

Woonkrediet

Enkele begrippen



BELGISCHE
VERENIGING VAN
BANKEN



« WOONKREDIET : ENKELE BEGRIPPEN »

Voorwoord

De bedoeling van deze brochure is uw aandacht te vestigen op de draagwijdte van uw verbintenissen, die verschillend kunnen zijn naargelang de kredietinstelling. Deze verbintenissen kunnen even belangrijk zijn als de financiële voorwaarden van het krediet.

Het is mogelijk dat de hierna gedefinieerde juridische begrippen anders geformuleerd worden in de prospectus, het aanbod, het ontwerp van kredietovereenkomst, of er zelfs helemaal niet in voorkomen.

Uw notaris zal u met genoeg bijkomende inlichtingen en alle nodige uitleg geven.

Om de verschillende vormen van krediet en de voorwaarden ervan te vergelijken kunt u een **prospectus** raadplegen. Iedere kredietinstelling heeft een eigen prospectus die u gratis en zonder enige verplichting kunt bekomen.

In de prospectus wordt het **tarief** van de intrestvoeten, van de dossierkosten en eventueel van de schattingskosten van het te hypothekeren onroerend goed opgenomen.

Wanneer u de beslissing genomen heeft u tot een welbepaalde kredietinstelling te wenden (bank, spaarbank, hypotheekmaatschappij, verzekerings-

maatschappij), zult u een **“kredietaanvraag”**-formulier moeten invullen. Deze aanvraag moet volledig en getrouw ingevuld worden, want het is op basis van de meegedeelde informatie dat de kredietgever u advies zal geven en de oplossing zal zoeken die het meest aangepast is aan uw situatie en aan uw terugbetalingsmogelijkheden. Een kredietovereenkomst vereist een vertrouwensrelatie tussen de kredietgever en de kredietnemer.

In dit formulier worden onder meer de gevraagde dossierkosten en/of kosten voor de schatting van het onroerend goed vermeld.

Wanneer er een principiële akkoord is bereikt met de kredietgever, moet deze u een **schriftelijk aanbod** doen dat beperkt is in de tijd en waarin alle financiële en juridische voorwaarden van de overeenkomst opgenomen zijn. De juridische voorwaarden bepalen de draagwijdte van uw rechten en plichten ten aanzien van de kredietinstelling.

De kredietgever¹ zal u trouwens, ten laatste op het ogenblik van de overhandiging van het kredietaanbod, een **“Europese gestandaardiseerde informatiefiche”** overhandigen waarin de essentiële en gepersonaliseerde elementen van uw toekomstig krediet opgenomen zijn. Deze fiche is geen aanbod. Ze verbindt geen van de partijen ertoe een overeenkomst te sluiten. Deze gestandaardiseerde

¹ Het betreft kredietgevers die toegetreden zijn tot de Europese gedragscode inzake woonkrediet ter uitvoering van een Aanbeveling van de Europese Commissie van 1 maart 2001.

fiche laat u toe het aanbod van de verschillende kredietgevers te vergelijken.

Het verlijden van de notariële akte, of desgevallend de ondertekening van de onderhandse kredietovereenkomst moet voor de vervaldatum van de geldigheidsperiode van het aanvaarde aanbod plaatshebben.

Woonkrediet

Een woonkrediet heeft steeds een onroerende bestemming: de aankoop van een stuk grond, de bouw van een woning, de renovatie van een gebouw (in de brede zin van het woord), of het behoud van onroerende rechten (herfinanciering of bijvoorbeeld betaling van de successierechten wanneer deze hoog zijn).

Een krediet kan dienen om één of meer vastgoedverrichtingen te financieren.

Er zijn twee mogelijke technieken: de lening of de herbruikbare kredietopening.

Met **lening** wordt één gerichte actie bedoeld: de kredietinstelling leent u een som geld voor een bepaalde periode.

De **opening van een hernieuwbaar krediet** (of revolving krediet) is een verrichting waardoor de kredietinstelling u de mogelijkheid biedt herhaaldelijk over een bepaald kredietbedrag te beschikken.

Naarmate van uw aflossingen geniet u aldus - mits de instelling daarmee akkoord gaat - een nieuwe mogelijkheid van kredietopneming, zonder opnieuw bij de notaris te moeten gaan. Om de terugbetaling van alle ontleende bedragen te waarborgen, verleent u een hypotheek op uw onroerend goed. Deze hypotheek zal dus alle sommen waarborgen die u aan de instelling verschuldigd zou kunnen zijn in het kader van voormelde kredietopening.

