ONS IMMO-PACK

OOK UW WOONPROJECT PAST ERIN

Prospectus hypothecaire kredietopeningen nr 25
Van toepassing vanaf 22 juni 2021

DVV verzekeringen

DVV IMMO-PACK

Uw DVV-consulent en woonspecialist

Een hypothecair krediet afsluiten om uw droom te financieren en eigenaar te worden doet u niet in een handomdraai. Een grondige voorbereiding is dus essentieel. Als u een hypothecair woonkrediet bij DVV Verzekeringen overweegt, kan u terecht bij een kredietmakelaar die ook bemiddelt bij het afsluiten van DVV-woonkredieten en die wellicht al uw DVV-verzekeringsconsulent is. Ook indien dit laatste nog niet het geval mocht zijn, zal de kredietmakelaar, in zijn hoedanigheid van verbonden DVV-consulent, u het Immo-Pack van DVV kunnen voorstellen.

Het Immo-Pack van DVV: all-in voor uw project

Bij het afsluiten van een woonkrediet moet u denken aan de geschikte verzekeringen. Vanuit onze deskundigheid in die twee domeinen hebben wij het Immo-Pack samengesteld: krediet, schuldsaldoverzekering en woningverzekering: alles zit erin! Het bespaart u niet alleen tijd, maar geeft u ook toegang tot de beste voorwaarden.

Ontdek meer over de woonkredieten van DVV Verzekeringen aan de hand van de antwoorden op enkele essentiële vragen. Zo wordt u vertrouwd met de termen die gebruikt worden in verband met hypothecair krediet.

1 Met welke doelen kan ik lenen bij DVV?

U kan bij ons terecht voor een krediet om:

- een huis of appartement te kopen of te bouwen
- een bouwgrond te kopen
- uw woning te verbouwen/te renoveren
- een woonkrediet te herfinancieren
- erfenisrechten te financieren die u moet betalen voor gebouwen waarvan u blote eigenaar wordt

Wij stellen u het kredietbedrag ter beschikking in de vorm van voorschotten in het kader van een kredietopening met heropneming van het uitstaande krediet. Zo kan u het al afgeloste of vervroegd terugbetaalde kapitaal opnieuw gebruiken voor een nieuw woonkrediet (bijvoorbeeld om de kosten van renovatiewerken te dekken) tegen de toekenningsvoorwaarden die op dat moment gelden.

Lenen via een kredietopening is vooruitdenken en later de kosten van een nieuwe notariële akte vermijden.

> Het DVV IMMO-Pack: Ook uw woonproject past erin.

2 Welk bedrag kan ik bij DVV Verzekeringen lenen?

Dat hangt mee af van de **waarde van het onroerend goed** gelegen in België waarop wij een hypothecaire inschrijving in eerste rang nemen. Het goed dat u koopt of het huis dat u bouwt of renoveert, dient als waarborg voor het krediet. Voor de vestiging van de hypotheek is een notariële akte vereist. Indien de quotiteit hoger is dan 90%, dan beperken wij het kredietbedrag tot 300.000 EUR.

ℹ DVV Verzekeringen aanvaardt ook dat kredieten met een klein risico deels gewaarborgd worden door een hypothecaire volmacht. De (niet-)toekenning van een gedeeltelijke volmacht maakt deel uit van de analyse van uw kredietdossier.

Surf naar DVV.be om de kredietmakelaar die bemiddelt bij het afsluiten van hypothecaire DVV-woonkredieten, alsook de DVV-verzekerings-agent, in uw buurt te vinden.

> Quotiteit

De verhouding tussen het bedrag dat u wenst te lenen en de waarde van het goed dat uw krediet waarborgt, heet quotiteit. Wij verstrekken kredieten tot 100% quotiteit, berekend op basis van de geschatte waarde van het goed bij onderhandse vrije verkoop.

Als het goed al gehypothekeerd is ten gunste van een andere schuldeiser, verstrekken wij een krediet in tweede rang volgens specifieke modaliteiten.

> Financiële situatie

Uw inkomsten en uw terugbetalings-capaciteit zijn uiteraard ook heel belangrijke factoren.

Wij houden rekening met al uw netto maandelijkse beroepsinkomens (hoofdberoep, bijberoep, ...), maar uiteraard houden wij ook rekening met uw maandelijkse uitgaven (reeds lopende leningen, eventueel te betalen alimentatiegeld, ...).

> Acceptatie

Het **saldo na lasten en de verhouding van de last tegenover inkomen** (volgens de algemeen gekende 1/3-regel) zijn 2 belangrijke parameters in onze acceptatiecriteria, die uw kredietmakelaar graag met u bekijkt.

