

Vereenvoudigde informatieblad

opgesteld in het kader van de wet inzake de toegankelijkheid
van producten en diensten

Een hypothecair krediet

Dit vereenvoudigde informatieblad is bedoeld voor u, als geïnteresseerde persoon. U bent cliënt van de Bank of u wordt dat misschien nog.

Dit informatieblad is opgesteld door Puilaetco, a Quintet Private Bank (Europe) S.A. Branch, hierna "de Bank" genoemd.

Het informatieblad legt uit:

- wat een hypothecair krediet is;
- hoe de kredietovereenkomst werkt;
- wat uw rechten als cliënt zijn;
- wat uw verplichtingen (plichten) als cliënt zijn;

Een hypothecaire lening wordt ook wel: **woninglening of vastgoedlening** genoemd.

Deze informatie verplicht u tot niets. Ze verplicht de Bank evenmin om u deze dienst aan te bieden. Sommige woorden worden in de tekst uitgelegd. De **onderstreepte** woorden worden uitgelegd in een woordenlijst op het einde van dit document.

Met dit informatieblad voldoet de Bank aan de vereisten van artikel 15 van de **Belgische wet van 5 november 2023**, die verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht wijzigt om Richtlijn (EU) 2019/882 betreffende de toegankelijkheidsvoorschriften voor producten en diensten (European Accessibility Act) gedeeltelijk om te zetten. Deze wet voert in het Belgische recht de toegankelijkheidseisen voor bepaalde diensten, waaronder bankdiensten, in vanaf 28 juni 2025.

Dit betekent dat bedrijven hun klanten een gemakkelijke toegang tot de producten en diensten die zij aanbieden moeten garanderen.

Klanten moeten de producten en diensten zonder hulp kunnen begrijpen en gebruiken. Het doel is om iedereen in staat te stellen deel te nemen aan het maatschappelijk leven.

Inhoud

Een hypothecair krediet	1
1. Wat is een hypothecaire lening?.....	3
2. Wat gebeurt er VOOR het afsluiten van de kredietovereenkomst?	3
3. Heeft u een bedenktijd?	4
4. Hoe wordt de kredietovereenkomst gesloten?	4
5. Hoe keert de bank het kredietbedrag aan u uit?.....	5
6. Hoe wordt de lening gedekt?.....	5
7. Welke rente wordt toegepast?	6
8. Wat is een vaste rentevoet?	6
9. Wat is een variabele rentevoet?	7
10. Wat zijn de totale kosten van de lening?	7
11. Wat is het jaarlijks kostenpercentage (JKP)?	7
12. Hoe betaalt u de lening terug?	7
13. Wat gebeurt er als u de lening niet volgens plan terugbetaalt?	8
14. Kunt u de lening VÓÓR het einde van de looptijd aflossen?	8
15. Kunt u de overeenkomst vóór de geplande datum beëindigen?	8
Woordenlijst	10

1. Wat is een hypothecaire lening?

Een hypothecaire lening is een lening die door **de kredietverstrekker** (de bank) aan **de kredietnemer** (de klant: u alleen of samen met een of meer andere personen) wordt verstrekt.

Dit type lening dient ter financiering **van de aankoop, de bouw van een privéwoning, evenals de aankoop van een bouwgrond.**

U moet het geleende geld terugbetalen en daarover rente betalen.

De Bank wil er zeker van zijn dat ze het geld terugkrijgt als u uw lening niet terugbetaalt.

Daarom vraagt de Bank u om een of meerdere **zekerheden**.

Meestal is de gevraagde zekerheid een hypothek. Deze hypotheek wordt meestal gevestigd op de woning die met de lening wordt gefinancierd. Als u uw lening niet terugbetaalt, kan de bank dit hypotheekpand laten verkopen (zie punt 6).

In de rest van de tekst wordt de hypothecaire lening gewoon 'lening' genoemd.

2. Wat gebeurt er VOOR het afsluiten van de kredietovereenkomst?

Voordat de bank een kredietovereenkomst met u sluit, moet zij u informatie verstrekken over de werking van het krediet.

De Bank legt u het volgende uit:

- de looptijd van de kredietovereenkomst;
- de totale kosten van het krediet;
- de rentevoet;
- hoe u het geld terugbetaalt (bijvoorbeeld elke maand een deel, een maandelijkse aflossing);
- de voorwaarden voor vervroegde aflossing;
- de bedenktijd;
- wat er gebeurt als u niet betaalt.

Deze informatie wordt 'precontractuele informatie' genoemd.

Deze wordt u verstrekt via een document met de naam: het gestandaardiseerd Europees informatieblad (FISE).

Het FISE-formulier ziet er bij alle banken hetzelfde uit. Zo kunt u de verschillende aanbiedingen gemakkelijker vergelijken.

De bank moet ook uw **financiële kredietwaardigheid** controleren.

Dit betekent dat de Bank **moet controleren of u in staat bent om de lening terug te betalen**.

