

Woonkrediet

Enkele

Begrippen



febelfin



« WOONKREDIET : ENKELE BEGRIPPEN »

Voorwoord

Met deze brochure willen we uw aandacht vestigen op de draagwijdte van uw verbintenissen, die van kredietinstelling tot kredietinstelling kunnen verschillen. Deze verbintenissen kunnen even belangrijk zijn als de financiële voorwaarden van het krediet.

Het is mogelijk dat de hierna gedefinieerde juridische begrippen anders geformuleerd zijn in de prospectus over de hypothecaire kredieten, het kredietaanbod, het ontwerp van kredietovereenkomst, of er zelfs helemaal niet in voorkomen.

Niet alleen de kredietinstelling waartoe u zich richt zal u informeren maar ook uw notaris zal u met genoeg onpartijdig bijkomende inlichtingen en alle nodige uitleg geven.

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

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

Wanneer u de beslissing hebt genomen u tot een bepaalde kredietinstelling te wenden (bank, spaarbank, hypotheekmaatschappij, verzekeringsmaatschappij), moet u aan deze kredietgever volledige en getrouwe informatie over uw terugbetalingsmogelijkheden geven, want het is op basis daarvan dat de kredietgever u zal informeren en de kredietoplossing zal helpen zoeken die het meest aangepast is aan uw situatie. Een kredietovereenkomst vereist een vertrouwensrelatie tussen de kredietgever en de kredietnemer. Op basis van deze informatie wordt dan de kredietaanvraag opgesteld.

De kredietgever zal u dan een **schriftelijk kredietaanbod** overmaken 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 kredietgever.

De kredietgever¹ zal u eveneens, ten laatste op het ogenblik van de overhandiging van het kredietaanbod, een “**Europese gestandaardiseerde informatiefiche**” overhandigen waarin de essentiële en geïndividualiseerde elementen van uw toekomstig krediet opgenomen zijn. Deze fiche is geen aanbod. Ze verbindt geen van de partijen ertoe een overeenkomst te sluiten. Ze laat u toe ze te vergelijken met gestandaardiseerde fiches van andere kredietinstellingen die u eveneens zou raadplegen.

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

Het verlijden van de notariële akte, of desgevallend de ondertekening van de onderhandse kredietovereenkomst moet voor de vervaldatum van de geldigheidsperiode van het kredietaanbod 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 (een herfinanciering van een bestaand woonkrediet; een 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 overhandigt u een som geld voor een bepaalde periode en om de terugbetaling van het geleende bedrag te waarborgen, verleent u een hypotheek op uw onroerend goed.

De **kredietopening van onbepaalde duur** is een contract waarmee de kredietinstelling u de mogelijkheid biedt herhaaldelijk over een bepaald kredietbedrag te beschikken.

Naarmate u reeds een voldoende kapitaalbedrag hebt terugbetaald, kunt u een wederopneming van het vrijgekomen bedrag van de kredietopening aanvragen. Uw kredietgever zal nagaan of hij zijn akkoord kan geven en zal daartoe opnieuw uw terugbetalingscapaciteit onderzoeken. Staat hij de wederopneming, ook "voorschot" genoemd, toe, dan is het niet nodig opnieuw naar de notaris te gaan. Inderdaad, de hypotheek wordt gevestigd in de notariële akte, waarin ook het contract van kredietopening is opgenomen, en zij zal dus de terugbetaling van de kredietbedragen waarborgen die u aan de kredietgever verschuldigd zou kunnen zijn in het kader van voormelde kredietopening.

Dankzij een dergelijke herbruikbare kredietopening kunt u bijvoorbeeld eerst de aankoop van een stuk grond, vervolgens het bouwen van de woning en nog later verbouwingswerken financieren.

Hypothek

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

Voor de vestiging van een hypothek is de tussenkomst van een **notaris** vereist, want een hypothek moet om aan derden tegenstelbaar te zijn in de registers van het bevoegde kantoor van hypothekbewaring ingeschreven worden en dit kan enkel met een authentieke notariële akte. De hypothek dekt een bepaald bedrag in hoofdsom, plus drie jaar interesten en bijbehoren.

Bij zijn tussenkomst heeft de notaris de wettelijke plicht onpartijdige informatie te verlenen.

Een hypothek is voordelig voor beide partijen. Voor de kredietnemer kan een hypothek interessant zijn omwille van de fiscale voordelen die eraan verbonden kunnen zijn. De kredietgever zal u daarover concreet kunnen inlichten.

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

Een hypothekstelling brengt taksen en kosten met zich mee, met name registratierechten, hypothekrechten en notariskosten.

Een hypothecaire inschrijving is **30 jaar** geldig. Wil men de inschrijving daarna geldig houden, dan moet ze, voor het verstrijken van die termijn, vernieuwd worden in de registers van het bevoegde kantoor van hypothekbewaring. Ook de vernieuwing brengt kosten teweeg, maar ze kan door de kredietgever aangevraagd worden.

Hypotheek voor alle sommen

De grote meerderheid van de kredietinstellingen verstrekt vandaag krediet met als waarborg een hypotheek die iedere huidige of toekomstige schuld van de kredietnemer tegenover de kredietinstelling waarborgt.

