaliseren, dan zijn er mogelijkheden om dit te doen met een nieuw hypothecair krediet met onroerende bestemming.

Creafin maakt hier een onderscheid naargelang het gaat om een herfinanciering of een schuldcentralisatie.

Bij een herfinanciering wordt er één hypothecair krediet overgenomen met maximaal twee andere kredieten of schulden. Bij een schuldcentralisatie zijn er minstens drie andere kredieten of schulden te herschikken met het bestaand hypothecair krediet. Het hergroeperen van bestaande kredieten en schulden is geen alledaagse operatie en verdient een grondige analyse van uw kredietdossier. Creafin zal erop toezien dat bij het herschikken van kredieten er altijd een overwegend onroerend doel is.

Al deze vormen van hypothecaire kredieten vallen onder de toepassing van het Wetboek van Economisch Recht, Boek VII.

Kredieten die hier niet onder vallen, vallen dan ook buiten het toepassingsgebied van deze prospectus.

Creafin biedt haar hypothecaire kredieten aan onder de vorm van een kredietopening. Dit betekent dat u het terugbetaalde kapitaal onder bepaalde voorwaarden terug kan opnemen. Dit is handig wanneer u later beslist om uw woning te renoveren. Bovendien is het interessant omdat u geen nieuwe waarborgen moet geven en notariële kosten moet betalen.

## 2. WIE KAN EEN HYPOTHECAIR KREDIET AFSLUITEN ?

Een hypothecair krediet kan afgesloten worden volgens de modaliteiten van deze prospectus door alle natuurlijke personen (loon- of weddetrekkenden, zelfstandigen, vrije beroepers, ...) op voorwaarde dat ze in België hun gewone verblijfplaats hebben en hoofdzakelijk handelen voor privé-doeleinden.

Kredieten voor rechtspersonen, niet-verblijfhouders en natuurlijke personen die niet hoofdzakelijk handelen voor privé-doeleinden vallen niet onder onderhavige prospectus.



### 3. WAAR KAN U EEN HYPOTHECAIR KREDIET AFSLUITEN?

Creafin werkt met een netwerk van onafhankelijke kredietbemiddelaars in hypothecair krediet. Deze personen gaan onafhankelijk tewerk en bemiddelen bij het tot stand komen van uw hypothecair krediet. Zij bevelen producten aan uit een ruim gamma van op de markt beschikbare kredietovereenkomsten.

Deze kredietbemiddelaars zijn officieel erkend door het FSMA. U kan hen terugvinden op een lijst via de website van het FSMA via deze link:  
[www.fsma.be/nl/Supervision/finbem/vt/hypo.aspx](http://www.fsma.be/nl/Supervision/finbem/vt/hypo.aspx)

Controleer dus altijd even of uw kredietbemiddelaar op deze lijst staat. Heeft u twijfels, dan kan u altijd contact met ons opnemen. Dit kan telefonisch 03/490 31 00 (tijdens kantooruren) of via [info@creafin.be](mailto:info@creafin.be).

Bent u op zoek naar een kredietbemiddelaar in uw regio, vraag dan naar zijn coördinaten via:

- 03/490 31 00 (tijdens kantooruren)
- [info@creafin.be](mailto:info@creafin.be).

### 4. WAT IS HET JAARLIJKS KOSTENPERCENTAGE (JKP)?

Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) vertegenwoordigt de totale kosten van het krediet, uitgedrukt als jaarlijks percentage. Aan de hand van het JKP kunt u verschillende aanbiedingen van verschillende kredietgevers beter met elkaar vergelijken.

Op het tarievenblad vindt u onze actuele debetrentevoeten en het jaarlijks kostenpercentage berekend op een representatief voorbeeld. Het jaarlijks kostenpercentage is hoger dan de jaarlijkse debetrentevoet, omdat in de berekening van het jaarlijks kostenpercentage diverse kosten verbonden aan uw woonkrediet zijn opgenomen.

Het JKP omvat:

1. Het totaal bedrag van de intresten en het terug te betalen kredietbedrag
2. Kosten die eenmalig moeten worden betaald:
  - De dossierkosten
  - De schattingskosten om de waarde van uw woning te laten schatten door een onafhankelijk expert
  - De kosten (andere dan erelonen) voor het vestigen van de hypothecaire zekerheid.
  - De eventueel éénmalige premie voor de schuldsaldoverzekeringen.
3. Kosten die regelmatig moeten worden betaald:
  - Totaal van alle premies voor de schuldsaldoverzekering(en) tot de einddatum van het krediet

- Totaal van alle premies voor de brandverzekering tot de einddatum van het krediet.