Dankzij een herbruikbare kredietopening kunt u beginnen met het financieren van de aankoop van een stuk grond, vervolgens een woning erop bouwen en eventueel daarna verbouwingswerken uitvoeren. De kredietgever verbindt er zich op dat ogenblik echter niet toe u in de toekomst nieuwe kredieten te verlenen. Hij zal dit slechts doen na uw kredietwaardigheid onderzocht te hebben op het ogenblik waarop u een nieuwe aanvraag zal indienen.

Hypotheek

Een woonkrediet is in het algemeen gewaarborgd door een hypotheek. Een hypotheek is het in waarborg geven van een onroerend goed (grond, huis, appartement,...). Een hypotheek wordt in het algemeen gevestigd op het onroerend goed dat gekocht, gebouwd of gerenoveerd wordt, maar er kan ook een hypotheek gevestigd worden op een ander onroerend goed.

Voor de vestiging van een hypotheek is de tussenkomst van een notaris vereist. Bij deze tussenkomst heeft de notaris de wettelijke plicht onpartijdige informatie te verlenen.

Een hypotheek is voordelig voor beide partijen. Voor de kredietnemer kan een hypotheek interessant zijn omwille van de fiscale voordelen die eraan verbonden kunnen zijn. De kredietgever zal u meer concrete informatie in dat verband kunnen geven.

De kredietgever van zijn kant zal als schuldeiser bevoorrecht zijn (ten opzichte van andere schuldeisers), wanneer het onroerend goed verkocht zou moeten worden. Een dergelijke verkoop kan bijvoorbeeld vereist zijn indien de kredietnemer omwille van omstandigheden zijn krediet niet meer kan terugbetalen.

Een hypotheekstelling brengt taksen en kosten met zich mee, met name registratierechten, hypotheekrechten en notariskosten.

Hypotheek voor alle sommen

De grote meerderheid van de kredietgevers aanvaardt een krediet te verlenen op voorwaarde dat een hypotheek iedere huidige of toekomstige schuld van de kredietnemer zou waarborgen. Men spreekt dan van een hypotheek "voor alle sommen" (of "voor alle huidige of toekomstige schulden"). In dat geval is de hypotheek hernieuwbaar op dezelfde manier als de hypotheek die een hernieuwbare kredietopening waarborgt (zie onder "Woonkrediet"). Deze hypotheek kan andere kredieten waarborgen dan het oorspronkelijke woonkrediet (bijvoorbeeld voor kredieten die geen onroerende bestemming hebben, kredieten voor professionele doeleinden,...).

De hypotheek voor alle sommen heeft ook voordelen, zowel voor de kredietnemer als voor de kredietgever. De kredietnemer zal misschien geen nieuwe hypotheek meer moeten verlenen voor een tweede, derde krediet, wat de kosten des te meer zal drukken (zie wat betreft de kosten, onder "Hypotheek"). De kredietgever van zijn kant heeft een ruime waarborg (uiteraard beperkt tot het bedrag waarvoor de hypotheek verleend werd).

Maar een hypotheek voor alle sommen kan bepaalde gevolgen hebben waarover men ingelicht dient te worden. Wanneer het krediet bijvoorbeeld door een koppel aangegaan wordt en de hypotheek op de gezinswoning gevestigd wordt, zal deze hypotheek ook de schulden van elk van beiden afzonderlijk waarborgen. In geval van (echt-)scheiding en indien één van beiden veel schulden maakt, zullen diens schulden de gezinswoning in gevaar kunnen

brengen en dit zelfs indien u uw woonkrediet regelmatig terugbetaalt.

Zowel in het kader van een kredietopening van onbepaalde duur als in het kader van een hypotheek voor alle sommen, is het steeds mogelijk de hypotheek op te zeggen voor de toekomst. Enerzijds houdt de opzegging in dat de hypotheek niet meer aangewend zal kunnen worden als waarborg voor de verbintenissen die aangegaan worden na het verstrijken van de opzeggingstermijn. Anderzijds houdt de opzegging niet in dat men onmiddellijk de lopende kredieten moet terugbetalen, maar de opzegging zou het hernieuwen van de kredietopening kunnen verhinderen.

Om een hypotheek op te zeggen moet u een aangetekende brief naar de kredietgever sturen. U kunt dienaangaande bij uw notaris gedetailleerde informatie krijgen.

Hypothecaire volmacht

Uitzonderlijk zou de kredietgever zich tevreden kunnen stellen met een hypothecaire volmacht.

De hypothecaire volmacht maakt het de kredietinstelling mogelijk later een hypotheek te vestigen op uw onroerend goed.

