



# PROSPECTUS



sociaal woonkrediet

toegestaan door

## **nv Kredietmaatschappij voor Sociale Woningen**

kredietmaatschappij  
erkend door de Vlaamse regering

ingeschreven bij beslissing van de  
Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen  
van 16 november 1994

**Voorwaarden geldig in het Vlaamse gewest**

**Prospectus nummer 7, geldig vanaf 1 juli 2007**

### INHOUD

<b>I.</b>	<b>HYPOTHEEKONDERNEMING .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>KREDIETVORM .....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>ALGEMENE VOORWAARDEN .....</b>	<b>4</b>
A.	DOEL VAN DE LENING .....	4
B.	WAT IS EEN BESCHIEDEN WONING ? .....	4
C.	LEENKWOTTEITEN .....	5
D.	DUUR .....	5
E.	WAARBORGEN .....	6
<b>IV.</b>	<b>RENTEVOETEN.....</b>	<b>7</b>
A.	VASTHEID VAN RENTEVOET.....	7
B.	HUIDIGE TARIEVEN.....	7
C.	BIJZONDERE KORTINGEN .....	7
<b>V.</b>	<b>OPNEMING VAN HET LENINGSBEDRAG .....</b>	<b>8</b>
A.	PRINCIPES .....	8
B.	UITBETALINGSSHEMA BIJ NIEUWBOUW.....	8
C.	INTERESTBEREKENING BIJ INPANDGEVING VAN SOMMEN .....	8
<b>VI.</b>	<b>TERUGBETALING VAN DE LENING .....</b>	<b>9</b>
A.	TERUGBETALINGSWIJZE .....	9
B.	VOORBEELD VAN BEREKENING VAN DE GLOBALE TE BETALEN LAST IN KAPITAAL EN INTERESTEN .....	9
C.	TIJDSTIP VAN TERUGBETALING.....	10
D.	VERVROEGDE TERUGBETALINGEN.....	10
E.	VERTRAGING IN DE BETALING .....	11
F.	PRAKTISCHE MODALITEITEN.....	11
<b>VII.</b>	<b>KOSTEN EN VERGOEDINGEN .....</b>	<b>12</b>
A.	MET HET OOG OP DE SLUITING VAN HET LENINGSCONTRACT .....	12
1.	<i>Schattingskosten</i> .....	12
2.	<i>Dossierkosten</i> .....	12
3.	<i>Notariskosten</i> .....	12
B.	IN DE LOOP VAN HET LENINGSCONTRACT .....	12
<b>VIII.</b>	<b>AAN TE HECHTEN CONTRACTEN .....</b>	<b>13</b>
A.	SCHULDSALDOVERZEKERING .....	13
B.	BRANDVERZEKERING .....	13
C.	GEVOLGEN VOOR DE LENER .....	13
<b>IX.</b>	<b>REALISATIE VAN EEN LENING .....</b>	<b>14</b>
A.	VOORAF .....	14
B.	OVERZICHT .....	14

### I. HYPOTHEEKONDERNEMING

<b>Benaming</b>	Kredietmaatschappij voor Sociale Woningen
<b>Rechtsvorm</b>	naamloze vennootschap
<b>Ondernemingsnummer</b>	0401.301.668
<b>Maatschappelijke zetel</b>	Genkersteenweg 304 - 3500 Hasselt
<b>Administratieve zetel</b>	Genkersteenweg 304 - 3500 Hasselt
<b>Bijkantoor</b>	nihil
<b>Telefoon</b>	011/23.07.10
<b>Telefax</b>	011/23.07.19
<b>E-mail</b>	ksw.hasselt@pandora.be
<b>Web</b>	<a href="http://www.kredietmaatschappij.be">www.kredietmaatschappij.be</a>
<b>Naam directeur</b>	mevr. Hilde Willekens

## II. KREDIETVORM

Onze kredietmaatschappij verstrekt uitsluitend **leningen op interest** gewaarborgd door een **hypotheek**.

## III. ALGEMENE VOORWAARDEN

### A. *Doel van de lening*

Uitsluitend leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van bescheiden woningen.

### B. *Wat is een bescheiden woning ?*

De definitie van het begrip bescheiden woning is opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2007, houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg.

Een bescheiden woning is

- hetzij een ééngezinswoning die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden
- hetzij een ééngezinswoning waarvan de verkoopwaarde (grond inbegrepen) de door het Vlaamse Gewest bepaalde grenswaarde niet overtreft

#### a. Woning

Het moet gaan om de enige woning van de lener die hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van zijn gezin. De lener moet de woning binnen een termijn van twee jaar na de toekenning van de lening betrekken en ze blijven bewonen zolang de gewestwaarborg op de lening geldt.