Het JKP houdt geen rekening met volgende kosten aangezien zij niet gekend zijn en/of niet in het JKP moeten worden opgenomen:

- De erelonen van de notaris met betrekking tot de hypotheekakte en/of de akte van hypothecaire lastgeving.
- Eventueel te betalen bijpremies met betrekking tot de schuldsaldoverzekering(en).
- Tussentijdse intresten: er wordt een dagintrest betaald op de opgenomen bedragen tegen de rentevoet van het krediet en dit voor de periode vanaf de eerste uitbetaling tot de vijfde van de maand voorafgaand aan de eerste vervaldag.
- Verschuldigde interesten tijdens de opnameperiode aangezien het kredietbedrag verondersteld wordt onmiddellijk en volledig opgenomen te zijn.
- De vergoeding voor terbeschikkingstelling van het kapitaal aangezien het kredietbedrag verondersteld wordt onmiddellijk en volledig opgenomen te zijn.
- De kosten met betrekking tot de dekking van de opnameperiode voor de schuldsaldoverzekering(en).
- Schattingskosten voor nazicht van de uitgevoerde werken te betalen aan de schatter.

## 5. EUROPEAN STANDARD INFORMATION SHEET (ESIS)

Vooraleer u een kredietaanbod ontvangt, zal Creafin u al een mogelijkheid bieden om de modaliteiten van uw hypothecair krediet te bekijken en eventueel te vergelijken. U ontvangt dan een ESIS.

In de ESIS zal u dus de voornaamste kenmerken van uw hypothecair krediet terugvinden, zoals:

- Kredietbedrag
- Termijnbedragen
- Frequentie en aantal terugbetalingstermijnen

- Type debetrentevoet (vast of variabel)
- JKP met de detail
- Een illustratieve aflossingstabel
- De zekerheden tot terugbetaling
- De eventuele ontbrekende documenten om een kredietaanbod af te leveren
- Modaliteiten van vervroegde aflossing
- Gevolgen wanneer u de verplichtingen verbonden aan het hypothecair krediet niet langer naleeft

## 6. HET PROCEDUREVERLOOP

### 6.1. Een persoonlijk informatiedossier leidt tot een uitgebreid aanbod.

De kredietbemiddelaar zal een afspraak met u maken om te polsen naar uw behoeften en noden. Hij zal u verschillende vragen stellen waarop u correct en volledig moet antwoorden. Het antwoord op deze vragen zal hem in staat stellen om te bemiddelen voor uw hypothecair krediet.

Het zal Creafin ook in staat stellen om uw financiële toestand en kredietwaardigheid te onderzoeken en u een gepast woonkrediet voor te stellen uit ons gamma aan formules en producten. Indien er onduidelijkheid is, zal Creafin opheldering vragen. Het is belangrijk dat u hieraan meewerkt, want anders kunnen wij het gevraagde krediet niet toestaan.

De kredietbemiddelaar zal nadien een kredietaanvraag indienen. Meestal gebeurt dit via elektronische weg. Op basis van de eerste informatie zal u al een ESIS kunnen bekomen via uw kredietbemiddelaar. Hierin bevelen wij u nog geen krediet aan. Wij hebben dan nog geen grondige analyse kunnen doen van uw kredietdossier.

Na een grondige analyse waarbij ook een schatting zal gevraagd worden van de voorgestelde onroerende waarborg zal u een volgende ESIS ontvangen via uw kredietbemiddelaar. Dit zal dan begeleid zijn van een schriftelijk kredietaanbod met alle modaliteiten van het krediet, de ontwerpakte en de aflossingstabel.

Indien u akkoord gaat met de voorgestelde kredietvoorwaarden stuurt u ons het aanbod, gedateerd en ondertekend voor akkoord, terug. Het aanbod is minimaal 14 dagen geldig.

### 6.2. Aanvaarding van het kredietaanbod en opstellen van een ontwerpakte.

Indien u het kredietaanbod aanvaardt, kan Creafin én de door u aangeduide notaris de ondertekening van de notariële akte verder voorbereiden. Terwijl wij zorgen voor een akteontwerp, doet uw notaris de nodige opzoekingen om hem toe te laten de hypotheek te vestigen.

### 6.3. Ondertekening van de overeenkomst.

Nadat alle voorwaarden en modaliteiten die voor het bekomen van het krediet (bv. verzekeringen, vergunningen, ...) vervuld zijn, wordt een datum voor het ondertekenen van de notariële akte vastgesteld in samenspraak met de notaris.

Bij de ondertekening van de notariële kredietakte, die in het geval van een aankoop van een onroerend goed gepaard gaat met een notariële aankoopakte, wordt het kredietbedrag:

- hetzij onmiddellijk uitbetaald ingeval van aankoop van een onroerend goed of de overname van een ander krediet;
- hetzij achteraf of met schijven in geval van nieuwbouw of verbouwingen uitbetaald.



## 7. KENMERKEN VAN HET HYPOTHECAIR KREDIET BIJ CREAFIN

### 7.1. Hoeveel kan men ontlenen?

Een kredietbedrag hangt in de eerste plaats af van uw financiële draagkracht (op termijn) en de terugbetalingsmogelijkheden.

