

**KBC-
Renovatie-
krediet voor
VME's**





Inhoudstafel

- 5 Een renovatiekrediet voor VME's
- 7 De kredietverzekering
- 9 Stappenplan
- 10 Handleiding voor de syndicus
- 12 Veelgestelde vragen

De energie- en isolatienormen in Vlaanderen worden steeds strenger. Ook als mede-eigenaar krijg je daar vroeg of laat mee te maken. Zo moet je gebouw vanaf 2020 bijvoorbeeld voldoen aan de nieuwe – en strengere – dakisolatienorm.

Om de nodige renovatiewerken te financieren, is er vaak behoorlijk wat kapitaal nodig. Binnen de VME is er niet altijd voldoende geld beschikbaar, en de individuele mede-eigenaars kunnen niet allemaal zomaar de nodige fondsen ophoesten.

Een renovatiekrediet voor VME's – met de bijhorende kredietverzekering – kan dan de ideale oplossing zijn. In deze brochure vind je daarover alle informatie en geven we een antwoord op de meestgestelde vragen.

Een renovatiekrediet voor VME's (vereniging van mede-eigenaars)

Doel

Als vereniging van mede-eigenaars (VME) en als individuele mede-eigenaar kun je geconfronteerd worden met renovatiewerken van gemeenschappelijke delen zoals het dak, de gevel, de gang en/of de lift. De kosten voor die werken kunnen aardig oplopen, maar verhogen de waarde van het gebouw, en dus ook van de appartementen.

Het reservekapitaal van de VME is niet altijd voldoende om die renovatiewerken te betalen. De eigenaar wil zijn spaartegoeden meestal niet aanspreken en geen persoonlijke lening aangaan. Daardoor worden de (noodzakelijke) werken vaak uitgesteld. Gelukkig kan de VME nu ook een krediet aangaan voor werken aan de gemeenschappelijke delen: **het KBC-Renovatiekrediet voor VME's**.

Voordelen

- Energiezuinige en energiebesparende investeringen kunnen vlot worden uitgevoerd.
- Verschillende investeringen kunnen worden gecombineerd om de kosten te drukken.
- Elke mede-eigenaar beslist voor zichzelf of hij deelneemt aan de lening.
- Het krediet kan in één keer of gespreid worden opgenomen, afhankelijk van de investering.
- Je betaalt geen kosten voor hypothecaire waarborgen. KBC vraagt alleen overdracht van de rechten van de kredietverzekering.
- Je hebt zekerheid over hoeveel de VME en dus ook elke individuele mede-eigenaar terugbetaalt en op welke termijn.
- De vereiste kredietverzekering voor de VME beschermt de financiële reserves van de mede-eigenaars en de VME.

Hoe werkt het?

Op basis van het investeringsplan, de offerte of bestelbon en de middelen die de mede-eigenaars en de VME zelf kunnen investeren, bepaal je samen met KBC het bedrag dat je wil financieren. We stemmen het aflossingsplan af op de levensduur van de investering.

Niet alle mede-eigenaars hoeven te lenen

De VME gaat een lening aan met goedkeuring van haar leden. De beslissing van de VME om het krediet aan te gaan, moet blijken uit het verslag van de Algemene Vergadering en staat los van de individuele keuze van de mede-eigenaar om deel te nemen aan het krediet. Elke mede-eigenaar kan immers individueel beslissen de geplande werken geheel of gedeeltelijk zelf te betalen zonder een beroep te doen op de lening van de VME.

Wanneer wordt je krediet goedgekeurd?

Je krijgt een goedkeuring als alle vereiste documenten worden voorgelegd die zijn opgenomen in de handleiding voor de syndicus, na de goedkeuring én betaling van de kredietverzekering voor VME's. KBC vraagt geen hypothecaire waarborgen, maar eist dat de VME een kredietverzekering sluit.

Meer info over de kredietverzekering vind je **verderop in deze brochure**. De eenmalige premie voor de kredietverzekering moet vooraf betaald worden met eigen middelen.