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

#### b. Verkoopwaarde

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

## PROSPECTUS 7

De verkoopwaarde mag het maximum vermeld in de bijlage van deze prospectus niet overschrijden ; dat maximum wordt beïnvloed door de ligging van de woning (in een Vlabinvest-gebied of niet) en de gezinstoestand van de lener.

Het werkgebied van **Vlabinvest** omvat alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, alsook Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, gelegen in het arrondissement Leuven. Dit is de volledige lijst van deze gemeenten, in alfabetische volgorde :

Affligem	Halle	Londerzeel	Steenokkerzeel
Asse	Herne	Machelen	Ternat
Beersel	Hoeilaart	Meise	Tervuren
Bertem	Huldenberg	Merchtem	Vilvoorde
Bever	Kampenhout	Opwijk	Wemmel
Dilbeek	Kapelle-op-den-Bos	Overijse	Wezembeek-Oppem
Drogenbos	Kortenberg	Pepingen	Zaventem
Galmaarden	Kraainem	Roosdaal	Zemst
Gooik	Liedekerke	Sint-Genesius-Rode	
Grimbergen	Linkebeek	Sint-Pieters-Leeuw	

### C. Leenkwothiteiten

Onder leenkwothiteit verstaat men het percentage dat men kan ontlenen van de geschatte verkoopwaarde van het onroerend goed (grond + woning), of van de aankoopprijs indien deze lager is. Deze percentages zijn vastgesteld als volgt :

	Met schuldsaldoverzekering	Zonder schuldsaldoverzekering (na weigering)
Zonder gewestwaarborg	80 %	70 %
Met gewestwaarborg	100 % (*)	90 %

(\*) eventueel verhoogd met de premie van de schuldsaldoverzekering

Zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering van 29/06/2007 moet voor leningen met de **waarborg van het Vlaamse Gewest** bij het verlijden van de leningsakte een som gelijk aan 0,20 % van het leningsbedrag, worden afgehouden en gestort in het Waarborgfonds Sociale Leningen.

**Belangrijk is dat de rentevoet van de lening niet wordt verhoogd bij hoge leenkwothiteiten.**

### D. Duur

De lening wordt terugbetaald over een termijn die door de lener, in overleg met de kredietmaatschappij, wordt gekozen. Onder andere terugbetalingmogelijkheden en fiscale aspecten kunnen bij die keuze een rol spelen.

De maximum duur is bepaald op 30 jaar.

### **E. Waarborgen**

#### **1. Hypotheek**

De lening wordt gedekt door een hypothecaire inschrijving in eerste rang op de woning waarop de lening betrekking heeft.

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

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

#### **2. Schuldsaldoverzekering (zie VIII A)**

#### **3. Brandverzekering (zie VIII B)**

Naast de drie bovenvermelde verplichte waarborgen verleent de Vlaamse overheid onder bepaalde voorwaarden nog de volgende extra zekerheden :

#### **4. Gewestwaarborg**

Tegen betaling van een kleine éénmalige bijdrage (0,20% van het leningsbedrag) in het Waarborgfonds Sociale Leningen wordt het gedeelte van de lening dat 80% van de verkoopwaarde van de woning overtreft door het Vlaamse gewest gewaarborgd. Voor aanvullende leningen voor verbouwwerken dekt de waarborg het verschil tussen het leningsbedrag en 80% van de aangroei van de verkoopwaarde van de woning.

De termijn van de gewestwaarborg is beperkt tot de eerste 10 jaar van de lening.

#### **5. Verzekering gewaarborgd wonen**

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

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

### IV. RENTEVOETEN

#### A. *Vastheid van rentevoet*

Alle rentevoeten blijven vast en onveranderd gedurende de volledige afgesproken duur van de lening.

#### B. *Huidige tarieven*

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

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

#### C. *Bijzondere kortingen*

Geen

### V. OPNEMING VAN HET LENINGSBEDRAG

#### A. *Principes*

Met het oog op de totstandkoming van het leningscontract wordt het volledig leningsbedrag bij het verlijden van de akte aan de lener overhandigd.

Wanneer aan de gehypothekeerde woning nog bouw- of verbouwingswerken moeten uitgevoerd worden [wanneer de hypothecaire waarborg dus nog niet de voorziene waarde (waarde na voltooiing) bereikt heeft], geeft de lener onmiddellijk een som terug aan onze maatschappij als pand.

De in pand gegeven som is minstens gelijk aan de kostprijs van de nog uit te voeren werken. Zij wordt in schijven ter beschikking van de lener gesteld volgens het vorderen van de werken.

#### B. *Uitbetalingschema bij nieuwbouw*

Dit is het normale uitbetalingschema, waarvan in overleg tussen de lener en onze maatschappij eventueel kan afgeweken worden.