Na aftrek van het bedrag dat dient voor al uw kredietverplichtingen (hypothecaire kredieten, financieringen, ...) moet er nog een beschikbaar inkomen overblijven om een normaal dagelijks comfortpeil te behouden zodat geen al te zware last wordt gelegd op uw gezinsbudget. Daarnaast is het kredietbedrag nog afhankelijk van twee elementen :

#### 7.1.1. De quotiteit

De waarde van het onroerend goed dat als waarborg dient, is een belangrijke factor in de bepaling van het bedrag dat kan ontleend worden. Creafin hanteert voor de bepaling van de quotiteit-ratio het begrip "venale waarde" of "verkoopwaarde". Dit is het bedrag dat de waarborg zou opbrengen als het op vrijwillige basis én uit de hand zou worden verkocht. Creafin heeft 3 verschillende producten in haar gamma waar telkens andere regels voor de quotiteit van toepassing zijn. We geven u hieronder de grote lijnen weer. De details kan u ook altijd opvragen.

#### **Crea-Base**

Als basisregel kan je zeggen dat de normale quotiteit 80% van de venale waarde bedraagt. In sommige gevallen bestaat er een mogelijkheid om tot 100% van de venale waarde te ontlenen.

In uitzonderlijke gevallen kan een hogere quotiteit (tot 125% maximum) toegestaan worden. In deze gevallen kunnen bijkomende waarborgen gevraagd worden zoals bijvoorbeeld een borgtocht, effecten, een borgtochtverzekering,... De kosten die hieraan verbonden zouden zijn, dient u te dragen. Deze kosten kunnen wel deel uitmaken van de kredietvraag.

Maar er zijn ook uitzonderingen waarbij we de maximale leenquotiteit beperken tot bijvoorbeeld 70% van de venale waarde. Dit zal het geval

zijn als de waarde van uw woning boven de € 500.000,00 bedraagt.

#### **Crea-Safe**

Dit product zullen we voorstellen als er negatieve meldingen zijn op de Centrale voor Kredieten aan Particulieren. Er zijn dus al enkele grotere risicofactoren in uw kredietdossier aanwezig waardoor we voorzichtiger zullen zijn bij het toekennen van het krediet.

Zo zullen we de leenquotiteit beperken tot 85% van de gedwongen verkoopwaarde (d.i. het bedrag dat het pand zou opbrengen in een gedwongen openbare verkoop).

#### **Crea-Fix**

Dit product is een vast termijn krediet. Hierbij betaalt u normaliter alleen intresten terug. Als basisregel geldt een leenquotiteit van 50%. In uitzonderlijke gevallen kan dit verhoogd worden. Bijvoorbeeld als er meerdere onroerende waarborgen geboden worden of bij een overbruggingskrediet Crea-Fix "all-in" of Crea-Fix "classic".

#### **Maatwerk**

Een hypothecair krediet is maatwerk. De verschillende producten kunnen gecombineerd worden waardoor maatwerk afgeleverd kan worden. Dit geldt ook voor de quotiteit, waarbij in bepaalde gevallen tot 100% kan gegaan worden. Zo is een Crea-Base Light een ideale oplossing om 100% van de aankoopprijs van uw woning te financieren en toch een betaalbare maandlast te behouden. In deze oplossing zullen de Crea-Base en de Crea-Fix gecombineerd worden.

#### 7.1.2. Schatting van uw woning of voorgestelde onroerende waarborg

Een onafhankelijk vastgoedexpert zal de verkoopwaarde van uw woning of andere onroerende waarborg vaststellen. Hij doet dit op basis van een aantal objectieve criteria. De waarden opgenomen in deze schatting zullen voor ons de vertrekbasis zijn om de quotiteit te bepalen.

Creafin werkt hier met een beperkt aantal onafhankelijke schatters die bevoegd zijn om schattingen uit te voeren binnen hun provincie. Uw kredietbemiddelaar vindt deze lijst terug via het intranet. Indien u wenst, kunnen wij u deze ook bezorgen.

Creafin heeft met iedere schatter een “service level agreement” ondertekend. Hierin zijn we de kostprijs per schatting overeengekomen alsook de termijnen waarbinnen de schatter zijn expertiseverslag moet afleveren.

U betaalt de schatter en ontvangt nadien een kopie van dit verslag. Een andere kopie zal dienen om uw kredietdossier te staven.

## 7.2. Waarborg.

Het krediet wordt in de regel gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving in eerste rang op één of meerdere goederen voor het totale kredietbedrag.

In uitzonderlijke gevallen kan een hypotheek in tweede of verdere rang voldoende zijn.

## 7.3. De duur van het krediet.

De looptijd van uw hypothecair krediet schommelt tussen 1 en 30 jaar. Indien u meerdere kredietvoorschotten zou nemen, kan ieder kredietvoorschot een verschillende duurtijd hebben. Zo zoeken we naar maatwerk voor uw hypothecair krediet.

## 7.4. Variabele of vaste rentevoet.

Creafin biedt meestal formules aan met een variabele rentevoet (5/5/5, 10/5/5 en 12/5/5).

Het eerste getal duidt aan hoelang het duurt vooraleer u een eerste herziening krijgt van uw debetrentevoet. De volgende getallen zeggen wanneer de volgende herzieningen gepland zijn.

U kiest bijvoorbeeld voor een hypothecair krediet op 20 jaar in een formule 12/5/5 met debetrentevoet van 2,95%.

In dit geval zal de debetrentevoet (2,95%) van uw hypothecair krediet tijdens de eerste 12 jaar van uw hypothecair krediet niet veranderen.