Als een mede-eigenaar zijn aandeel in het krediet niet betaalt aan de VME, neemt de kredietverzekering de betaling van de in gebreke blijvende mede-eigenaar over. De kredietverzekeraar verhaalt die betaling nadien op de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Ook moet blijken dat de kwaliteit van de aannemer voldoende is om de werken uit te voeren (bv. geen betalingsachterstanden) en de prijs van de werken aannemelijk en redelijk is.

Start van het krediet

Het KBC-Renovatiekrediet voor VME's start zodra de verzekeringspremie is betaald, de rechten van de kredietverzekering aan KBC zijn overgedragen, en het krediet- en verzekeringscontract is getekend. Bij de ondertekening van de documenten moet 10% van het kredietbedrag van de facturen aanwezig zijn, zodat die facturen bij de openstelling van het krediet onmiddellijk betaald kunnen worden.

Terugbetaling

Elke mede-eigenaar die het KBC-Renovatiekrediet voor VME's gebruikt, stort zijn bijdrage maandelijks op de KBC-rekening van de VME. De terugbetaling van het krediet verloopt automatisch via de KBC-zichtrekening van de VME.

Kenmerken

- Het KBC-Renovatiekrediet voor VME's heeft een duidelijk startbedrag en een vastgelegd terugbetalingsschema.
- Het kredietbedrag bedraagt minstens 50 000 euro.
- Minstens drie leden van de VME gaan het krediet aan.
- De looptijd houdt rekening met de aard van de investering en bedraagt minstens 3 en maximaal 10 jaar. Het krediet wordt opgenomen binnen de standaard opnemingsperiode van 9 maanden.
- De terugbetalingen gebeuren maandelijks. De terugbetaling begint de maand volgend op de eerste opneming van het krediet.
- Je betaalt terug met gelijke maandelijkse terugbetalingen.

Wat betaal je voor een KBC-Renovatiekrediet voor VME's?

De **rentevoet** wordt vastgelegd voor de volledige looptijd van het krediet. Voor de opmaak van een kredietcontract betaal je eenmalig **dossierkosten**, afhankelijk van het toegestane kredietbedrag.

Het aflossingsplan en de opnemingsperiode kunnen alleen gewijzigd worden met akkoord van de kredietverzekeraar.

Je betaalt bijkomende kosten of provisies als je het krediet niet opneemt, als je het krediet wijzigt of als er onregelmatigheden optreden:

- een verzakingsvergoeding op het niet-opgenomen bedrag als je het krediet niet of niet volledig opneemt binnen de afgesproken opnemingsperiode;
- een wijzigingsprovisie en dossierkosten als je de opnemingsperiode wijzigt;
- nalatigheidsinteressen op het uitstaande kapitaal als je een kapitaalaflossing op een vervaldag niet of onvolledig betaalt;
- herberekeningsinteressen op het uitstaande kapitaal als je de rente op een vervaldag niet of niet helemaal betaalt.

Het bedrag of het percentage, en de berekeningswijze van de hierboven vermelde vergoedingen, interesten, kosten en provisies staan in het kredietcontract (incl. de Algemene Kredietvoorwaarden).

Vervroegde terugbetaling

Kredieten die onder het toepassingsgebied van de wet van 21 december 2013 over de financiering van kleine en middel-grote ondernemingen vallen (Wet kmo-financiering), kunnen altijd vervroegd worden terugbetaald. In dat geval betaal je een herbeleggingsvergoeding om het verlies aan inkomsten voor KBC Bank te vergoeden. Die herbeleggingsvergoeding wordt als volgt berekend:

- voor kredieten met een initieel kredietbedrag van 2 miljoen euro of minder: 6 maanden rente, berekend op het vervroegd terugbetaalde kapitaal tegen de rentevoet van toepassing op het betrokken investeringskrediet op het moment van de terugbetaling;
- voor investeringskredieten met een initieel kredietbedrag van meer dan 2 miljoen euro, wordt de herbeleggingsvergoeding berekend op actuariële wijze zoals nader omschreven in de Algemene Kredietvoorwaarden.

Overheidssteun

Diverse overheden bieden begeleidings- en steunmaatregelen en garanties om investeringen aan te moedigen. Een overzicht vind je op www.financieringvanondernemingen.be.