De kredietgever zal uiteraard niet onmiddellijk een beroep doen op deze mogelijkheid (anders zou hij bij de aanvang een hypotheek gevraagd hebben). In het algemeen zal hij slechts overgaan tot de omzetting van de hypothecaire volmacht in een hypotheek indien hij terugbetalingsproblemen vreest.

Voor het bekomen van bepaalde fiscale voordelen volstaat een hypothecaire volmacht niet, maar is een effectieve hypotheek vereist. Er dient dus met dit aspect rekening gehouden te worden.

De tussenkomst van een notaris is ook in dit geval vereist maar de kostprijs van dit type waarborg is beduidend lager dan die van een hypotheek (de registratierechten en de hypotheekrechten zijn inderdaad niet verschuldigd zolang de volmacht niet gebruikt wordt).

Indien de kredietgever zich met een hypothecaire volmacht tevreden stelt, ontzegt u zich de mogelijkheid om over het goed te beschikken (bijvoorbeeld: verkopen, hypotheekeren, verhuren,...) waarop de volmacht betrekking heeft,

zonder de voorafgaande toestemming van de kredietgever.

Lenen als koppel of met verscheidene personen - De hoofdelijke gehoudenheid

Lenen met twee of meer personen veronderstelt een wederzijds vertrouwen; dat vertrouwen kan echter afnemen.

Dat verminderde vertrouwen kan risico's teweegbrengen ingevolge de slechte verstandhouding tussen de kredietnemers of de toestand van één van de kredietnemers die zich in financiële problemen kan bevinden...

Bijvoorbeeld : Een koppel dat feitelijk gescheiden is, heeft van de vrederechter bekomen dat mevrouw alleen het krediet aflost, gezien zij alleen in het goed woont. Deze beslissing van de vrederechter is echter niet tegenstelbaar aan de kredietinstelling die altijd kan beschouwen dat beide echtgenoten hoofdelijk gehouden blijven.

Wanneer **verscheidene personen** zich hoofdelijk verbinden, gaat iedereen dezelfde verbintenissen aan en is ieder van hen gehouden tot betaling van het totale bedrag van de schuld. Ieder van hen kan afzonderlijk vervolgd worden tot betaling van de schuld zonder dat de kredietinstelling de anderen vervolgt.

Indien het krediet aan verscheidene personen (al dan niet gehuwd) verleend wordt in de vorm van een kredietopening, hebben de waarborgen door elkeen verleend, en de verbintenissen door elkeen aangegaan, niet alleen betrekking op het krediet zelf maar ook op iedere andere schuld van de

medekredietnemers in het kader van voormelde kredietopening.

Wederzijdse volmachten

Indien u met twee een kredietopening aangaat, zou de kredietinstelling u een beding van dit type kunnen voorstellen: *"Onverminderd de beoordelingsvrijheid van de kredietgever, geven de kredietnemers mekaar een wederzijdse volmacht om over het totale bedrag van het krediet te beschikken"*.

Elk van de kredietnemers kan zo het geld opnemen dat hun ter beschikking gesteld wordt.

Waarom een dergelijke volmacht? Om de opnemingen en de betalingen die door middel van de kredietopening dienen te gebeuren te vergemakkelijken.

Maar dit beding veronderstelt een groot wederzijds vertrouwen. Het laat aan elk afzonderlijk toe gelden op te nemen. De andere medekredietnemers hoeven niet geraadpleegd te worden door de kredietinstelling en hoeven dus geen toestemming meer te geven voor iedere geldopname. Dat vergemakkelijkt het gebruik van het krediet maar houdt eventueel ook risico's in.

Deze volmacht kan steeds herroepen worden bij aangetekende brief aan de kredietinstelling.

Eenheid van rekening Aanrekening van de bedragen

Deze bedingen die u in uw kredietakte kunt tegenkomen laten de kredietinstelling toe alle bedragen, die u bij die zelfde instelling voor welke reden dan ook gedeponereerd heeft, te gebruiken om uw krediet af te lossen.

Deze bedingen hebben aanzienlijke gevolgen in geval van slechte verstandhouding tussen de medekredietnemers. De instelling kan zich inderdaad het recht voorbehouden de gelden die op een rekening gedeponereerd werden te gebruiken om het krediet af te lossen, zelfs indien deze rekening eigen is aan één van de medekredietnemers.

De formulering van bepaalde bedingen van eenheid van rekening zou de kredietinstelling ook toelaten de betalingen, die bestemd zijn voor de aflossing van het woonkrediet, voor andere doeleinden te gebruiken, zoals de aanzuivering van een rekening in debet of professionele kredieten.

Waarborgen verleend door derden

Wanneer de kredietnemer alleen leent, staat hij hiervoor enkel met zijn eigen vermogen in.