Pas na 12 jaar en na 17 jaar zal er een herziening van uw debetrentevoet zijn.

Kiest u voor een duurtijd van 12 jaar en combineert u dit tegelijk met de formule 12/5/5, dan heeft u logischerwijze dus een vaste debetrentevoet op 12 jaar.

U vindt alle mogelijkheden terug op het tarievenblad. Vraag ernaar bij uw kredietbemiddelaar.

De principes van de variabiliteit van de debetrentevoet zijn wettelijk geregeld. Hierna volgen de belangrijkste regels:

- De debetrentevoet varieert, zowel naar boven als naar beneden, in functie van het verschil tussen de referte-index op het ogenblik van de herziening en de oorspronkelijke referte-index die vermeld is op het tarievenblad. Deze referte-indexen zijn wettelijk vastgelegd en zijn gekoppeld aan de herzieningsformule die u gekozen heeft.

Bv. index A: het gemiddelde van de rendementspercentages van toepassing op de secundaire markt van de schatkistcertificaten op 12 maanden. Deze index geldt voor kredieten met een jaarlijks herzienbare debetrentevoet.

Bv. index E: het gemiddelde van de rendementspercentages van toepassing op de secundaire markt van de lineaire obligaties met een residuele looptijd van 5 jaar. Deze index geldt voor de kredieten met een vijfjaarlijks herzienbare debetrentevoet en de formules 10/5/5 en 12/5/5.

De nieuwe rentevoet bij aanpassing wordt bekomen door de debetrentevoet bij aanvang te vermeerderen of te verminderen met het verschil tussen de waarde van de referte-index verschenen in de maand voorafgaand aan de herziening en de oorspronkelijke referte-index:

$$\begin{aligned} \text{Nieuwe debetrentevoet} &= \text{oorspronkelijke debetrentevoet} \\ &+ \\ &(\text{referte-index bij herziening} - \\ &\text{oorspronkelijke referte-index}) \end{aligned}$$

- De oorspronkelijke referte-index die in aanmerking wordt genomen, komt voor op het tarievenblad dat geldig is op het ogenblik van uw kredietaanvraag. De nieuwe index is degene die verscheen in het Belgisch Staatsblad in de kalendermaand voor de datum van herziening van de debetrentevoet. De nieuwe maandelijkse debetrentevoet wordt afgerond op het dichtstbijzijnde duizendste van een procent.
- Wanneer de debetrentevoet jaarlijks wordt aangepast dan mag hij ten opzichte van de oorspronkelijke debetrentevoet gedurende het tweede jaar maximaal verhoogd worden met 0,08295% op maandbasis (1% op jaarbasis) en gedurende het derde jaar met maximaal 0,16515% op maandbasis (2% op jaarbasis).
- Iedere aanpassing van de debetrentevoet zal aan de kredietnemers worden meegedeeld ten laatste op de dag dat de nieuwe debetrentevoet ingaat. Bij deze mededeling wordt een nieuwe aflossingstabel gevoegd.
- De verhoging en verlaging van de debetrentevoet is gedurende de volledige looptijd van het krediet naargelang de keuze van de cliënt (cfr. de tarievenkaart) beperkt tot 0,407 % op maandbasis (5 % op jaarbasis), 0,247 % op maandbasis (3 % op jaarbasis) of 0,165 % op maandbasis (2 % op jaarbasis). Bovendien is een aanpassing van de debetrentevoet enkel van toepassing indien er zich een renteverhoging of –verlaging van minimum 0,0208 % op maandbasis (0,25 % op jaarbasis) voordoet.
- De aan te passen debetrentevoet zal maximaal kunnen stijgen tot het dubbele van de oorspronkelijke debetrentevoet.
- In de veronderstelling dat de referte-indexen niet meer zouden aangeboden worden door de bevoegde autoriteit, zal Creafin de betrokken klanten verwittigen en hen de vervang referte-indexen meedelen zoals gedefinieerd door de wet.

U kunt kiezen tussen de volgende formules van variabiliteit:

- **Hypothecair krediet met vijfjaarlijkse aanpasbaarheid waarbij de debetrentevoet elke 5 jaar kan aangepast worden (5/5/5):** aanpassing na 5 jaar, 10 jaar, 15 jaar, enz.
- **Hypothecair krediet met een eerste debetrentevoet -aanpassing na 10 jaar en daarna vijfjaarlijkse variabiliteit (formule 10/5/5):** aanpassing na 10 jaar, 15 jaar en 20 jaar (dit laatste indien het krediet werd aangegaan voor langer dan 20 jaar).
- **Hypothecair krediet met een eerste debetrentevoet -aanpassing na 12 jaar en daarna vijfjaarlijkse variabiliteit (formule 12/5/5):** aanpassing na 12 jaar, 17 jaar en 22 jaar (dit laatste indien het krediet werd aangegaan voor langer dan 20 jaar).

**Voorbeeld gebaseerd op tarievenkaart nr. 54 geldig vanaf 22/08/2016:**

Hypothecair krediet € 170.000,00 op 20 jaar- formule 5/5/5- debetrentevoet van 0,226% per maand of 2,75% per jaar.