DVV IMMO-PACK

Kredietformules met vaste en met variabele rente

Het krediet met constante maandelijkse aflossingen (met schuldsaldoverzekering)

Het kapitaal wordt afgelost en de intrest betaald in de vorm van constante maandelijkse aflossingen. We innen de afbetalingen door domiciliëring op een rekening bij de financiële instelling van uw keuze. U mag ook betalen per overschrijving (bestendige opdracht) met de gestructureerde mededeling die wij u zullen geven.

De maandelijkse aflossing bestaat uit een interestgedeelte en een kapitaalgedeelte. In het begin betaalt u vooral intrest, maar het kapitaalgedeelte wordt steeds groter.

1 Vaste rente

De evolutie van de marktrentes heeft geen weerslag op de rentevoet van uw krediet. Uw rentevoet blijft dus onveranderd zolang uw krediet loopt. Voor kredieten met constante maandelijkse aflossingen stellen wij u verschillende vaste rentevoeten voor naargelang van de duur van uw krediet.

2 Variabele rente

De schommeling van de rentevoet hangt af van de evolutie van de **referentie-index**, die maandelijks gepubliceerd wordt in het Belgisch Staatsblad. Uw rentevoet kan dus variëren – zowel naar boven als naar beneden – tijdens de duur van uw krediet:

FORMULE 20/5
(vaste rente de eerste 20 jaar, vervolgens om de 5 jaar herzienbaar): de referentie-index is die van de lineaire obligaties op 5 jaar (index E)

FORMULE 10/5/5
(vaste rente de eerste 10 jaar, vervolgens om de 5 jaar herzienbaar), is de referentie-index die van de lineaire obligaties op 5 jaar (index E)

FORMULE 5/5/5
(vaste rente de eerste 5 jaar, vervolgens om de 5 jaar herzienbaar), is de referentie-index die van de lineaire obligaties op 5 jaar (index E)

FORMULE 3/3/3
(vaste rente de eerste 3 jaar, vervolgens om de 3 jaar herzienbaar), is de referentie-index die van de lineaire obligaties op 3 jaar (index C)
De renteschommelingen zijn dus **strikt gekoppeld** aan de indexen uit het Belgisch Staatsblad en weerspiegelen de evolutie van de rentevoeten.

De variabele rente schommelt **binnen welbepaalde marges**: u weet dus van in het begin tot welke bovengrens de rentevoet kan oplopen ('cap') en tot welke ondergrens hij kan zakken ('floor'). Deze marges hangen af van het variabiliteitstype waarvoor u gekozen hebt. U vindt ze in bijgevoegde tariefficheHet opwaartse verschil mag hoe dan ook nooit groter zijn dan het neerwaartse verschil.

Bij een variabele rente wordt de rentevoet pas echt verhoogd of verlaagd als het verschil met de rentevoet van de vorige periode ten minste 0,008% per maand (ongeveer 0,1% per jaar) bedraagt.

De volgende formule wordt toegepast:

$$In = Ii + (Rn - Ri)$$

In = **nieuwe rentevoet**: de herziening vindt plaats op de eerste van de maand die volgt op de verjaardatum van de kredietakte

Ii = **beginrentevoet**: de rentevoet die als basis dient voor de berekening van de op de eerste vervaldag te betalen interest

Rn = **nieuwe index**: de jaarlijkse referentie-index van de maand waarin de kredietakte werd opgesteld

Ri = **Referentie-index**: de waarde van de index zoals die gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad dat verscheen in de maand voor de datum van de renteherziening. Wat indien de referentie-index verdwijnt (bv.: index OLO beheerd door het Federaal Agentschap van de Schuld)? Indien de Belgische wetgever geen nieuwe referentie-index bepaalt, zal de referentievoet van de Europese Bankautoriteit (de 'EBA-referentievoet') als basis gebruikt worden voor het bepalen van de nieuwe rentevoet.
Indien noch de Belgische wetgever, noch de Europese Bankautoriteit een referentie-index bepaalt, zal een nieuwe refertentie-index worden bepaald rekening gehouden met de marktpraktijken en met de belangen van de partijen.
DVV kan eveneens diverse methodes combineren om de nieuwe referentie-index te bepalen en tegelijkertijd de belangen van de partijen vrijwaren. De nieuwe referentie-index die van toepassing is op het krediet wordt vooraf meegedeeld binnen een redelijke termijn na (de bekendmaking van) de verdwijning van de oude referentie-index. De nieuwe referentie-index zal net als de oude referentie-index onderworpen blijven aan de toekomstige renteschommelingen op de markt; u vindt de waarde van deze index in de tariefficheDVV IMMO-PACK

DVV IMMO-PACK

VOORBEELD:

Vaste rentevoet

Een krediet van 250.000 euro, terug te betalen in 240 maanden (20 jaar) in 240 maandelijkse aflossingen tegen een rentevoet van 1,60% per jaar (0,13237% maandelijks). Deze rentevoet houdt rekening met:
• quotiteit van 90%
• korting voor domiciliering van de maandelijkse afbetalingen
• korting voor gekoppelde verzekeringen
De maandelijkse aflossing bedraagt 1.216,56 euro voor de volledige looptijd van het krediet.
Het JKP of jaarlijks kostenpercentage geeft in procent alle kosten weer die verbonden zijn aan het krediet (debetrente, dossierkosten, waarborgkosten, premies van verzekeringen,...).
Het JKP bedraagt 2,41 %(*).
Het totaal af te lossen bedrag (inclusief kosten en verzekeringspremies) bedraagt 312.549,54 EUR.

(*) Het JKP omvat:
- debetrentevoet: 1,60%
- dossierkost: 500 euro, éénmalig te betalen na aanvaarding van het kredietaanbod.
- brandverzekering: 380 euro per jaar, jaarlijks te betalen gedurende de duurtijd van het krediet (indicatieve premie)
- schuldsaldoverzekering: 346,07 euro, jaarlijks te betalen gedurende 2/3 van de looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een 100% schuldsaldoverzekering aangegaan voor een niet-roker van 35 jaar.
- kosten hypothecaire inschrijving: 5.165,50 euro, geïnd door de notaris bij het verlijdenvan de akte. Deze kosten zijn indicatief voor een hypothecaire inschrijving ter waarde van het totaal ontleende bedrag.
- tussentijdse intresten: 11,03 euro
- autoverzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid: 445 euro, jaarlijks te betalen gedurende de duurtijd van het krediet (indicatieve premie).
- Burgerlijke Aansprakelijkheid privéleven 'familiale' verzekering: 75 euro jaarlijks te betalen gedurende de duurtijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een gezin (min. 2 personen).

> In eenzelfde woonkrediet kunt u de verschillende formules ook combineren. Uw kredietmakelaar zal u raad geven bij uw keuze.

VOORBEELD:

Variabele rentevoet

Een krediet van 250.000 euro, terug te betalen in 240 maanden (20 jaar) in 240 maandelijkse aflossingen tegen een rentevoet van 2,32% per jaar (0,19128% maandelijks) onder de formule van 3+3+3 (vaste rente de eerste 3 jaar, vervolgens om de 3 jaar herzienbaar naar boven of naar beneden) met een cap (plafond) van 1,937% op jaarbasis (0,1600% op maandbasis). Deze rentevoet houdt rekening met
• quotiteit van 90%
• korting voor domiciliering van de maandelijkse afbetalingen
• korting voor gekoppelde verzekeringen.
De maandelijkse afbetaling gedurende de eerste periode (36 maanden) bedraagt 1.299,98 euro.
Na 3 jaar, kan de rentevoet stabiel blijven, stijgen of dalen. Veronderstel dat na 36 maanden de referentie-index stijgt van 0,049 naar 0,304. De nieuwe rentevoet bedraagt aldus 0,19128 + (0,304- 0,049) = 0,44628% op maandbasis (5,49% jaarlijks), dit komt overeen met een aflossing van 1.944,44 euro per maand.
Dankzij de bescherming van de cap (plafond), kan de rentevoet slechts stijgen tot 4,30% op jaarbasis (0,35128% op maandbasis). De aflossing blijft beperkt tot 1.508,32 euro. Veronderstel dat na 36 maanden de referentie-index daalt van 0,049 naar -0,007. De nieuwe rentevoet bedraagt aldus 0, 19128 + (-0,007 – 0,049) = 0,13528% (1,64% jaarlijks), dit komt overeen met een aflossing van 1.231,45 euro per maand.
Het JKP of jaarlijks kostenpercentage geeft in procent alle kosten weer die verbonden zijn aan het krediet (debetrente, dossierkosten, waarborgkosten, premies van verzekeringen,...).
Het JKP bedraagt 3,40%(*).
Omdat het hier een krediet met variabele rentevoet betreft, kan het JKP wijzigen gedurende de looptijd. Maximaal is dit 4,73%.
Het totaal af te lossen bedrag (inclusief kosten en verzekeringspremies) bedraagt 340.285,11 EUR en bedraagt in geval van maximale herziening 382.786,50 EUR

