

# PROSPECTUS

## Hypothecaire kredieten met een roerende bestemming

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

Geldig vanaf 01.12.2022

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

**Tel. : 02/454.10.10**

# 1. Kenmerken van de kredietvorm die CREDIMO toestaat

## 1.1. Krediet

Hypothecair krediet met een roerende bestemming.

## 1.2. Doel

- 1.2.1. Financieren van het verwerven van roerende zakelijke rechten;
- 1.2.2. Herfinanciering van bestaande schulden met uitsluitend roerende doeleinden.

## 1.3. Vorm van de zekerheid

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

## 1.4. Ontleenbaar bedrag

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

### 1.4.1. Ontleenbaar bedrag

Minimum : 37.000,01 EUR  
Beperkt tot 200.000,00 EUR per entiteit onroerend goed.

### 1.4.2. Terugbetalingscapaciteit

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

Periodieke terugbetalingslast van alle kredietverbintenissen  
Periodiek netto totaal inkomen

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

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

De verhouding lasten/inkomen mag maximum 40% bedragen.

#### 1.4.3. Waarde van de gestelde waarborgen

Het ontleenbaar kapitaal bedraagt maximaal 80% van de onderhandse verkoopswaarde van de hypothecaire waarborg.

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

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

### 1.5. Soort krediet

Krediet met aflossing van kapitaal.

### 1.6. Duurtijd

5 tot 20 jaar.

### 1.7. Rentevoet : variabele rentevoet

Alle kredieten met een duurtijd van meer dan 5 jaar zijn met variabele rentevoet.

De rentevoet varieert binnen bepaalde grenzen.

#### Formule 5/5/5

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

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

De herziening van de rentevoet gebeurt overeenkomstig de hiernavolgende formule:

$$\text{Oorspronkelijke rentevoet} + (\text{Nieuwe referte-index}^{**} - \text{Basis referte-index}^*)$$

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

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

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

Bij aanpassing van de rentevoet mag de consument het behoud van het termijnbedrag eisen, evenals de verlenging of de vermindering van de terugbetalingstermijn.

De uitoefening van dit recht mag leiden tot de overschrijding van de maximale terugbetalingstermijn bedoeld in artikel 147/10, §1 van het Wetboek van economisch recht.

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

## 2. Tarief

De tarieven der rentevoeten zijn bijgevoegd bij deze prospectus; deze tarieven zijn gedagtekend. De tarieven worden bepaald in functie van de frequentie van aanpassing van de rentevoet, en van de quotiteit (zie hoger, punt 1.4.3.).

In functie van bepaalde omstandigheden worden verhogingen of verlagingen toegepast volgens het tarief gevoegd bij deze prospectus. Deze houden o.m. verband met het inkomen, het beschikbare inkomen na aftrek van kredietlasten, de verhouding lasten op inkomen, en de nevendiensten.

## 3. Referte-index

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

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

## 4. Wijze van terugbetaling

De leningen zijn terugbetaalbaar onder de vorm van vaste verplichte maandelijkse stortingen (mensualiteiten) die het kapitaal onmiddellijk met de overeenkomstige som verminderen.

De intresten worden berekend op het verschuldigd blijvend saldo.

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

## 5. Representatief voorbeeld

CREDIMO doet een aanbod voor een krediet van € 70.000, terugbetaalbaar op 20 jaar, volgens de formule 5/5/5.

De maandelijkse rentevoet bedraagt 0,3234 % (reële jaarlijkse rentevoet van 3,95 %).

De rentevoet is vijfjaarlijks herzienbaar, gekoppeld aan index E (lineaire obligaties met een looptijd van 5 jaar).

De eerste vijf jaar bedraagt de mensualiteit € 419,80.

In de hypothese dat de rentevoet gedurende de hele duurtijd gelijk blijft, bedraagt het totale terug te betalen bedrag € 100.752.