Waarde van de referte-indexen:

	<u>Jaarbasis</u>	<u>Maandbasis</u>
• Oorspronkelijke waarde van de index.....	- 0,361 .....	- 0,0301
• Index bij rente-aanpassing.....	- 0,272.....	- 0,0227

Aanpassing van de debetrentevoet na 5 jaar.

- De nieuwe periodieke debetrentevoet wordt:  $0,226\% + (-0,272 - (-0,361)) = 0,226 + 0,089 = 0,315\%$
- De daarmee overeenstemmende jaarlijkse debetrentevoet is gelijk aan 3,85%



## 7.5. Modaliteiten van terugbetaling.

U heeft de keuze bij Creafin uit twee verschillende mogelijkheden:

### 7.5.1. Hypothecair krediet met vaste maandelijkse aflossingen.

In dit geval betaalt u elke maand een vast bedrag (termijnbedrag). Elk termijnbedrag bevat een deel intresten en een deel kapitaal. Het gedeelte voor de intresten wordt berekend op het openstaande kapitaal. U betaalt hierdoor in het begin van de looptijd van uw hypothecair krediet dus meer intresten terug dan op het einde van uw krediet.

Deze terugbetalingsmodaliteit vindt u terug in onze producten Crea-Base en Crea-Safe.

#### Voorbeeld

U ontleent € 170.000,00 in Crea-Base met een looptijd van 20 jaar aan een jaarlijkse debetrentevoet 2,75% met JKP 3,09%.

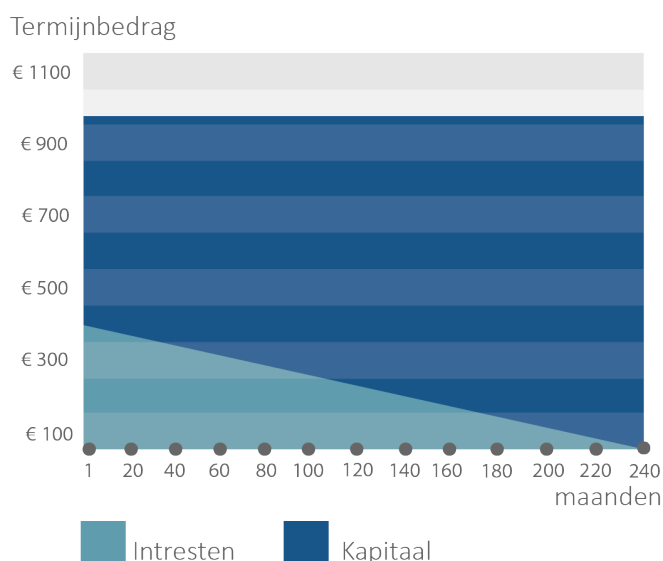
U betaalt maandelijks € 918,80. Bij uw eerste betaling bestaat het bedrag van € 918,80 uit:

- € 384,71 intresten
- € 534,09 kapitaal

Na 5 maanden bestaat uw termijnbedrag van € 918,80 nog uit:

- € 379,85 intresten
- € 538,95 kapitaal

Vaste maandelijkse aflossing



Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) bedraagt 3,09%. Het geeft de kostprijs van het hypothecair krediet weer op jaarbasis en houdt rekening met diverse kosten verbonden aan een hypothecair krediet.

Om dit JKP te berekenen heeft Creafin gebruik gemaakt van onderstaande veronderstellingen en bedragen:

- Het totaal bedrag van de intresten die worden betaald
- Dossierkosten van € 500,00
- Schattingskosten € 225,00 (bestaand gebouw met privé karakter)
- Notariskosten (exclusief erelonen) geraamd op € 4.011,50 voor het vestigen van een volledige hypothecaire inschrijving
- Het totaal van de premies voor de brandverzekering als eigenaar (met als dekking gebouw) gedurende de looptijd van het krediet. De gemiddelde jaarlijkse premie is geschat op € 320,00 voor een standaard woonhuis

Het krediet kost u in totaal €55.568,50 (totaal aan debetintresten, kosten en verzekeringen). Met inbegrip van het ontleende kapitaal zal u dus €225.568,50 betalen voor dit soort van hypothecair krediet.

### 7.5.2. Hypothecair krediet op vaste termijn (enkel intresten)

In dit geval betaalt u elke maand enkel intresten op het uitstaande kapitaal, zolang het krediet loopt. U betaalt enkel intresten. Uw resterende schuld neemt dus niet af. U moet het ontleende kapitaal nog op de afgesproken betalingstermijn betalen. U kan dit laten samenvallen met de datum waarop u beschikt over het verwachte geld.

Het kapitaal kan terugbetaald worden via de verkoop van een pand of bijvoorbeeld via de uitbetaling van een groeps- of levensverzekering.

Deze terugbetalingswijze vindt u terug bij Crea-Fix.