Max. 20 % van het leningsbedrag	na afwerking van de helft van de ruwbouw
40 % van het leningsbedrag	na afwerking van de ruwbouw
50 % van het leningsbedrag	na het plaatsen van het dak
60 % van het leningsbedrag	na het plaatsen van de leidingen en buitenschrijnwerkerij
70 % van het leningsbedrag	na de plafonnering
80 % van het leningsbedrag	na de bevloering
90 % van het leningsbedrag	na plaatsing sanitaire installaties
100 % van het leningsbedrag	na plaatsing van de binnenschrijnwerkerij en de oplevering, behoorlijk vastgesteld door de schatter van onze maatschappij.

#### C. *Interestberekening bij inpandgeving van sommen*

Enerzijds betaalt de lener interesten op het volledig leningsbedrag (voor zover nog niet terugbetaald), berekend tegen de rentevoet van de lening.

Anderzijds ontvangt de lener interesten op de in pand gegeven bedragen ; deze interesten worden eveneens berekend tegen de rentevoet van de lening.

Concreet betekent dit dat de lener slechts effectief interesten verschuldigd is op de gelden die hij werkelijk ter beschikking gekregen heeft.

### VI. TERUGBETALING VAN DE LENING

#### A. *Terugbetalingswijze*

De leningen zijn steeds terugbetaalbaar door middel van **vaste mensualiteiten**.

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

De formule waarmee het bedrag van de mensualiteit wordt berekend is de volgende :

$$K \times \frac{1}{a_n} = K \times \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

waarbij K = globaal leningsbedrag

n = duur van de lening in aantal maanden

i = rentepercentage per maand (of 1/100 van de maandelijkse rentevoet)

a<sub>n</sub> = actuele waarde van n postnumerando betalingen gelijk aan de munteenheid

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

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

De eerste effectieve betaling moet gebeuren op de eerste van de **tweede** maand na het verlijden van de akte en bevat de eerste twee mensualiteiten. Voor de eerste mensualiteit worden de interesten pro rata temporis berekend.

Voorbeeld : leningsakte verleden in de loop van maart → 1<sup>ste</sup> betaling op 1 mei

#### B. *Voorbeeld van berekening van de globale te betalen last in kapitaal en interesten*

**Gegevens** : lening van 10.000,00 EUR ; duur : 20 jaar ; rentevoet : 0,432 % per maand

**Lasten** : mensualiteit = 67,02 EUR, als volgt berekend :

$$10.000,00 \times \frac{0,00432}{1 - \frac{1}{1,00432^{240}}}$$

### Samenstelling mensualiteiten :

- \* **1ste mens.** kapitaal : 23,82 EUR  
                  interest : 43,20 EUR (10.000,00 x 0,432 %)  
                  saldo na betaling : 9.976,18 EUR
- \* **2de mens.** kapitaal : 23,92 EUR  
                  interest : 43,10 EUR (9.976,18 x 0,432 %)  
                  saldo na betaling : 9.952,26 EUR
- \* **3de mens.** kapitaal : 24,03 EUR  
                  interest : 42,99 EUR (9.952,26 x 0,432 %)  
                  saldo na betaling : 9.928,23 EUR
- \* enzovoort ...

### **C. Tijdstip van terugbetaling**

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

### **D. Vervroegde terugbetalingen**

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

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

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

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

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

#### **3. Vergoeding voor wederbelegging**

In geval van gehele of gedeeltelijke, vrijwillige of gedwongen, vervroegde terugbetaling, moet de lener een vergoeding betalen gelijk aan **drie maanden interest** berekend tegen de rentevoet van de lening op het vervroegd afgelost kapitaal. Deze vergoeding is **niet** verschuldigd bij vervroegde terugbetaling na overlijden, d.m.v. een aangehecht schuldsaldoverzekeringscontract.

### **E. Vertraging in de betaling**

Onverminderd de toepassing van de bepalingen inzake vervroegde opeisbaarheid zal bij wanbetaling van een mensualiteit binnen de vijf dagen na de vervaldag de rentevoet van de lening met **0,041 % per maand** verhoogd worden voor die vervaldag. Bovendien zal er op het aflossingsbestanddeel van die mensualiteit een interest verschuldigd zijn, berekend tegen de verhoogde rentevoet, voor de tijdsperiode tussen de vervaldag en de werkelijke betaling.

De renteverhoging wordt binnen drie maanden na de vervaldag aan de lener meegedeeld bij aangetekende brief; de eraan verbonden portkosten komen ten laste van de lener.

### **F. Praktische modaliteiten**

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

### VII. KOSTEN EN VERGOEDINGEN

#### A. *Met het oog op de sluiting van het leningscontract*

##### 1. Schattingskosten

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

De schatting gebeurt op kosten van de lener. Deze kosten bedragen 125,00 EUR. Geen enkel voorschot van schattingskosten wordt gevraagd; de betaling gebeurt pas na de schatting.