Rekening houdend met de kosten verbonden aan de kredietakte en de vestiging van de hypotheek, en in de hypothese van afsluiten van een gemiddelde schuldsaldo met koopsom voor een 30-jarige niet roker bij een gemiddelde schuldsaldoverzekerder en een brandverzekering voor een woning met een te verzekeren kapitaal van € 220.000 met gemiddelde jaarpremie bij een gemiddelde Belgische verzekeringsmaatschappij, bedraagt het jaarlijks kostenpercentage of JKP dan 5,36%.

De basisreferte-index is deze die vermeld wordt voor de desbetreffende kredietformule op de tarieflijst bij de prospectus (de waarde is deze van de kalendermaand voorafgaand aan de datum van dat tarief). De oorspronkelijke referte-index (E) bedraagt bij het afsluiten van het krediet in dit voorbeeld : -0,0429 % per maand.

De waarde van de referte-index E na 5 jaar bedraagt : 0,0436 %.

Nieuwe rentevoet na 5 jaar :

Index E in leningscontract = -0,0429 %

Index E na 5 jaar = 0,0436 %

Dan wordt de nieuwe maandelijkse rentevoet na 5 jaar:

$0,3234 \% + (0,0436 \% - (-0,0429 \%)) = 0,4099 \%$  (of een reële jaarlijkse rentevoet van 5,03%).

Het saldo in kapitaal van de lening na 5 jaar bedraagt € 57.214,93, terugbetaalbaar op 180 maanden aan een maandelijkse rentevoet van 0,4099 %, zodat de nieuwe mensualiteit € 450,04 bedraagt.

Er wordt dan een nieuwe aflossingstabel opgesteld.

Minimale en maximale afwijkingen:

De maximale afwijking naar boven zowel als naar beneden is contractueel vastgelegd op 0,4070 % per maand.

### Credimo NV

Weversstraat 6-10 • 1730 Asse • T +32 2 454 10 10 • [info@credimo.be](mailto:info@credimo.be) • [www.credimo.be](http://www.credimo.be)

Ondernemingsnummer/Numéro d'entreprise 0407 226 685 • Toegelaten om aan verzekeringen te doen onder het nummer 1665, om de takken 21 (K.B. van 18/04/2002 - B.S. van 03/05/2002 en 07/05/2002), 23 en 26 (B.S. van 09/01/2004 en 09/02/2004) te beoefenen. Agréée pour faire des opérations d'assurances sous le code 1665, pour pratiquer les branches 21 (A.R. du 18/04/2002 - M.B. du 03/05/2002 et du 07/05/2002), 23 et 26 (M.B. du 09/01/2004 et 09/02/2004).

Dit heeft voor gevolg dat de rentevoet maximaal 0,6468 % per maand, minimaal 0,0000 % per maand kan bedragen.

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

In het voorbeeld hierboven wordt de rentevoet effectief aangepast.

De consument mag evenwel het behoud van het termijnbedrag eisen. In die hypothese is het saldo van de lening na 5 jaar, zijnde € 57.214,93 , terugbetaalbaar op 200 maanden. De totale duurtijd van het krediet bedraagt, steeds in die hypothese, 260 maanden.

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

### **6.1. Schattingskosten**

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

De schattingskosten zijn vooraf betaalbaar.

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

Een copie van het schattingsverslag zal overgemaakt worden aan de consument zodra CREDIMO dit ontvangen heeft.

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

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

### **6.2. Notariskosten**

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

### **6.3. Bezoldiging - Vergoeding**

Geen enkele vergoeding, behoudens deze die contractueel werd overeengekomen in geval van gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling, noch een bezoldiging voor bemiddeling onder

welke benaming of vorm en voor wie ook bestemd, mogen ten laste gelegd worden van de consument.

#### 6.4. Vergoedingen

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

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

Geen andere vergoeding kan de consument ten laste worden gelegd.

## 7. Aangehechte contracten

Contracten waarvan CREDIMO de aanhechting eist

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

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

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

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

## 8. Behandeling van de leningsaanvraag

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

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

## 9. Waarschuwing

Geld lenen kost ook geld.

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

Wanbetaling heeft financiële en juridische gevolgen. Blijvende wanbetaling kan leiden tot uitvoeringsmaatregelen op het roerende en onroerende vermogen van de consument.

Als uiterste maatregel kan de woning worden in beslag genomen.