Daarvoor vraagt de Bank u om bepaalde persoonlijke gegevens over:

- uw inkomsten (salaris, pensioenen ...);
- uw uitgaven (huur, rekeningen, andere lopende leningen, enz.);
- uw vermogen (geld, onroerend goed, ...);
- eventuele schulden.

Als u inwoner bent van een ander land dan België, kan de Bank een database in dat andere land raadplegen. Deze database bevat informatie over de financiële situatie van personen.

Op basis van deze informatie voert de bank een **kredietanalyse** uit en beslist zij of u het krediet kunt krijgen.

3. Heeft u een bedenktijd?

Volgens het Belgische recht bestaat er voor consumentenkrediet geen wettelijke bedenktijd tussen de ontvangst van het aanbod en de ondertekening van het contract. Het kredietaanbod is bindend voor de kredietgever gedurende de geldigheidsduur van het aanbod.

4. Hoe wordt de kredietovereenkomst gesloten?

De Bank legt samen met u de kredietvoorwaarden vast, zoals bijvoorbeeld:

- het kredietbedrag;

- de looptijd van het krediet;
- de gevraagde zekerheden;
- de rente;
- en de terugbetalingsvoorwaarden.

Na deze stap kan de overeenkomst schriftelijk worden opgesteld en ondertekend.

5. Hoe keert de Bank het kredietbedrag aan u uit?

In de kredietovereenkomst staan de voorwaarden waarin het kredietbedrag aan u wordt uitbetaald.

Het kredietbedrag wordt uitbetaald zodra de gevraagde zekerheden zijn geregeld, zoals bijvoorbeeld de hypotheek.

6. Hoe wordt het krediet gedekt?

De Bank vraagt u om **zekerheden** om zich in te dekken voor het geval u het krediet niet terugbetaalt.

De Bank kan u bijvoorbeeld vragen om een hypotheek te vestigen op een onroerend goed (bijvoorbeeld een huis) dat u bezit. Uw onroerend goed dient als zekerheid voor de bank, maar u blijft eigenaar van dit onroerend goed.

Als de Bank de overeenkomst beëindigt omdat u de lening niet zoals afgesproken terugbetaalt, kan de bank de zekerheid gebruiken.

De Bank kan bijvoorbeeld het pand waarop de hypotheek rust, laten veilen. Hiervoor moet de Bank een gedwongen verkoopprocedure starten. Maar de bank neemt altijd contact met u op voordat ze deze procedure start.

De Bank kan u ook vragen om een schuldsaldo verzekering af te sluiten. Ze kan u ook vragen om het pand waarop de hypotheek rust te verzekeren tegen schade en ongevallen.

7. Welke rente wordt toegepast?

Wanneer u **geld leent**, moet u aan de bankrente betalen op het geleende bedrag. Deze rente wordt debetrente genoemd. Het bedrag hangt af van de toegepaste rentevoet, die debetrentevoet of debetrente wordt genoemd.

Er zijn twee soorten rentetarieven: **vast** of **variabel** (zie punten 8 en 9). De Bank kan met u een vaste of een variabele rente overeenkomen.

8. Wat is een vaste rentevoet?

Een **vaste** rentevoet (of vaste rente) blijft gedurende een bepaalde periode gelijk.

Dit betekent dat de bedragen van uw aflossingen (maandelijks, driemaandelijks, enz.) gedurende deze periode niet veranderen.

Deze periode wordt **de 'vaste renteperiode'** genoemd. Als de debetrente vast is, wordt de lening een 'lening met vaste rente' genoemd.

De vaste renteperiode is soms korter dan de totale looptijd van de lening.

Wanneer deze periode afloopt, beslist u samen met de Bank hoe u de rest terugbetaalt en tegen welk tarief.

9. Wat is een variabele rentevoet?

Een **variabele** rentevoet (of variabele rente) is een rentevoet die tijdens de looptijd van het contract kan stijgen of dalen.

Dit betekent dat de bedragen van uw aflossingen (maandelijks, driemaandelijks, enz.) ook kunnen veranderen. U betaalt meer wanneer de rente stijgt, en minder wanneer de rente daalt.

10. Wat zijn de totale kosten van de lening?

De **totale kosten** van de lening omvatten **het geleende geld en alle kosten** die u in het kader van de overeenkomst moet betalen:

- de verschuldigde rente;
- de provisies;
- en alle andere kosten die nodig zijn om de lening te krijgen en die de bank kent op het moment dat ze je de lening aanbiedt.

De belangrijkste kosten van een krediet zijn de debetrente (vast of variabel) en het geleende geld dat moet worden terugbetaald.

11. Wat is het jaarlijks kostenpercentage (JKP)?

Het JKP geeft in procenten aan hoeveel een **krediet in totaal per jaar kost**.

Het is bedoeld om u in staat te stellen **verschillende kredietaanbiedingen gemakkelijk te vergelijken**.

12. Hoe betaalt u de lening terug?

De terugbetalingsvoorwaarden staan in uw kredietovereenkomst

In de kredietovereenkomst kan zijn vastgelegd dat u de lening in regelmatige termijnen terugbetaalt, bijvoorbeeld maandelijks, of dat u de lening aan het einde van de looptijd in één keer terugbetaalt.