Klachten of suggesties?

Je KBC-tussenpersoon is het eerste aanspreekpunt voor vragen en klachten. Met klachten kun je ook terecht op klachten@kbc.be, tel. 0800 620 84.

Kom je niet tot een passende oplossing, dan kun je terecht bij Ombudsfin vzw, North Gate II, Koning Albert II-laan 8 bus 2, 1000 Brussel, ombudsman@ombudsfin.be of de Ombudsman van de Verzekeringen, de Meeûsquare 35, 1000 Brussel, info@ombudsman.as.

De kredietverzekering

Deze verzekering is eenvoudig te onderschrijven en zorgt voor bescherming van de mede-eigenaars. De mede-eigendom kan in alle rust een krediet voor de financiering van werken afsluiten. De verzekering beschermt de mede-eigenaars en de VME zelf tegen de mogelijke wanbetaling van andere mede-eigenaars.

Troeven van de verzekering

- Alle mede-eigenaars zijn gedekt, zonder uitzondering: zowel deze die aan het krediet deelnemen als deze die niet meedoen.
- De mede-eigendom draagt de kosten niet meer en ondergaat de invorderingsprocedures niet meer voor de onbetaalde bedragen; de financiële middelen van de mede-eigendom worden gevrijwaard.
- De mede-eigenaars hoeven niet langer zelf bij te passen bij de VME voor degenen die niet betalen: de wanbetaling van één of meerdere mede-eigenaars heeft niet langer een negatieve impact op het collectief van de mede-eigenaars.

Wat gebeurt er bij eigendomsoverdracht van een kavel?

- De verplichtingen van de mede-eigenaar (verkoper) tegenover de VME gaan automatisch over op de nieuwe eigenaar.
- Die nieuwe eigenaar zal genieten van dezelfde voordelen van de verzekering in geval van eigendomsoverdracht van een kavel.

Wat gebeurt er indien een mede-eigenaar in een collectieve schuldenregeling komt?

- Van zodra de syndicus de betekening van de beschikking van toelaatbaarheid ontvangt, zal hij zijn schuldvordering indienen bij de aangestelde schuldbemiddelaar binnen 30 dagen.

Wat gebeurt er bij verandering van syndicus?

- De rechten en plichten van de partijen blijven ongewijzigd.
- De contactgegevens van de nieuwe syndicus worden aan Atradius overgemaakt.

Kenmerken van de kredietverzekering

Verzekerde	De Vereniging van de mede-eigenaars. Mede-eigendom met vooral een residentieel karakter.		
Voorwerp van de dekking	Dekking tegen het niet-betalen door een (of meerdere) mede-eigenaar(s) van de maandelijkse kosten met betrekking tot zijn (hun) aandeel in de terugbetaling van het krediet aangegaan door de mede-eigendom.		
Duur van de polis	Een onherroepelijke dekking voor de totale looptijd van het krediet.		
Dekkingsaanvraag en kosten	Meestal op vraag van de Algemene Vergadering van de VME legt de syndicus aan Atradius een aanvraag tot dekking voor. Voor elke aanvraag tot dekking is het forfaitair bedrag van 6,56 euro (inclusief taksen) per mede-eigenaar verschuldigd.		
Verzekeringspremie	Eenmalige premie te betalen wanneer de verzekeringspolis ondertekend wordt. Het bedrag van de premie hangt af van de looptijd van het krediet en het risicoprofiel van de mede-eigendom.		
Rappelschema	Onbetaalde lastenbijdrage	Aantal dagen vervallen	Te ondernemen actie
	Lastenbijdrage 1	Dag 1	
		Tussen dag 15 en dag 30	Rappel 1
	Lastenbijdrage 2	Dag 31	
		Tussen dag 45 en dag 60	Rappel 2
	Lastenbijdrage 3	Dag 61	
		Tussen dag 75 en dag 90	Rappel 3 aangetekend wordt formeel de ingebrekestelling: vermelden dat bij niet-betaling het dossier aan Atradius Credit Insurance n.v. zal worden overgemaakt.
	Indienen schadegeval	Tussen dag + 90 en dag + 120	Let wel, ten vroegste 15 dagen na 3e rappel of ingebrekestelling
Schadegeval	Het onbetaalde aandeel van de betreffende mede-eigenaar in de totale VME-kredietlast, wanneer 3 maandelijkse lastenbijdragen (al dan niet opeenvolgend) door een mede-eigenaar onbetaald blijven.		
Indiening schade	Binnen 30 dagen na het schadegeval		
Schadevergoeding	100% van de 3 vervallen en onbetaalde maandelijkse lastenbijdragen in verhouding tot het aandeel van de betreffende mede-eigenaar in het krediet, verhoogd met 100% van het resterend verschuldigd kapitaal en interesten van het aandeel.		
Vergoedingsperiode	Atradius zal binnen 30 dagen na ontvangst van het volledige dossier de 3 vervallen en onbetaalde maandelijkse lastenbijdragen betalen. Daarna zal een maandelijkse storting – gelijk aan de bijdrage van de in gebreke blijvende mede-eigenaar – worden gedaan op de rekening van de door de syndicus beheerde mede-eigendom.		