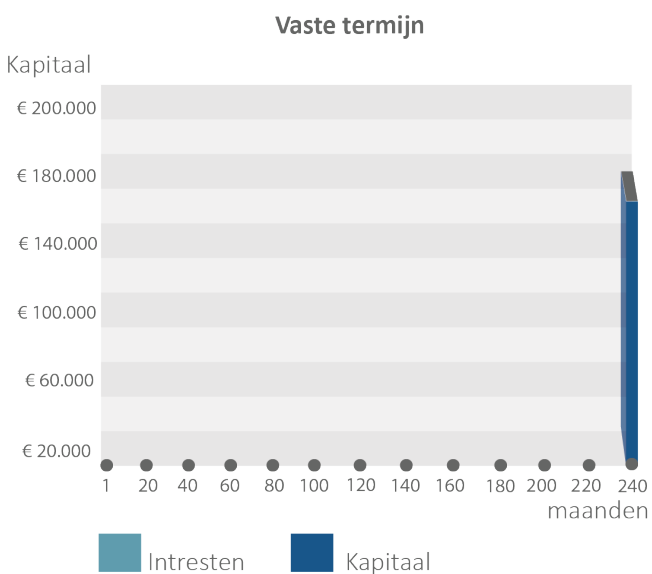
Bij een overbruggingskrediet heeft u de keuze. Ofwel betaalt u intresten terug tijdens de duurtijd van het krediet, ofwel worden de intresten en het

ontleend kapitaal van het overbruggingskrediet volledig terugbetaald bij de verkoop van uw huidige woning. Dit laatste is bijvoorbeeld mogelijk in een combinatie met een Crea-Fix "all-in".

**Voorbeeld**

U ontleent € 170.000,00 in Crea-Fix met een looptijd van 20 jaar aan een jaarlijkse debetrentevoet 3,05% met JKP 3,26%.

U betaalt maandelijks €426,19. Bij uw laatste termijn betaalt u ook nog het openstaand kapitaal van € 170.000,00.



Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) bedraagt 3,26%. Het geeft de kostprijs van het hypothecair krediet weer op jaarbasis en houdt rekening met diverse kosten verbonden aan een hypothecair krediet.

Om dit JKP te berekenen heeft Creafin gebruik gemaakt van onderstaande veronderstellingen en bedragen:

- Het totaal bedrag van de intresten die worden betaald
- Dossierkosten van € 500,00
- Schattingskosten € 225,00 (bestaand gebouw met privé karakter)
- Notariskosten (exclusief erelonen) geraamd op € 4.011,50 voor het vestigen van een volledige hypothecaire inschrijving

- Het totaal van de premies voor de brandverzekering als eigenaar (met als dekking gebouw) gedurende de looptijd van het krediet. De gemiddelde jaarlijkse premie is geschat op € 320,00 voor een standaard woonhuis

Het krediet kost u in totaal € 107.342,10 (totaal aan debetintresten, kosten en verzekeringen). Met inbegrip van het ontleende kapitaal zal u dus € 277.342,10 betalen voor dit soort van hypothecair krediet.

**7.6. Hypothecair krediet voor verbouwingen.**

Als u een woning wilt verbouwen, zal u het hypothecair krediet bij Creafin onder de vorm van een kredietopening krijgen. Het bedrag, bestemd voor de werken, zal in schijven vrijgegeven worden, naargelang de werken vorderen en na voorlegging van een verbouwvergunning indien wettelijk vereist.

Het maximaal te ontlene bedrag bestemd voor de werken bedraagt normaliter € 25.000,00.

U heeft maximaal 24 maanden de tijd om het geld voor de werken op te vragen.

Wat zijn uw voordelen:

- U betaalt enkel intresten op het kapitaal waarover u moet beschikken om uw bouwplannen uit te voeren
- U begint het ontleend kapitaal pas af te lossen van zodra het volledige kredietbedrag is opgenomen
- U betaalt op het niet opgenomen kapitaalgedeelte een vergoeding van terbeschikkingstelling berekend aan 0,125 % per maand. Deze vergoeding is echter slechts verschuldigd vanaf de zesde betalingstermijn. Vanaf de twaalfde betalingstermijn bedraagt deze vergoeding 0,20 % per maand.

## 8. DE KOSTEN VAN EEN HYPOTHECAIR KREDIET

### 8.1. Kosten vreemd aan de kredietaanvraag.

De kosten bij aankoop omvatten de notariskosten en de registratierechten. Gaat het om de aankoop van een nieuwbouw, dan betaalt u geen registratierechten maar wel BTW. Voor de vestiging van de hypotheek dient een notariële kredietakte getekend te worden. Hierbij houdt u rekening met de rechten voor het registreren van de kredietakte, de zegelrechten, de inschrijving van de hypotheek door de hypotheekbewaarder, de erelonen voor de notaris, enz. Al deze kosten zijn ten uwe laste.

Uw notaris zal een gedetailleerde berekening kunnen bezorgen

### 8.2. Kosten bij het indienen van het dossier en bij vervroegde terugbetaling.

#### 8.2.1. Schattingskosten.

Een schattingsverslag is onmisbaar voor de waardebeoordeling van de in waarborg gegeven onroerende goederen. Zoals u hierboven al kon lezen vragen wij in ieder kredietdossier een schattingsverslag op.