(*) Het JKP omvat:
- debetrentevoet: 2,32%
- dossierkost: 500 euro, éénmalig te betalen na aanvaarding van het kredietaanbod.
- brandverzekering: 380 euro per jaar, jaarlijks te betalen gedurende de duurtijd van het krediet (indicatieve premie)
- schuldsaldoverzekering: 354,61 euro, jaarlijks te betalen gedurende 2/3 van de looptijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een 100% schuldsaldoverzekering aangegaan voor een niet-roker van 35 jaar.
- kosten hypothecaire inschrijving: 5.165,50 euro, geïnd door de notaris bij het verlijdenvan de akte. Deze kosten zijn indicatief voor een hypothecaire inschrijving ter waarde van het totaal ontleende bedrag.
- intercalaire intresten: 15,94 euro
- autoverzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid: 445 euro, jaarlijks te betalen gedurende de duurtijd van het krediet (indicatieve premie).
- Burgerlijke Aansprakelijkheid privéleven 'familiale' verzekering: 75 euro jaarlijks te betalen gedurende de duurtijd van het krediet. Deze premie is indicatief voor een gezin (min. 2 personen).

Interestsubsidie bij een Vlaams renovatiekrediet

Als u een krediet aanvraagt vanaf 1 januari 2021 voor de aankoop van een niet-energiezuinige woning of appartement gelegen in het Vlaams gewest en binnen de vijf jaar de energieprestatie daarvan aanzienlijk verbetert, kan u aansluitend bij het hypothecair krediet voor de verwerving van het pand, ook een Vlaams renteloos renovatiekrediet afsluiten.

Niet-energiezuinig d.w.z.
- een woning vóór de renovatiewerken met een EPC (energieprestatiecertificaat)-label E of F of
- een appartement vóór de renovatiewerken met een EPC-label D, E of F.

Na de werken dient
- de woning een EPC-label C, B of A te hebben en
- het appartement een EPC-label B of A.

Renteloos renovatiekrediet	**Woning** (initieel label) EPC-label E of F			**Appartement** (initieel label) EPC-label D, E of D	
Te bewijzen energielabel na 5 jaar	label C	label B	label A	label B	label A
Maximaal bedrag lening	€ 30 000	€ 45 000	€ 60 000	€ 30 000	€ 45 000

U betaalt de interesten en kapitaalsaflossingen aan DVV, maar krijgt jaarlijks de betaalde interesten terugbetaald, onder de vorm van een rentesubsidie, via het VEKA (Vlaams Energie- en Klimaatagentschap).

Een volledige beschrijving van het Vlaams renteloos renovatiekrediet1 (voorwaarden waaraan u moet voldoen om in aanmerking te komen, evenals criteria en modaliteiten) vindt u op de website van de Vlaamse Overheid: https://www.energiesparen.be/renteloos-renovatiekrediet.

[1]De consument is zelf verantwoordelijk voor het vervullen van de voorwaarden om de rentesubsidie te bekomen, alsmede voor de inschatting van de nodige middelen om het vooropgestelde energielabel te behalen.

De kredietgever draagt ter zake geen enkele aansprakelijkheid (zoals o.a. in het geval dat de rentesubsidie niet zou bekomen worden, indien de rentesubsidie door de Vlaamse overheid zou teruggevorderd worden, indien er een administratieve geldboete zou opgelegd worden...).

Voor welke duur kan ik lenen met deze formule?

In principe kan u bij ons lenen op **ten hoogste 25 jaar**. Er is geen minimumduur, maar om fiscale redenen kan u beter uw krediet spreiden over ten minste 10 jaar. Wij streven ernaar om uw krediet uiterlijk te laten aflopen op uw vermoedelijke wettelijke pensioenleeftijd.

Welke herbeleggingsvergoeding moet ik betalen als ik mijn krediet, of een deel ervan, vervroegd terugbetaal?

De herbeleggingsvergoeding is een kost die u betaalt wanneer u uw krediet vóór de overeengekomen vervaldag terugbetaalt. Ze bedraagt **3 maanden intrest**. Bij **volledige vervroegde terugbetaling** wordt de herbeleggingsvergoeding berekend op het kapitaalsaldo dat nog open staat op het ogenblik van de terugbetaling, tegen dezelfde rentevoet als die van het krediet. Bij **gedeeltelijke vervroegde terugbetaling** wordt de herbeleggingsvergoeding berekend in verhouding tot het vervroegd terugbetaalde bedrag. Er is uiteraard geen herbeleggingsvergoeding verschuldigd wanneer het kapitaal op grond van de schuldsaldoverzekering wordt terugbetaald als gevolg van een overlijden.

DVV IMMO-PACK

Schuldsaldoverzekering en brandverzekering

Deze zijn contractueel verplichte nevendiensten ook aangehechte contracten genoemd, die u bij DVV Verzekeringen in het kader van Immo-Pack kan afsluiten. U kan daarvoor ook een andere verzekeraar kiezen.