Deze hypotheek “voor alle sommen” (of “voor alle huidige of toekomstige schulden”) werkt als volgt. Ter gelegenheid van het aangaan van een krediet wordt in de authentieke akte de hypotheek gevestigd en dit voor een bepaald bedrag. In de akte wordt vermeld dat de hypotheek het in de akte opgenomen krediet maar ook alle bestaande en latere schulden zal waarborgen tot beloop van dat bepaalde bedrag.

Met schulden worden woonkredieten, consumentenkredieten, kredieten voor professionele doeleinden, enz., bedoeld, eveneens elk afzonderlijk "voorschotten" genoemd, die elk hun eigen specifieke wetgeving volgen. Maar het kan evengoed om andere types schulden gaan, zoals borgstellingen of garanties.

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 moet 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 verdere gebruik van de kredietopening voor wederopnemingen kunnen verhinderen.

Om een hypotheek op te zeggen moet u een aangetekende brief naar de kredietgever sturen. De opzeggingstermijn is minstens drie maanden en maximum zes maanden. U kunt dienaangaande bij uw notaris gedetailleerde informatie krijgen.

Hypothecaire volmacht - Hypotheekbelofte

Uitzonderlijk zou de kredietgever zich tevreden kunnen stellen met een hypothecaire volmacht (ook "hypothecair mandaat" genoemd).

De hypothecaire volmacht biedt de kredietgever nog geen volwaardige zekerheid, maar maakt het hem 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 of een hypotheekbelofte (zie verder) niet, maar is een effectieve inschrijving van de hypotheek bij de hypotheekbewaring vereist. Voor een krediet van een voldoende hoog bedrag kan het interessant zijn het krediet in twee delen op te splitsen : één met hypotheekstelling en fiscale optimalisering en één met hypothecair mandaat zonder fiscale voordelen.

Ook voor een hypothecaire volmacht is de tussenkomst van een **notaris** 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 in een hypothecaire inschrijving wordt omgezet.

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

Bij een **belofte tot hypotheekvestiging** verklaart de kredietnemer eigenaar te zijn van een goed waarop geen hypothecaire inschrijving of hypothecair mandaat rust in het voordeel van een bepaalde schuldeiser. Hij verbindt er zich verder toe zijn rechten op dat goed in stand te houden en dus het goed niet te verkopen, te ruilen of te hypothekeren aan derden. Vooral verbindt hij zich ertoe op eerste verzoek van de kredietgever op het goed hypotheek te verlenen.

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. Een verminderd vertrouwen kan risico's teweegbrengen als gevolg van 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 blijft wonen. Deze beslissing van de vrederechter is echter niet tegenstelbaar aan de kredietinstelling die altijd kan oordelen 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, die elkeen verleent, en de verbintenissen, die elkeen aangaat, 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 elkaar 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.

Dit beding veronderstelt een groot wederzijds **vertrouwen**. Het laat aan elke kredietnemer toe afzonderlijk gelden op te nemen. De andere medekredietnemers hoeft de kredietinstelling niet te raadplegen en zij 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 – Toerekening 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 gedeponeed 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 gedeponeed 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

Elke schuldenaar moet zijn verbintenissen nakomen onder verband van al zijn goederen, roerende en onroerende, tegenwoordige en toekomstige.

Dit geldt eveneens voor iemand die zich **borg** stelt en dus zich ertoe verbindt de schuld van bijvoorbeeld de kredietnemer terug te betalen wanneer deze zijn betalingen stopzet. Borgstelling is een persoonlijke zekerheidstelling.

Gewone borgstelling wordt vaak mee opgenomen in het contract, bijvoorbeeld een woonkrediet, tussen de schuldenaar en de schuldeiser. Schuldeisers vragen veelal een hoofdelijke en ondeelbare borgstelling, om zo aan de borg te kunnen vragen de gehele resterende schuld te betalen alsof de borg zelf de kredietnemer zou zijn en om, als er nog andere borgen zijn, met hen daarvoor geen rekening te hoeven te houden. Ondeelbaarheid houdt in dat bij overlijden van de borg de schuldeiser zich voor de gehele resterende schuld tot één van de erfgenamen kan richten. Een borgstelling kan beperkt worden in bedrag en/of duur. Zoals de hypotheek, kan ze voor alle sommen, die een bepaalde kredietnemer kan verschuldigd zijn aan de kredietgever, aangegaan worden. Schuldeisers maken ook veel gebruik van een uitsluiting van het voorrecht van uitwinning, om te beletten dat de borg zou eisen eerst verder te trachten de resterende schuld door de kredietnemer te laten betalen, en het voorrecht van schuldsplitsing, om te beletten dat wanneer er verscheidene borgen zijn, ze zouden vragen de vordering onder hen gelijk te verdelen.

Geregeld stellen particulieren zich echter borg in een familiale of vriendschappelijke relatie met iemand die een schuld heeft. Dikwijls gebeurt dit zonder zich voldoende te informeren over de omvang, de duur en de gevolgen van hun verbintenis.