##### 2. Dossierkosten

Er worden **geen** dossierkosten aangerekend.

##### 3. Notariskosten

De kosten verbonden aan het opstellen van de notariële leningsakte en het vestigen en inschrijven van de hypotheek, komen ten laste van de lener en moeten door hem rechtstreeks met de notaris geregeld worden. Interessant is dat het ereloon van de notaris steeds maar de helft van zijn normaal ereloon bedraagt.





Vermits de meeste bestanddelen van de "notariskosten" (ereloon, registratierechten, inschrijvingsrechten, ...) worden berekend op het leningsbedrag **verhoogd met het bedrag van de bijhorigheden** (waarvoor ook een inschrijving wordt genomen) is het bovendien voordelig dat het bedrag van die bijhorigheden bij onze maatschappij beperkt blijft tot **5 %** van het leningsbedrag, met een minimum van € 1.250.

#### B. *In de loop van het leningscontract*

Het betreft kosten veroorzaakt door de lener die niet voorziene aanpassingen aan het leningscontract vraagt die voor onze maatschappij extra kosten veroorzaken ; dergelijke kosten kunnen niet gerekend worden tot de normale beheerskosten verbonden aan het leningscontract en worden derhalve niet gedragen door de interestopbrengsten.

Voor die kosten geldt de tarifiering die opgenomen is in het prospectus dat geldig is op het ogenblik dat de kosten worden veroorzaakt.

Thans aangerekende kosten :

 onderhandse akte van tenlasteneming :	100 euro
 onderhandse akte van gemeenmaking	100 euro
 onderhandse akte van duuraanpassing	100 euro
 onderhandse akte van herziening van de rentevoet buiten het eventueel contractueel kader van variabele rentevoeten	100 euro

### VIII. AAN TE HECHTEN CONTRACTEN

#### A. *Schuldsaldoverzekering*

Om de volledige terugbetaling van de schuld, in kapitaal en interesten, bij overlijden van de lener (of één van de leners) te waarborgen moet aan de lening een schuldsaldoverzekering gehecht worden.

#### B. *Brandverzekering*

De lener moet het gehypothekeerd onroerend goed laten verzekeren tegen brand, storm, waterschade, blikseminslag, ontploffingen en natuurrampen, zolang de lening niet volledig is terugbetaald.

Die verzekering moet worden gesloten bij een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij.

De verzekeringsmaatschappij zal - op verzoek van de lener - aan onze maatschappij een bijvoegsel bij de polis moeten afleveren (gewoonlijk verklaring van hypothecaire schuldvordering genoemd), waarin zij zich verbindt de verzekering slechts te wijzigen of te beëindigen na opzegging per aangetekende brief aan onze maatschappij, met inachtneming van een termijn van 15 dagen.

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

#### C. *Gevolgen voor de lener*

##### 1. *Vrijheid van verzekering*

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

##### 2. *Opeisbaarheid*

Wanneer de lener nalaat voormelde verzekeringen aan te hechten of wanneer de schuldsaldo- en/of brandverzekering niet langer aangehecht blijven, wordt de lening integraal opeisbaar.

### IX. REALISATIE VAN EEN LENING

#### A. Vooraf

Wat volgt is een schematisch overzicht van de opeenvolgende activiteiten die bijdragen tot de verwezenlijking van de leningsovereenkomst.

Het is niet restrictief. Andere formaliteiten kunnen nodig zijn om de lening te realiseren.

#### B. Overzicht

1. Eerste informatief onderhoud tussen de kandidaat-lener en onze maatschappij, met overhandiging van de prospectus (+ de bijlage) en eventueel een aanvraagformulier
2. Indiening van de ondertekende leningsaanvraag
3. Onderzoek van de leningsaanvraag (kredietwaardigheid van de aanvrager, sociale voorwaarden vervuld,...) door onze maatschappij
4. Schatting van het te hypothekeken onroerend goed ; onderzoek van het verslag
5. Schriftelijk en bindend aanbod door onze maatschappij aan de kandidaat-lener, met een bepaalde geldigheidsduur, termijn binnen dewelke de leningsakte moet verleden worden
6. Ontvangst van de bewijzen betreffende de aan te hechten verzekeringscontracten
7. Ondertekening van de leningsakte bij de notaris gekozen door de lener, en afgifte van de geleende gelden. Als aan het gehypothekeerd onroerend goed nog werken dienen uitgevoerd, zal (een deel van) het leningsbedrag in pand worden gegeven aan onze maatschappij (zie V)
8. Afwerking van de woning en bewoning door de lener binnen de twee jaar na de akte.