U betaalt de schattingskosten van zodra de schatting heeft plaatsgevonden. Het spreekt voor zich dat u een kopie van het rapport ontvangt.

Indien u een wederopname vraagt van het terugbetaalde kapitaal, zal er een nieuwe (her)schatting nodig zijn. U vraagt op dat ogenblik eigenlijk een nieuw krediet aan.

Bij verbouwwerken kan Creafin één of meerdere controleschattingen laten uitvoeren om de evolutie van de werken vast te stellen. Ook deze kosten zullen door u betaald moeten worden.

Het bedrag van de schattingskosten is opgenomen in het tarievenblad.

#### 8.2.2. Dossierskosten.

Voor de verwerking van de kredietaanvraag zijn dossierkosten verschuldigd. De dossierkosten zijn slechts verschuldigd nadat het aanbod is aanvaard. Voor het bedrag van deze kosten verwijzen we naar het tarievenblad.

Indien u ooit een wederopname van het terugbetaalde kapitaal vraagt, zullen er ook dossierskosten aangerekend worden

#### 8.2.3. Vergoeding voor de kredietbemiddelaar

U mag geen enkele vergoeding betalen aan uw kredietbemiddelaar. Dit is wettelijk verboden. Creafin zal zelf de kredietbemiddelaar vergoeden.

#### 8.2.4. Vergoeding bij vervroegde terugbetaling.

U kan één maal per jaar een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling doen van een willekeurig deel van het verschuldigde kapitaal. U beslist zelf het bedrag en het moment. Wilt u bijkomende gedeeltelijke vervroegde terugbetalingen doen, dan kan dit als het minstens 10% bedraagt van het nog openstaande kapitaal.

Bij iedere gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling, zal een vergoeding gevraagd worden. De wederbeleggingsvergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan 3 maanden intrest berekend op het vervroegd terugbetaald kapitaal tegen de op het krediet toepasselijke debetrentevoet.

Deze vergoeding is niet verschuldigd bij een vervroegde terugbetaling door een schuldsaldo- of overlijdensverzekering na overlijden van een van de kredietnemers.

## 9. CENTRALE VOOR KREDIETEN AAN PARTICULIEREN

Bij het afsluiten van uw hypothecair krediet zal Creafin aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) melden dat u een hypothecair krediet afgesloten hebt.

We willen u ook waarschuwen dat achterstand in betaling ernstige gevolgen kan hebben. Het kan

leiden tot het innen van nalatigheidsintresten, boetes en zelfs tot uitvoerend beslag van uw woning. Omdat Creafin als kredietgever wanbetalingen moet doorgeven aan de CKP, is het mogelijk dat u in de toekomst moeilijker een krediet(en) krijgt(en).

## 10. DE VERZEKERINGEN

Bij het afsluiten van een hypothecair krediet worden sommige verzekeringen verplicht opgelegd door Creafin aan de kredietnemer. Uiteraard hebt u de vrije keuze van verzekeringsmaatschappij. Van belang is dat het niet naleven van deze voorwaarden aanleiding kan geven tot de opeisbaarheid van het krediet.

### 10.1. De schuldsaldoverzekering

De schuldsaldoverzekering beschermt uw nabestaanden indien u voor het einde van het krediet zou overlijden: door deze verzekering wordt immers het nog schuldig blijvend saldo van uw krediet geheel of gedeeltelijk (naargelang het verzekerd bedrag) terugbetaald.

Bovendien biedt de schuldsaldoverzekering een aantal fiscale voordelen die zowel op uw verzekering als op uw hypothecair krediet van toepassing zijn.

Als het krediet wordt aangegaan door twee personen is het raadzaam hetzij de verzekering te verdelen over de partners hetzij elke partner een verzekering te laten aangaan voor de totale schuld. Voor een relatief lage premie worden aldus onaangename verrassingen vermeden.

### 10.2. De brandverzekering

Bij de bouw of verbouwing van een woning bent u verplicht om die te verzekeren voor een bedrag dat de nieuwbouwwaarde dekt en dit zowel tegen brand als tegen bijkomende risico's (water- en stormschade, glasbreuk e.d.).

In alle gevallen waarbij een gebouw (woning, appartement, ...) in hypotheek wordt gegeven vraagt Creafin de begunstiging van de brandpolis.

## 11. OVERDRACHT VAN DE HYPOTHECAIRE KREDIETOVEREENKOMST

Bij het verlijden van de notariële kredietakte houdt Creafin zich het recht voor om alle rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de hypothecaire kredietovereenkomst, zonder bijkomende kosten voor de kredietnemer, over te dragen aan NV RECORD CREDITS.