Belangrijk om te weten: de betaling van de premies voor deze verzekeringen is verplicht. Als u niet of te laat betaalt kan dit leiden tot vervroegde opeisbaarheid van het krediet Dat is ook zo bij niet-betaling of laattijdige betaling van de maandelijkse afbetaling. Een dergelijke vervroegde opeisbaarheid kan leiden tot beslagmaatregelen en tot de gedwongen verkoop van het gehypothekeerd onroerend goed.

U wilt lenen zonder risico?

Voor de financiële zekerheid van uw krediet is een overlijdensverzekering een noodzaak?

1 Schuldsaldoverzekering

Deze verzekering hangt nauw samen met uw krediet met constante maandelijkse aflossingen. **Ze garandeert op elk moment de terugbetaling van het kapitaalsaldo dat nog verschuldigd zou zijn als u zou overlijden in de loop van het krediet**. Uw gezinsleden hoeven zich dan geen zorgen te maken over de terugbetaling van uw hypothecair krediet. Wij vragen dat ten minste 100% van het kredietbedrag gedekt wordt door een schuldsaldoverzekering.

Voor maximale zekerheid kan u een **dekking van 100%** per kredietnemer nemen. Bij overlijden van één van hen zal de verzekeraar de terugbetaling dan altijd integraal voor zijn rekening nemen.
De financiële infofiche levensverzekering is op eenvoudig verzoek beschikbaar bij uw DVV-consulent of op onze site www.dvv.be.

Bij DVV Verzekeringen kan u die verzekering betalen met een éénmalige premie, een vaste **premie** of een variabele risicopremie.

U kan de schuldsaldoverzekering ook aanvullen met:
- **verzekering 'arbeidsongeschiktheid'**: met deze aanvullende verzekering bent u gedurende ten hoogste een jaar vrijgesteld van de premiebetaling van uw schuldsaldoverzekering. DVV Verzekering zorgt dan voor de maandelijkse aflossing van uw krediet (met een maximum van 1.000 euro per maand) als u gedurende ten minste 3 maanden volledig arbeidsongeschikt zou zijn.
- **verzekering 'inkomensverlies als gevolg van werkloosheid'**: als u voltijds werkt met een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur en u verliest ongewild uw werk, neemt deze aanvullende verzekering de betaling van uw schuldsaldopremie en van de maandelijkse termijn van uw krediet (ten hoogste 1.000 euro per maand) gedurende ten hoogste 12 maanden ten laste.

Personen met een verhoogd gezondheidsrisico kunnen, onder bepaalde voorwaarden, genieten van een tegemoetkoming op de premie van hun schuldsaldoverzekering. Raadpleeg uw verzekeraar voor meer informatie.

Verzeker ook uw nieuwe thuis!

2 Woningverzekering

De woningverzekering – ook brandverzekering genoemd – betaalt de schade aan uw woning terug door **brand, water, storm, natuurrampen enz**. Deze verzekering moet u afsluiten voor de gehypothekeerde gebouwen en voor de andere onroerende goederen die blootgesteld zijn aan het brandrisico en die u in pand hebt gegeven in het kader van een krediet. U bepaalt zelf uw waarborgniveau dankzij een ruime **keuze van opties** (diefstal, franchise, tuin, onrechtstreekse verliezen, enz.). Ontdek de kortingen en andere unieke voordelen waarvan u kan genieten bij uw DVV-verzekeringsagent.

U sluit best een aanvullende verzekering af.

1 Verzekering gewaarborgd inkomen

Bij arbeidsongeschiktheid door ongeval of ziekte kent de sociale zekerheid u een vervangingsinkomen toe. Die is echter veel lager dan uw loon. Met de verzekering Gewaarborgd Inkomen van DVV Verzekeringen bent u zeker dat uw inkomsten op peil blijven. Zo behoudt u uw levensstandaard en kan u uw financiële verplichtingen nakomen (terugbetaling van uw hypothecair krediet, betaling van de huur, terugbetaling van een persoonlijke lening, ...).

2 Verzekering werkloosheid

Als u uw werk verliest, neemt deze verzekering de terugbetaling van uw krediet tijdelijk over. Ze vormt een aanvulling op de levensverzekering, die het hypothecair krediet dekt.

3 Verzekering lichamelijke ongevallen – tijdelijke werken

Dankzij deze verzekering beschermt u de personen die u een handje komen toesteken tijdens werkzaamheden in uw huis.
Ze bevat de waarborgen overlijden, blijvende invaliditeit, tijdelijke arbeidsongeschiktheid en behandelingskosten.

4 Alle bouwplaatsrisico's (ABR-polis)

Als u gaat bouwen of verbouwen, is deze verzekering interessant om de volgende risico's te dekken:

- beschadiging en verlies van goederen
- uw aansprakelijkheid ten opzichte van derden of tussen verzekerden onderling

Sluit deze polis wel af voordat de werken starten!