Stappenplan



Handleiding voor de syndicus

Hieronder lees je wat je moet doen om een KBC-Renovatiekrediet voor VME's aan te vragen en op te nemen.

1 Aanvraag van een kredietvoorstel

De syndicus moet de volgende informatie bezorgen om een kredietvoorstel te krijgen:

VME	Officiële naam + ondernemingsnummer VME
VME	Pandnummers + quotiteiten in de VME, gegroepeerd per mede-eigenaar
VME	Identificatie (kavelnummer) van de mede-eigenaar(s) met een betalingsachterstal > 180 dagen: datum en bedrag van de lasten-oproepen of afrekeningen én van de betalingen
Project	Algemene beschrijving van de werken + raming kostprijs
Krediet	Opgave kredietbedrag (inschatting) en looptijd

Dit hebben we nodig om de VME en jou als syndicus (de vertegenwoordiger van de VME) te registreren:

Syndicus	Naam, adres, geboortedatum, identiteitskaart (bij een rechtspersoon ook de vennootschapsnaam), ondernemingsnummer en BIV-nummer als het gaat om een erkende vastgoedmakelaar
Syndicus	Kopie notulen AV waaruit de aanstelling van de syndicus blijkt en/of laatste notulen AV
Syndicus	Beheercontract/syndicuscontract
Syndicus	Kopie van de polis beroepsaansprakelijkheid of attest van de verzekering
VME	Basisakte van mede-eigendom (incl. reglement van mede-eigendom)

KBC bezorgt de syndicus een kredietvoorstel 'KBC-Renovatiekrediet voor VME's'. De bank geeft de bovenstaande informatie ook door aan ADD en Atradius om een offerte te maken van de verplichte kredietverzekering voor VME's.

2 Goedkeuring van de kredietaanvraag door de Algemene Vergadering

- Op de Algemene Vergadering van de VME moet de tekst in bijlage 1 goedgekeurd en opgenomen worden in de notulen van de AV.
- Na de wettelijk bepaalde periode van 4 maanden bevestigt de syndicus dat er binnen die termijn geen enkele mede-eigenaar actie heeft ondernomen om de beslissing over het aangaan van een krediet bij KBC te herroepen of te wijzigen (zie tekst in bijlage 2).

3 Beslissing van elke mede-eigenaar om al dan niet te participeren

Elke mede-eigenaar heeft de vrije keuze om al dan niet gebruik te maken van het renovatiekrediet van de VME. Elke mede-eigenaar moet zijn keuze kenbaar maken aan de syndicus. Gebruik daarvoor het formulier in bijlage 3.