Dit houdt onder meer in dat :

- De kredietnemer alle rechten behoudt voortvloeiende uit de kredietovereenkomst en deze in voorkomend geval zal uitoefenen t.o.v. NV RECORD CREDITS, in plaats van ten overstaan van Creafin
- De kredietnemer alle verplichtingen dient na te komen t.o.v. NV RECORD CREDITS in plaats van t.o.v. Creafin en dat onder meer alle betalingen dienen te worden uitgevoerd ten gunste van NV RECORD CREDITS

- NV RECORD CREDITS volledige eigenaar wordt van de schuldvordering en dientengevolge het volledige beheer zal waarnemen van het lopende krediet, zoals bijvoorbeeld opvolging van betalingen, afleveren van fiscale attesten en het verstrekken van alle nuttige of nodige informatie

NV RECORD CREDITS is een naamloze vennootschap opgericht op 15 maart 1963 en valt onder de toezichhoudende en controlerende bevoegdheid van de FSMA (ex CBFA).

Maatschappelijke zetel NV RECORD CREDITS: Marnixlaan 24 te 1000 Brussel, Rechtspersonenregister Brussel 0403 263 642.



## 12. ALGEMENE INFORMATIE OVER CREAFIN

- Creafin NV- kredietinstelling en kredietgever
- Maatschappelijke zetel en geografisch adres: Duwijckstraat 17 te 2500 Lier
- RPR Mechelen – BE 0455.731.338
- Telefoon: 03/490.31.00
- [www.creafin.be](http://www.creafin.be) - [info@creafin.be](mailto:info@creafin.be)
- BIC: GEBABEBB- IBAN rekening: BE95 0015 2160 6058

## 13. KLACHTEN EN GESCHILLEN

Probeer een klacht en/of een geschil zo snel mogelijk te behandelen. Blijft u ontevreden, reageer dan binnen de 30 dagen. U vindt een bijzonder klachtenformulier op [www.creafin.be/klachtenformulier](http://www.creafin.be/klachtenformulier) of stuur een email naar [info@creafin.be](mailto:info@creafin.be).

U mag ook altijd schriftelijk reageren en een brief sturen naar onze maatschappelijke zetel.

Heeft u het gevoel dat u in de kou blijft staan, leg

dan uw situatie uit aan de Ombudsman voor de financiële sector.

### **Ombudsfin voor klachten over bancaire producten – Ombudsman in financiële geschillen**

- Per post: North Gate II,  
Koning Albert II-laan 8 bus 2, 1000 Brussel
- Per fax: + 32 2 545 77 79
- Per e-mail: [ombudsman@ombudsfin.be](mailto:ombudsman@ombudsfin.be)
- Website: [www.ombudsfin.be](http://www.ombudsfin.be)

## 14. BEROEPSVERENIGINGEN EN GEDRAGSCODES

Creafin is lid van de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK), die deel uitmaakt van Febelfin.

Creafin onderschreef volgende gedragscodes van de Beroepsvereniging van het Krediet.

Dit zijn 10 principes om op verantwoorde wijze consumenten- en hypothecair krediet aan te gaan en te verstrekken. U kan deze principes terugvinden op [www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be).



## 15. BEVOEGDE AUTORITEITEN EN ONDERNEMINGSLOKET

### FSMA

Creafin is een kredietinstelling, ingeschreven en terug te vinden op de lijst van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Congresstraat 12-14, 1000 Brussel (tel: +32 (0)2 220 52 11, fax: +32 (0)2 220 52 75, [www.fsma.be](http://www.fsma.be)).

Creafin is als kredietinstelling eveneens onderworpen aan de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen.

Deze wetgeving en de andere regels waaraan Creafin onderworpen is, zijn beschikbaar op de website van de FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)).

In haar hoedanigheid van kredietgever is Creafin onderworpen aan het toezicht van de Algemene Directie Controle en Bemiddeling van de Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie, North Gate III, Koning Albert II-laan 16, 1000 Brussel (tel: +32 (0)2 277 54 85, fax: +32 (0)2 2775452, <http://economie.fgov.be>).

### Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer

Creafin deed aangifte bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, Drukpersstraat 35, 1000 Brussel (tel: +32 (0)2 274 48 00 – fax: +32 (0)2 274 48 35, [www.privacycommission.be](http://www.privacycommission.be), [commission@privacycommission.be](mailto:commission@privacycommission.be)) met oog op verwerking van persoonsgegevens.

## 16. IDENTITEIT EN ADRES VAN DE VERANTWOORDELIJKE VOOR DE VERWERKING VAN DE GEGEVENSBESTANDEN DIE ZULLEN GERAADPLEEGD WORDEN.

U geeft toestemming om onderstaande bestanden te raadplegen tijdens de evaluatie van de kredietaanvraag:

- Het bestand van NV Creafin met maatschappelijke zetel in 2500 Lier, Duwijkstraat 17.
- Het bestand voor de Centrale voor Kredieten aan Particulieren, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.

En desgevallend

- Het bestand van de niet-gereguleerde registraties van de Nationale Bank van België (afgekort ENR-bestand), de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.
- Het bestand “Centraal Krediet Informatie-systeem” van het Bureau Krediet Registratie (BKR), Dodewaardlaan 1, 4006 EA Tiel, Nederland.

**Creafin**  
[www.creafin.be](http://www.creafin.be)



[www.facebook.com/creafin](http://www.facebook.com/creafin)  
[www.linkedin.com/company/creafin](http://www.linkedin.com/company/creafin)  
[plus.google.com/+CreafinLier](https://plus.google.com/+CreafinLier)