13. Wat gebeurt er als u de lening niet volgens afspraak terugbetaalt?

Als u de lening niet volgens afspraak terugbetaalt, kan de Bank u **nalatighedsrente** en **extra kosten** in rekening brengen.

Meestal neemt de Bank eerst contact met u op om een oplossing te vinden die bij uw situatie past.

Als de achterstanden echter blijven terugkeren of als u niet reageert, kan de Bank aanvullende maatregelen nemen. Ze informeert u altijd vooraf over wat ze van plan is te doen om de verschuldigde bedragen te innen. Als u niet meer betaalt, kan ze de overeenkomst beëindigen en de zekerheid aanspreken (zie punt 6).

14. Kunt u de lening VÓÓR het einde van het contract aflossen?

U kunt uw lening **geheel of gedeeltelijk** aflossen vóór het einde van de looptijd.

Dat wil zeggen vóór de overeengekomen aflossingsdatum: dit wordt **vervroegde aflossing** genoemd. Maar u moet de bank hierover eerst **schriftelijk** informeren.

Let op: als u een lening met **vaste rente** heeft die u vroegtijdig aflost, kan de Bank u vragen **een vergoeding voor vervroegde aflossing te betalen**, omdat dit voor haar kosten met zich mee kan brengen. De hoogte van de vergoeding wordt bepaald door het Wetboek van Economisch Recht.

In België is de vergoeding voor herbelegging bij hypothecaire leningen strikt beperkt door de Belgische wet.

15. Kunt u de overeenkomst vóór de geplande datum beëindigen?

In principe kunt u de kredietovereenkomst **op elk moment** beëindigen door het kapitaal en de verschuldigde rente terug te betalen.

Als u uw krediet vóór het geplande einde van de kredietovereenkomst wilt terugbetalen, moet u **de opzegtermijn in acht nemen**. Deze termijn staat vermeld in uw kredietovereenkomst.

Als u de lening met vaste rente vervroegd terugbetaalt, **kan de Bank u vragen een vergoeding te betalen** zoals uitgelegd in punt 14.

De **Bank kan de** kredietovereenkomst in bepaalde gevallen **ook beëindigen**, mits zij een opzegtermijn in acht neemt. **Deze gevallen worden in de overeenkomst omschreven**, bijvoorbeeld als u uw krediet niet meer aflost of als u uw verplichtingen niet nakomt.

Woordenlijst

- **Schuldsaldoverzekering:** Deze verzekering vergoedt het krediet geheel of gedeeltelijk wanneer de kredietnemer (de persoon die de lening is aangegaan) de lening niet meer kan terugbetalen als gevolg van een onvoorziene gebeurtenis (overlijden, ziekte). Deze verzekering beschermt zo de kredietnemer en zijn naasten.
- **Economisch recht:** Verzameling van wetten die de rechten van consumenten (klanten) beschermen, met name in kredietovereenkomsten.
- **Opzegtermijn:** Dit is de periode tussen de kennisgeving van de opzegging (bijvoorbeeld het einde van een contract) en de datum waarop deze opzegging van kracht wordt (wanneer het contract afloopt).
- **Veiling:** Een openbare verkoop waarbij het goed wordt verkocht aan degene die de hoogste prijs biedt.
- **Europese gestandaardiseerde informatieblad (FISE):** Dit officiële document legt op een duidelijke manier de voorwaarden van een hypothecaire lening uit (bijvoorbeeld de kosten, de te betalen rentevoet, de looptijd van de lening). Alle banken gebruiken hetzelfde document. Zo kunt u verschillende kredietaanbiedingen gemakkelijk vergelijken.
- **Hypotheek:** De Bank neemt een zekerheid op een onroerend goed, bijvoorbeeld op een huis. Dit betekent dat als de lening niet wordt terugbetaald, de Bank het recht heeft om het huis te verkopen om het geleende geld terug te krijgen.
- **Precontractuele informatie:** De Bank (die het geld leent) moet de klant (die het geld leent) details over de lening verstrekken. Dit helpt de klant om de voorwaarden van de lening te begrijpen VOORDAT hij het contract ondertekent.
- **Debetrente:** Het bedrag dat men bovenop het geleende bedrag betaalt. Vereenvoudigd voorbeeld: Marie leent 1000 euro. Ze moet 1000 euro terugbetalen en daarbovenop 50 euro. Die 50 euro is de rente.
- **Debetrentevoet of debetrente:** De debetrentevoet geeft het percentage (%) aan dat men aan rente moet betalen voor een krediet.

- **Gedwongen verkoop:** Een rechter beslist over de verkoop van een goed, vaak omdat de eigenaar zijn schulden niet kan betalen. Er volgt dan een beslaglegging op het goed en vervolgens een gedwongen verkoop.

Een woordenlijst is ook te vinden op de website van Wikifin [Woordenlijst | Wikifin](#).

Wikifin is het officiële programma voor financiële educatie in België, ondersteund door de FSMA. Het is expliciet bedoeld voor het grote publiek. U vindt er nog andere uitgelegde termen uit de banksector.