4 Definitieve aanvraag van een krediet

De syndicus moet de volgende informatie/update bezorgen om de kredietaanvraag te verwerken:

Krediet	Definitief kredietbedrag
VME	Update van overzicht kavels en opgave van de kavels die deelnemen aan het krediet
VME	Update kavels die deelnemen aan het krediet met een betalingsachterstal van meer dan 180 dagen ten aanzien van de VME
VME	Notulen van de AV: akkoord om de werken te financieren, om het renovatiekrediet voor VME's en de kredietverzekering voor VME's aan te gaan (ontwerp notulen, zie bijlage 1)
VME	Schriftelijke bevestiging van de syndicus (minstens 4 maanden na datum AV) dat geen enkele mede-eigenaar gebruikgemaakt heeft van zijn herroepingsrecht (zie bijlage 2)
Project	Algemene beschrijving van de werken (tenzij al vermeld in meegestuurde AV)
Project	Bestek/offerte voor de werken

Het krediet kan pas worden toegekend:

- na voorlegging van alle vereiste documenten;
- na het verkrijgen én betalen van de kredietverzekering voor VME's.

Het krediet heeft de volgende kenmerken:

- vaste rente;
- gelijke terugbetalingen;
- opnameperiode krediet is standaard 9 maanden;
- looptijd 3 à 10 jaar;
- de premie van de kredietverzekering kan niet mee gefinancierd worden;
- minstens 3 leden van de VME gaan een krediet aan (in andere gevallen opteren we voor een persoonlijke lening in plaats van een VME-krediet);
- eenmalige dossierkosten van 525 euro of 1 050 euro als het krediet groter is dan 0,5 miljoen euro.

5 Opname van het krediet

- Na voorlegging facturen
- Samen met de opdracht om die factuurbedragen over te schrijven vanuit de KBC-rekening van de VME naar de betrokken aannemer.

6 Terugbetaling van het krediet

- De syndicus/VME gebruikt de KBC-rekening voor alle betalingen in het kader van het KBC-Renovatiekrediet voor VME's.

7 Opvolging van het in gebreke blijven van mede-eigenaars bij de afbetaling van het VME-krediet

- De syndicus doet een beroep op de kredietverzekeraar wanneer dat nodig is.
- Als een mede-eigenaar zijn aandeel in het krediet (gedeeltelijk) niet tijdig betaalt, zorgt de syndicus er wel voor dat de VME voldoende provisie op de KBC-rekening heeft om de maandelijkse aflossing tijdig en integraal te betalen, om zo o.a. extra kosten te vermijden.



Veelgestelde vragen

Kan de vereniging van mede-eigenaars een krediet aangaan voor financiering van grote werken?

Voor zover dit in overeenstemming is met het doel van de vereniging van mede-eigenaars en de Algemene Vergadering hiertoe beslist, is er geen wettelijk beletsel. De beslissing om al dan niet een krediet aan te gaan kan worden genomen met een gewone meerderheid van stemmen. De syndicus kan de vereniging van mede-eigenaars geldig vertegenwoordigen bij de ondertekening van de kredietakte. Hij hoeft hiertoe als wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars geen bijzondere volmacht voor te leggen. De lening moet worden afbetaald uit het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.

Kan ik het VME-krediet ook gebruiken voor renovatie die ten laste valt van de privatieve delen?

Nee, dat kan niet. Het VME-renovatiekrediet van KBC kan alleen worden aangewend om kosten te betalen van werken aan gemene delen. Wat juist de gemene delen zijn, wordt beschreven in de basisakte van het gebouw.

Loop ik als mede-eigenaar extra risico als de VME een VME-renovatiekrediet aangaat?

Nee, je loopt geen extra risico. Het extra risico dat ontstaat door het afsluiten van een krediet op de VME, wordt volledig afgedekt door de kredietverzekering. De kredietverzekering zal tussen komen als een mede-eigenaar niet meer wil of kan betalen. Er is dus geen risico voor andere mede-eigenaars onafhankelijk of ze mee stappen in het krediet of niet.

Sommige mede-eigenaars zijn rechtspersonen. Kunnen zij deelnemen aan het krediet?

Het appartementsgebouw moet een residentieel karakter hebben. Gebouwen waarin dus uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd, zijn uitgesloten. Gebouwen met een residentieel karakter waarbij maar enkele vennootschappen eigendommen bezitten in het gebouw of waarin een of meerdere eigenaars een commerciële activiteit uitbaten (bv. winkel of kapper op het gelijkvloers), vormen in principe geen probleem. Of vennootschappen kunnen deelnemen, wordt geval per geval bekeken, omdat heel wat factoren een rol spelen bij de risico-inschatting (aandeel in quotiteiten, gevraagd kredietbedrag, hoogte maandelijkse aflossing).