De kredietinstelling moet de geboden waarborgen nagaan en indien deze ontoereikend lijken, kan de instelling u vragen bijkomende waarborgen te verlenen, met name de tussenkomst van een derde. De kredietinstelling kan aldus:

- hetzij een bijkomende waarborg vragen zoals een hypotheek op een onroerend goed dat aan een andere persoon toebehoort (een ouder, een vriend,...),
- hetzij vragen dat een bijkomende persoon zich borg stelt. Dat is het geval waarin u aanvaardt dat een familielid of één van uw vrienden zich borg stelt voor de aflossing van het krediet.

Naargelang het geval, zullen de personen die aanvaarden borg te staan voor uw krediet tussenkomen, hetzij als hypotheekverleners, hetzij als medeschuldenaren, hetzij als borgen.

Het belang van de verbintenissen en dus de risico's die eraan verbonden zijn verschillen naargelang de gekozen formule.

Wanneer u leent met een waarborg van derden, moeten de verbintenissen van elkeen dus duidelijk bepaald worden.

De persoonlijke borgtocht houdt minder risico's in dan de hoofdelijke gehoudenheid indien deze

uitdrukkelijk de verbintenissen van degenen die de waarborgen verstrekken tot een bepaald bedrag en/of een bepaalde termijn beperkt.

De persoonlijke borgstelling wordt soms ten onrechte "aval" genoemd in het dagelijkse taalgebruik.

Bij deze minder voorkomende wijze van waarborg worden zeer technische begrippen gebruikt waarover uw raadgever (notaris of kredietinstelling) u graag uitleg en desgewenst alle nuttige informatie zal geven.

De opheffing

De opheffing is de handeling waardoor de hypothecaire inschrijving doorgehaald wordt.

Wanneer u uw krediet volledig afgelost heeft, blijft de hypothecaire inschrijving, die een duur van dertig jaar heeft, bestaan.

Indien het goed het voorwerp uitmaakt van een eigendomsoverdracht voor het verstrijken van de termijn van dertig jaar, moet deze hypothecaire inschrijving opgeheven worden. Dit noemt men de DOORHALING van de inschrijving of de OPHEFFING.

De kosten van de opheffing zijn ten laste van de kredietnemer en verschillen naargelang het bedrag van de hypotheek.

Betalingsproblemen

Bepaalde onvoorziene omstandigheden (verlies van job, ziekte,...) kunnen een zodanige invloed hebben op uw financiële toestand dat uw inkomsten niet volstaan om uw uitgaven te dekken.

Op termijn kan er een probleem zijn of kan het zelfs onmogelijk worden om de lopende kredieten terug te betalen.

Hopelijk wordt u nooit met een dergelijke situatie geconfronteerd. Maar toch is het nuttig om de eventuele gevolgen ervan te overlopen.

Wanneer u met betalingsproblemen geconfronteerd wordt, en dit om welke reden dan ook, is het zeer belangrijk zo snel mogelijk contact op te nemen met de kredietgever. In overleg met deze laatste moet u eerst proberen te vermijden dat uw betalingsachterstand toeneemt en dat u in een schuldenpiraal terecht komt.

De kredietgever kan inderdaad, in overleg met u, maatregelen nemen om de terugbetaling van uw krediet draaglijker te maken, bijvoorbeeld door u betalingsfaciliteiten toe te staan of door de duur van uw krediet te verlengen.

En stel dat ondanks de maatregelen die door de kredietgever genomen werden u zich in de onmogelijkheid zou bevinden om één of meer schijven van uw krediet af te lossen? Wat kunnen de gevolgen ervan zijn?

De kredietgever moet uw wanbetaling melden aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren bij de Nationale Bank. Een dergelijke optekening kan iedere eventuele latere kredietaanvraag bemoeilijken.

De wanbetaling kan aanleiding geven tot een schadevergoeding in de vorm van een intrestverhoging die wettelijk beperkt is tot 0.50 % per jaar.

Indien u na de ontvangst van de aanmaning per aangetekende brief van de kredietinstelling nog steeds niet in staat bent de verschuldigde bedragen te betalen, zullen de kredietgever en de kredietnemer(s) voor de beslagrechter moeten verschijnen, die een minnelijke schikking tussen de partijen zal trachten tot stand te brengen.

Indien er geen akkoord tot stand komt, volgt de procedure van uitvoerend onroerend beslag. De kredietgever kan ook alle andere waarborgen die hem verleend werden benutten, zoals een loonsoverdracht, een compensatie van de opeisbare bedragen met uw tegoeden bij de kredietgever of een beslag op het goed waarop een hypotheek gevestigd werd of op ieder ander onroerend goed van de kredietnemer.

22 april 2003