DVV IMMO-PACK

Uw woonkrediet van DVV in de praktijk

U hebt net het ideale huis voor uw nieuwe gezin gevonden. Er is net een baby bijgekomen en u zou graag uw zolder verbouwen tot een extra slaapkamer en een speelkamer. U zou graag zonnepanelen installeren en de isolatie van uw huis herbekijken...

Gelukkig kan u bij de financiering van eender welk ecologisch, ambitieus of bescheidener project rekenen op uw kredietmakelaar voor tips en hulp. Dit zijn alvast de stappen die u moet zetten om over het nodige kapitaal te beschikken voor uw project:

9 stappen naar uw krediet...

(samen met uw kredietmakelaar)

1. Vraag uw kredietmakelaar een gratis **simulatie**, zonder enige verplichting. De simulatie zal gebruik maken van gegevens zoals uw leeftijd, uw gezinsinkomen, de kosten van uw project, uw fiscale situatie enz. Dankzij die simulatie kan u uw financieel plan verfijnen.

2. DVV verstrekt u gratis via uw kredietmakelaar op uw persoon afgestemde **informatie** die u nodig heeft om de op de markt beschikbare kredietproducten te kunnen vergelijken, de respectieve gevolgen ervan te kunnen beoordelen en zo een geïnformeerd besluit over het al dan niet sluiten van een kredietovereenkomst te kunnen nemen. Dit gebeurt onder de vorm van een gestandaardiseerd formulier, 'ESIS' (Europees gestandaardiseerd informatieblad) genaamd.

3. Als u uw keuze hebt gemaakt, dient u een **kredietaanvraag** in en voegt u de vereiste documenten bij. Uw kredietmakelaar zal u uiteraard graag helpen om uw kredietaanvraagdossier samen te stellen en in te dienen.

4. Zodra wij in het bezit zijn van alle nodige documenten, **beoordelen wij het dossier** in zijn geheel. Dit doen wij op basis van 5 parameters:
   - quotiteit (verhouding waarde van de woning tegenover het geleende bedrag)
   - eindleeftijd bij afloop van uw krediet
   - saldo na lasten (netto maandelijks inkomen – uitgaven)
   - verhouding tussen uitgaven en inkomen (reken hier op maximaal 35%)
   - uw risico-indekking (gewaarborgd door overlijdensdekking)

5 Wij behouden ons het recht voor op onze kosten een **aanvullende expertise** te laten uitvoeren, om de waarde van het goed te bepalen.

6 Als wij uw aanvraag aanvaarden, bezorgen wij u meteen een **aanbod**. Dat bevat alle voorwaarden van de kredietovereenkomst en blijft 2 maanden geldig.

7 Als u ons aanbod aanvaardt, kan u deze **ondertekenen** en stuurt uw consulent ons die terug.

8 Wij bezorgen uw dossier aan de **notaris** van uw keuze. De notaris stelt dan een ontwerpakte op en doet de nodige opzoekingen.

9 Wanneer de notaris klaar is, spreekt hij met u en onze vertegenwoordiger een datum af voor de **ondertekening van de notariële akte** m.b.t. de hypothecaire kredietopening. Deze akte is het basiscontract van het krediet en bevat de hypotheekvestiging, de algemene kredietvoorwaarden en het contract van het eerste voorschot. De latere voorschotten zijn in principe onderhandse contracten. Dat bespaart u de kosten van een nieuwe notariële akte.

DVV IMMO-PACK

Hoe zit dat nu in de praktijk?

Voor de aanvraag van een heropneming van het uitstaande krediet rekenen wij u **dossierkosten** aan. U vindt dat tarief in de tarieffiche die geldig is op het moment van de heropneming van het uitstaande krediet.

Wanneer krijgt u het geld?

Het geld wordt ter beschikking gesteld **bij de ondertekening van de akte**. Ofwel integraal, als het om een aankoop gaat, ofwel in schijven, als het krediet bestemd is om bouw- of verbouwingswerken te dekken. Wij betalen in schijven volgens de voortgang van de werken en na de investering van uw eigen middelen. Wij kunnen die schijven ofwel aan u betalen, ofwel rechtstreeks aan derden storten (de aannemer bijvoorbeeld) op uw schriftelijk verzoek, op basis van een kopie van de te betalen facturen. U bent enkel intrest verschuldigd op het werkelijk opgenomen bedrag. Wij eisen geen vergoeding of commissieloon voor het ter beschikking stellen van het geld.

Wanneer begint u te betalen?