Moeten alle mede-eigenaars deelnemen aan het krediet?

Nee, elke mede-eigenaar beslist individueel of hij wil deelnemen aan het krediet. Er moeten wel minstens 3 mede-eigenaars deelnemen. Wel moet een volstreekte meerderheid (50% + 1) van de mede-eigenaars op een Algemene Vergadering zich akkoord verklaren dat de VME een krediet mag aangaan. Zich akkoord verklaren met het feit dat de VME een krediet mag aangaan, is niet gelijk aan het deelnemen aan het krediet. Het zorgt er enkel voor dat de VME een krediet mag aanvragen en dat mede-eigenaars in het krediet kunnen instappen. Daarvoor moet de syndicus de tekst van bijlage 1 gebruiken en toevoegen in het proces-verbaal van de Algemene Vergadering. De handleiding vind je eerder in deze brochure.

Welke gegevens heeft KBC nodig in het proces van de aanvraag?

De syndicus moet alle nodige informatie verzamelen en aan KBC bezorgen. Welke informatie dat is, lees je in de handleiding voor de syndicus.

Zijn de dossierkosten per appartement of voor heel het gebouw?

De dossierkosten voor het krediet moeten door de VME worden betaald bij het afsluiten van het krediet, en dus voor het hele gebouw. De VME beslist hoe de kosten worden verdeeld onder de mede-eigenaars. Meestal wordt beslist om de dossierkosten te laten betalen door de mede-eigenaars die deelnemen aan het krediet.

Wat dekt de kredietverzekering?

De kredietverzekering beschermt de VME als een of meerdere mede-eigenaars uit de VME de maandelijkse kredietaflossing van hun aandeel niet kunnen terugbetalen.

Wat kost de premie voor de kredietverzekering?

De kostprijs van de kredietverzekering voor VME varieert tussen 1,25% en 2,75%, in functie van het risico en het betaalgedrag van de mede-eigenaars.

Dat percentage wordt toegepast op het terug te betalen kapitaal + interesten en geeft een eenmalige vooraf betaalbare premie. Het bedrag van het terug te betalen kapitaal + interesten vind je in de offerte.

Die premie kan niet mee ontleend worden en moet voor het afsluiten van het kredietcontract worden betaald. Bijkomend zijn er studiekosten van 6,56 euro per mede-eigenaar die deelneemt aan de lening (incl. 9,25% taksen).

De premie en studiekosten worden betaald door de VME. Het is aan de VME om te beslissen hoe de kosten worden verdeeld onder de mede-eigenaars. Meestal wordt beslist om deze kosten te laten betalen door de mede-eigenaars die deelnemen aan het krediet.

Hoe snel kan een VME-renovatiekrediet beschikbaar zijn?

Na beslissing van de Algemene Vergadering van de VME om een kredietvraag in te dienen, is er een wachtperiode van 4 maanden. De wachtperiode dient om er zeker van te zijn dat er geen protest wordt aangetekend. De wachtperiode is niet van toepassing als alle mede-eigenaars aanwezig waren op de vergadering en unaniem hebben beslist.

Als de kredietvraag vervolgens positief wordt beslist, kan het kredietcontract worden getekend als 10% van de facturen voorhanden is.

Als de wachtperiode van toepassing is, zal de doorlooptijd minimaal 4 maanden bedragen. Het is dan ook aan te raden om een kredietvraag te starten zodra de bedragen van de werken bekend zijn.

Binnen welke termijn moet het krediet opgenomen worden?

De standaard opnameperiode is 9 maanden vanaf de ondertekening van het kredietcontract. Het kredietcontract kan pas ondertekend worden als 10% van de facturen aanwezig zijn. Als die periode niet volstaat om de werken te voltooien en de noodzakelijke facturen voor opname te ontvangen, kan in samenspraak een langere opnemingsperiode voorzien worden.

Wanneer start de eerste terugbetaling van het VME-renovatiekrediet?