De wet regelt een dergelijke “**kosteloze borgstelling**” strikter dan de gewone borgstelling. De regeling betreft niet de derde-hypotheekstelling, namelijk de zakelijke zekerheidstelling waarmee iemand een eigendom in hypotheek geeft en dus alleen dat goed verbindt als waarborg voor de betaling van een schuld van een ander.

Kosteloos betekent het ontbreken van enig economisch voordeel, al dan niet rechtstreeks, dat de borg kan genieten dankzij de borgstelling. “Dankzij de borgstelling” houdt in dat er een verband moet zijn tussen de borgstelling en het economisch voordeel. Van zodra er een economisch voordeel in hoofde van de borg bestaat of van zodra de borg handelt vanuit een bepaald economisch belang, gaat het niet om een kosteloze borgstelling. De rechter apprecieert de feiten van het dossier autonoom, bijvoorbeeld nadat de schuldeiser bewezen heeft dat de borgstelling niet kosteloos was.

Een louter affectief voordeel strookt echter volledig met het kosteloze karakter van de borgstelling, bijvoorbeeld wanneer een vader zich om affectieve redenen kosteloos voor zijn zoon borgstelt.

De overeenkomst van kosteloze borgstelling moet in een afzonderlijk document opgesteld worden, los van de hoofdovereenkomst. De duur van de hoofdverplichting moet in de borgstellingsovereenkomst opgenomen worden.

Is de hoofdverbintenis afgesloten voor onbepaalde duur, dan mag de duur van de borgstelling vijf jaar niet overschrijden.

De overeenkomst van kosteloze borgstelling moet de volgende vermelding bevatten, door de borg eigenhandig geschreven : *“Door me borg te stellen voor X voor de som beperkt tot Y (in cijfers) als dekking van de betaling van de hoofdsom en interesten voor een duur van Z, verbind ik me ertoe aan de schuldeiser van X de verschuldigde sommen terug te betalen op mijn goederen en inkomsten, indien en in de mate dat X er niet zelf aan heeft voldaan.”*

De kosteloze borgstelling kan maximaal aangegaan worden voor het bedrag van de hoofdovereenkomst, te verhogen met interesten tegen de wettelijke of conventionele rentevoet, waarbij de interest maximaal 50% van de hoofdsom mag bedragen.

De kosteloze borg mag zich niet verbinden voor een bedrag dat kennelijk niet in verhouding is tot zijn terugbetalingsmogelijkheden. Wat deze mogelijkheden betreft, moeten zowel de roerende en de onroerende goederen als de inkomsten van de borg in aanmerking genomen worden. Dit veronderstelt een onderzoek van de solvabiliteit van de borg door de schuldeiser.

Rekening houdend met deze en verscheidene andere bijkomende verplichtingen voor de kredietgevers, zoals specifieke informatieverplichtingen, maar ook met de beperking van de verplichtingen van de erfgenamen, wordt deze vorm van persoonlijke zekerheidsstelling vandaag veelal niet meer toegepast.

In de plaats van de kredietnemer kan een derde een hypotheek op zijn onroerend goed vestigen die dan tot waarborg van het krediet zal dienen. Deze **derde-hypotheeksteller** is dan eventueel gehouden tot voldoening van de schuld of een deel ervan enkel onder verband van dit specifieke onroerend goed waarop hij de zakelijke zekerheid heeft gevestigd. De derde-hypotheeksteller is dus niet te verwarren met een borgsteller.

Voor de volledigheid, maar zonder dat het gaat om een zekerheid, vermelden we hier nog het **hoofdelijke medeschuldenaarschap**. De hoofdelijke medeschuldenaars zijn, zoals de kredietnemer(s), rechtstreekse schuldenaars ten overstaan van de schuldeiser. Bepaalde hypotheekondernemingen kunnen geneigd zijn bijvoorbeeld de ouders als hoofdelijke medeschuldenaars en niet als borgen te laten tussenkomen bij een kredietovereenkomst. Hoewel het niet de taak van de notaris is de aard van een dergelijke tussenkomst te herkwalficeren, mocht dit nodig blijken, maar hij wel de medeschuldenaars moet inlichten over hun contractuele verbintenissen, beschikken de rechtbanken wel over die mogelijkheid, weliswaar a posteriori in het raam van een geschil.

De opheffing-doorhaling van de hypothecaire inschrijving

De doorhaling is de handeling waardoor de hypothecaire inschrijving in het register van het bevoegde kantoor van hypotheekbewaring opgeheven 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 "opheffing-doorhaling" van de inschrijving.

De kosten van de doorhaling 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 over de haalbaarheid en de doeltreffendheid ervan, 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. Hij zal u dan ook inlichten over de financiële gevolgen en de wettelijke implicaties van een eventuele wijziging van de kredietvoorwaarden.

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, zult u met de kredietgever 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 eerst ook alle andere waarborgen die hem verleend werden benutten, zoals een loonoverdracht, een compensatie van de opeisbare bedragen met uw tegoeden bij de kredietgever of een beslag op een ander onroerend goed van de kredietnemer dan dat wat in hypotheek gegeven werd.

augustus 2011