- Als het voorschot bestemd is voor een aankoop betaalt u de eerste maandelijkse aflossing de maand die volgt op de datum van de kredietovereenkomst.
- Als het voorschot bestemd is voor een nieuwbouw of voor een verbouwing, betaalt u elke maand de intrest op de opgenomen bedragen. De laatste maandelijkse aflossing gebeurt ten laatste 6 maanden na de ondertekening van de kredietovereenkomst/kredietakte.
- Als u bouwt of verbouwt, hebt u de mogelijkheid om zelf te kiezen wanneer u kapitaal begint terug te betalen: na x maanden met een maximum van 6 maanden uitstel, nadat u de eerste schijf hebt opgenomen of nadat u het volledige krediet hebt opgenomen.

Hoe werkt een wederopname van het uitstaande krediet?

Als u in een later stadium een **extra kapitaal** wenst (bijvoorbeeld om bij te bouwen of te verbouwen), vraagt u gewoon een wederopname van het uitstaande krediet aan voor het bedrag dat u hebt afgelost of vervroegd hebt terugbetaald in de loop van het krediet. Die wederopname van het uitstaande krediet moet ook dienen als woonkrediet volgens de definitie in punt 1 (Met welke doelen kan ik lenen bij DVV?).

Een wederopname van het uitstaande krediet moet **ten minste 6.200 euro** bedragen en mag niet na de einddatum van de kredietopening vallen. Een wederopname maakt opnieuw het voorwerp uit van een acceptatie en **kan onder meer geweigerd worden indien**:

- de waarde van het gehypothekeerd onroerend goed en van de andere waarborgen verminderd is in vergelijking met het kapitaal van de kredietopening.
- de dekking Overlijden ontoereikend is
- de kredietnemers zich niet langer hoofdelijk en ondeelbaar willen verbinden.
- de verhouding lasten/inkomsten van het gezin negatief is geëvolueerd in vergelijking met de oorspronkelijke kredietaanvraag.
- de contractuele verplichtingen van de kredietopening niet stipt werden nagekomen.
- sinds de toekenning van de kredietopening u als schuldenaar geregistreerd bent in het negatieve luik van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België.

> Het DVV Immo-Pack is op maat gemaakt voor uw woonproject.

De **formaliteiten** zijn dezelfde als voor de oorspronkelijke kredietopening:

- u bezorgt ons samen met uw aanvraag alle noodzakelijke documenten en inlichtingen.
- we onderzoeken of uw aanvraag gegrond is.
- na onderzoek van uw dossier krijgt u van ons een offerte. Het bevat alle voorwaarden van de nieuwe overeenkomst en is een maand geldig.
- de bedragen, de rentevoet, de betalingsmodaliteiten, de duur, de achtergestelde verzekeringscontracten en alle andere specifieke voorwaarden van de nieuwe voorschotten worden gepreciseerd in een aparte onderhandse overeenkomst. Behoudens afwijkingen gelden de bepalingen van de oorspronkelijke notariële kredietopeningsakte ook voor de heropneming van het uitstaande krediet.
- het geld wordt ter beschikking gesteld bij de ondertekening van de akte. Ofwel integraal als het om een aankoop gaat, ofwel in schijven als het krediet bestemd is om bouw- of verbouwingswerken te dekken (zie 'Welke zijn de toekenningsformaliteiten van mijn krediet?').

Onze tarieven

Wij geven belangrijke kortingen op basisrente

De maandelijkse last van uw krediet wordt berekend tegen de verminderde basisrente. In het geval van een variabele rente wordt de nieuwe rentevoet berekend op basis van de verminderde oorspronkelijke rentevoet.

Sommige kortingen zijn definitief en blijven geldig voor de volledige duur van het voorschot. Andere kortingen gelden in principe voor de volledige duur van het voorschot, op voorwaarde dat bepaalde voorwaarden vervuld zijn.

Meer informatie

Onze tariefformules, looptijden per formule, eventuele kortingen, referte-indexen voor variabele rentevoeten, enz. vindt u in onze tarieffiche en bij uw kredietmakelaar.

Uw fiscaal voordeel

Voor informatie over de fiscaliteit in verband met hypothecaire leningen kan u terecht op **www.dvv.be** of van de website van de Federale Overheidsdienst Financiën: **finances.belgium.be/nl**.

Welke kosten zijn voor uw rekening?

Als u koopt

Registratierechten:

het tarief en de verminderingsvoorwaarden van de registratierechten verschillen volgens het gewest waar het goed gelegen is (Vlaams, Waals of Brussels Gewest)

Kosten:

- kosten verbonden aan een lening
- aanverwante kosten voor verzekeringen,
- waarborgen, dossierkosten
- erelonen van de notaris (koopakte)

Als u bouwt

De BTW

U hoeft geen de registratierechten te betalen als u bouwt of verbouwt, maar wel btw. Hiervoor moeten de volgende 3 voorwaarden samen vervuld zijn:

- er is een toelating om op de grond te bouwen en er wordt een gebouw opgericht dat verkocht wordt met btw.
- de grond en het gebouw worden door éénzelfde persoon verkocht.
- de grond wordt tegelijk met het gebouw overgedrage.

