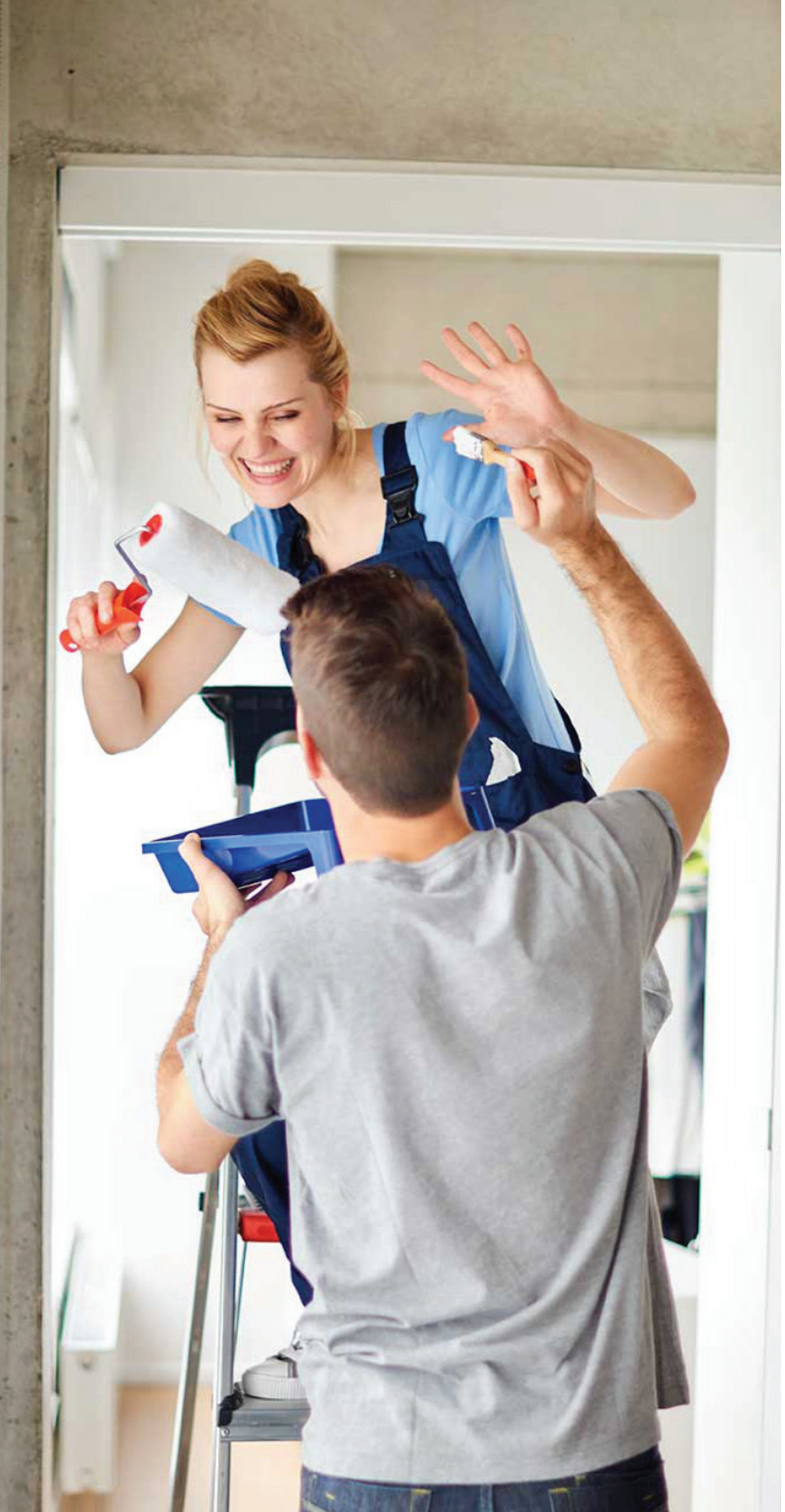
KEYHOME

Onmiddellijk onze beste rentevoet
voor uw hypothecair krediet.

KEYTRADE BANK

Prospectus nr. 02: Geldig vanaf oktober 2018



Wilt u een bouwgrond of appartement kopen? Of uw woning renoveren?

Zit u boordevol plannen maar hebt u een lening nodig om uw droom te verwezenlijken?

Dan zit u goed bij Keytrade Bank! Wij ontwikkelden namelijk **KEYHOME**, een onlineplatform dat u de nodige middelen voor uw vastgoedplannen aanreikt tegen een scherp tarief. En dat zonder dat u de deur uit moet. Met **KEYHOME** van Keytrade Bank maakt u de juiste keuze!

De voordelen van KEYHOME:

✔ Meteen ons beste tarief

U verliest geen tijd meer met het onderhandelen over uw rentevoet, want wij nemen uw plannen serieus van bij de start en stellen u meteen het **laagste tarief** voor dat we u kunnen bieden.

✔ 100% online

Met KEYHOME verloopt de hele kredietprocedure online. U hoeft zich dus niet te verplaatsen.

✔ Onze experts luisteren naar u

Een hypothecair krediet kan ingewikkeld lijken en het idee om dat zonder de hulp van een specialist te regelen kan u misschien zenuwachtig maken. U hoeft zich echter geen zorgen te maken: u kunt op elk moment van de afhandeling terecht bij uw expert. Hij of zij antwoordt graag op al uw vragen en helpt u waar nodig.