De eerste terugbetaling van het krediet begint 1 maand na de eerste opname uit het krediet. De terugbetaling gebeurt door de VME, via de rekening van de VME bij KBC Bank. Op de rekening moeten genoeg middelen beschikbaar zijn om de terugbetaling te doen.

Hoe betaalt een mede-eigenaar zijn aandeel in de terugbetaling van het VME-renovatiekrediet?

De aflossing van het krediet gebeurt door terugbetaling uit de KBC-rekening van de VME. Een mede-eigenaar moet maandelijks zijn aandeel in deze afbetaling overmaken aan de VME.

Wat gebeurt er als een mede-eigenaar stopt met terugbetalen?

Het dossier van de mede-eigenaar moet door de syndicus overgemaakt worden aan de kredietverzekeraar. De kredietverzekering zal dan de aflossing van het krediet van deze mede-eigenaar voldoen. Die aflossing wordt nadien door de kredietverzekeraar verhaald op deze eigenaar.

Kan ik mijn deel in het krediet vervroegd terugbetalen?

Het krediet en de kredietverzekering zijn gebonden aan het appartement. Een mede-eigenaar kan via de syndicus vragen om zijn krediet vervroegd terug te betalen. Voor een vervroegde terugbetaling wordt een wederbeleggingsvergoeding gevraagd:

- voor kredieten met een initieel kredietbedrag van 2 miljoen euro of minder bedraagt die wederbeleggingsvergoeding 6 maanden rente, berekend op het vervroegd terugbetaalde kapitaal tegen de rentevoet van toepassing op het betrokken krediet op het moment van de terugbetaling;
- voor kredieten met een initieel kredietbedrag van meer dan 2 miljoen euro, wordt de herbeleggingsvergoeding berekend op actuële wijze zoals nader omschreven in de Algemene Kredietvoorwaarden.

Wat gebeurt er met het krediet bij overlijden?

Het krediet en de kredietverzekering worden afgesloten op naam van de VME, individuele appartementen nemen daaraan deel. De deelname is gebonden aan het appartement en het overlijden van een mede-eigenaar heeft er geen rechtstreeks effect op. De maandaflossingen van het krediet en de dekking van de kredietverzekering lopen verder door. De erfgenamen kunnen via de syndicus vragen om het openstaande kredietbedrag vervroegd terug te betalen.

Als er een vervroegde terugbetaling wordt aangevraagd, neemt de syndicus contact op met KBC. KBC bezorgt een document met de berekening van de wederbeleggingsvergoeding. Om de vervroegde terugbetaling in orde te brengen, moet de syndicus dat document ondertekenen en aan KBC bezorgen.





Wat gebeurt er met het krediet bij de verkoop van een appartement?

Het krediet en de kredietverzekering worden afgesloten op naam van de VME, individuele appartementen nemen daaraan deel. Die deelname is gebonden aan het appartement en niet aan de eigenaar van dat appartement. Gezien bij verkoop alleen de eigenaar van het appartement verandert, verandert dat niets aan de deelname. Als de koper of verkoper geen actie ondernemen, loopt de kredietaflossing door en moet de nieuwe eigenaar na eigendomsoverdracht van het appartement doorbetalen. De koper of verkoper kunnen op elk moment via de syndicus vragen om het openstaande kredietbedrag voor het appartement vervroegd terug te betalen.

Als er een vervroegde terugbetaling wordt aangevraagd, neemt de syndicus contact op met KBC. KBC bezorgt een document met de berekening van de wederbeleggingsvergoeding. Om de vervroegde terugbetaling in orde te brengen, moet de syndicus dat document ondertekenen en aan KBC bezorgen.

Het is aan te raden om het bestaan van het krediet te bespreken met potentiële kopers in de onderhandelingsfase van de verkoop. Het krediet en zijn aflossing is een last op het appartement en moet dus aan de notaris vermeld worden voor de verkoopakte.



Verantwoordelijk uitgever: KBC Groep NV, Havenlaan 2, 1080 Brussel, België. BTW BE 0403.227.515, RPR Brussel, IBAN BE51 7340 0896 8162, BIC KREDBEBB, www.kbc.be, 08-2020