❗ Als aan deze 3 voorwaarden niet samen voldaan is, dan betaalt u registratierechten op de aankoop van het terrein.

Wettelijke kosten en erelonen die verbonden zijn aan de notariële kredietopeningsakte

Deze kosten hangen af van het ontleende bedrag. U moet ze betalen als er een notariële kredietakte wordt opgesteld.

❗ Belangrijk om te weten: deze kosten variëren ook naargelang uw hypothecair krediet wordt gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving of door een hypothecaire volmacht.

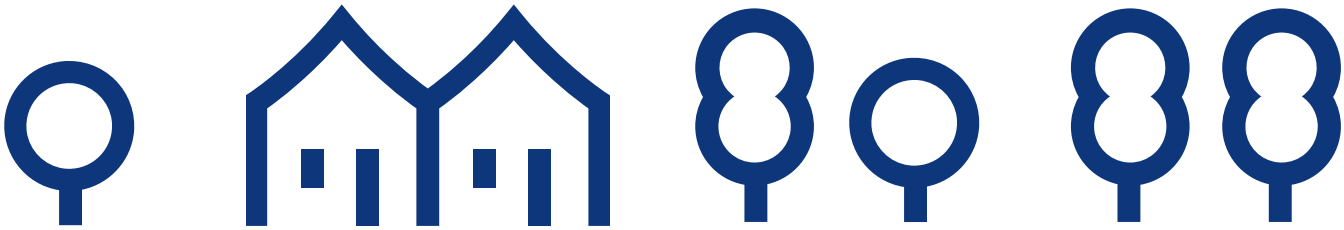
De dossierkosten

De kosten zijn verschuldigd na aanvaarding van het kredietaanbod. Als u in de loop van het krediet ingrijpende wijzigingen aanvraagt (bijvoorbeeld een overdracht van hypotheek, een gedeeltelijke schrapping van de hypothecaire waarborg, een heropneming van het uitstaande krediet, ...) die dossierkosten met zich meebrengen, zullen wij u dat laten weten vóór wij de aangevraagde wijzigingen doorvoeren. Deze kosten worden berekend op basis van de tarieven die geldig zijn op het moment dat u uw wijzigingsaanvraag indient.

De herbeleggingsvergoeding

Deze vergoeding kan gevraagd worden bij vervroegde terugbetaling van (een deel van) uw krediet. Meer details vindt u in het deel over de wederopname.

DVV verzekeringen



Vragen of hulp nodig?

Uw DVV-consulent is er voor u.

U vindt een DVV-consulent in uw buurt, die graag tijd voor u maakt. Onze DVV-consulenten gebruiken hun jarenlange ervaring en expertise om u correct en juist te verzekeren, vanuit uw persoonlijke situatie. Heeft u een schadegeval? Dan geniet u van hun totaalservice: zij regelen uw schade snel, efficiënt en correct.

Vraag een offerte en bekijk de voorwaarden van die verzekeringspolissen (eigen risico, gedekte goederen, dekkingen, de eventuele limieten enz.) in uw kantoor of op www.dvv.be. De producten vallen onder het Belgisch recht en hebben een looptijd die stilzwijgend kan worden verlengd. Als u een klacht hebt, neem dan contact op met DVV Verzekeringen: DVV-klachtendienst, Karel Rogierplein 11 - 1210 Brussel of mail naar klachtendienstdvv@dvv.be. Indien het antwoord met de finale beslissing van de dienst Klachtenbeheer niet bevredigend is en het meningsverschil blijft bestaan, kan u ook contact opnemen met Ombudsfin (Ombudsman in financiële Geschillen) op het volgend adres: Ombudsfin (Ombudsman in financiële Geschillen), North Gate II, Koning Albert II-laan 8 bus 2, 1000 Brussel). De ombudsfin is een gekwalificeerde entiteit voor buitengerechtelijke regeling van consumentengeschillen. Het heeft als opdracht op een onafhankelijke manier geschillen te onderzoeken en een onderling akkoord te vinden. De gedetailleerde informatie over de kenmerken en toepassingsvoorwaarden van deze buitengerechtelijke regeling, is raadpleegbaar op de website www.ombudsfin.be. DVV Verzekeringen heeft zich geëngageerd deel te nemen aan deze buitengerechtelijke regeling van consumentengeschillen. DVV is een merk- en handelsnaam van Belins NV, Belgische verzekeringsonderneming toegelaten onder het nr. 0037 - RPR Brussel BTW BE 0405.764.064 – Karel Rogierplein 11 - 1210 Brussel - 06/2021