✔ De laagste kosten op de markt

Wij optimaliseren uw aanvraag voor een hypothecair krediet en garanderen zo de laagste kosten op de markt. U zou uw notariskosten bijvoorbeeld kunnen verlagen door een opsplitsing te maken in een hypothecair mandaat en een hypothecaire inschrijving. Die wordt automatisch berekend op basis van het bedrag dat u leent.
Meer informatie daarover vindt u op pagina 10 van dit prospectus.>

✔ Vrije keuze van verzekeringen

U kiest zelf waar u een brandverzekering en schuldsaldoverzekering aangaat. Wij bieden u wel de mogelijkheid om die verzekeringen te nemen bij onze partners, tegen een aantrekkelijk tarief.
Meer informatie daarover vindt u op pagina 11 van dit prospectus.>

Het hypothecair krediet in detail

De zekerheden in België

Beheer bij wanbetaling

De verzekeringen

De kosten van een hypothecair krediet

De fiscale aspecten van het hypothecair krediet

Het hypothecair krediet in detail

Wie mag een hypothecair krediet aangaan?

Het hypothecair krediet van Keytrade Bank is bedoeld voor alle natuurlijke personen ouder dan 18 jaar die handelen voor privégebruik en hun domicilie in België hebben op het moment van de ondertekening van de verkoopakte.[1]

Het onderwerp van het krediet

KEYHOME is een platform voor hypothecaire kredieten ontwikkeld door Keytrade Bank en is bedoeld voor de aan**koop**, **bouw** of **renovatie** van een vastgoed (bouwgrond, appartement of woning) in België. Via dit platform kunnen gebruikers ook op de meest eenvoudige manier hun bestaande hypothecair krediet **herfinancieren**.

Hoeveel kunt u lenen?

Het bedrag dat u kunt lenen hangt vooral af van uw terugbetalingscapaciteit en de waarde van het vastgoed dat u wilt kopen.

- **De terugbetalingscapaciteit**

  Keytrade Bank analyseert uw financiële situatie. Wij bekijken uw nettoloon, huurinkomsten (voor 80%), vervangingsinkomen enz. alsook uw lasten zoals lopende leningen of een alimentatie. Zo kan Keytrade Bank nagaan of u de maandelijkse aflossingen wel vlot kunt terugbetalen.

- **De waarde van het vastgoed**

  Keytrade Bank zal ook rekening houden met de verhouding tussen de waarde van het vastgoed en het bedrag van de lening die u hiervoor aanvraagt.

  In bepaalde gevallen moet de bank het vastgoed dat u als waarborg aanbiedt (d.w.z. de woning, bouwgrond of het appartement dat u koopt) laten schatten door een vastgoedexpert. Het maximumbedrag dat u via **KEYHOME** kunt lenen, hangt dan ook af van de waarde die het vastgoed volgens de expert heeft. De schattingskosten bedragen 250 euro en zijn voor rekening van de kredietnemer.

[1] Opmerkingen:

- KEYHOME is niet beschikbaar voor 'US persons'.
- Voor een hypothecair krediet bij Keytrade Bank hoeft u trouwens geen rekening te openen bij ons. Bel dan gewoon onze klantendienst op 02 679 90 00 of stuur een e-mail naar info@keytradebank.com.

De looptijd

Bij Keytrade Bank kan u een hypothecair krediet aangaan voor een looptijd tussen **5 en 25 jaar**.

Afhankelijk van uw persoonlijke situatie geniet u mogelijk fiscale voordelen die gekoppeld zijn aan de looptijd, zoals de woonbonus. U leest er alles over op www.notaris.be.

Wij raden u ook aan uw krediet terug te betalen voor uw wettelijke pensioenleeftijd. Vanaf dat moment daalt in de meeste gevallen het gezinsinkomen.

Wanneer krijgt u het ontleend bedrag?

Als u een woning of bouwgrond **koopt**, of een overbruggingskrediet[2] aangaat, dan wordt het volledige kredietbedrag overgemaakt aan de notaris bij de ondertekening van de notariële akte, op voorwaarde dat alle voorziene garanties zijn gegeven.

Bij **nieuwbouw** of een **renovatie** hebt u niet meteen het hele kredietbedrag nodig. U moet de aannemers immers maar betalen naarmate de werkzaamheden vorderen. Wij storten daarom de nodige fondsen pas nadat u ons de facturen hebt bezorgd. Dat doen we in schijven van minimum 2.500 euro en tot maximaal twee jaar vanaf de ondertekening van de kredietakte.

Tijdens de opnameperiode van het krediet betaalt u geen kapitaal terug. U betaalt de intresten op de bedragen die u hebt opgenomen en een reserveringsprovisie voor het resterende bedrag. Die reserveringsprovisie bedraagt 0% tussen de 1e en 6e maand en 1,5% per jaar tussen de 7e en 12e maand. Vanaf de 13e maand is dat 2%.

Aflossingen

De meest gangbare formules in België zijn een **hypothecair krediet met vaste maandaflossingen** en een **hypothecair krediet met vaste kapitaalaflossingen**.

- Bij een **hypothecair krediet met vaste maandaflossingen** betaalt u elke maand een zelfde bedrag, bestaande uit een deel interesten en een deel kapitaal. Het gedeelte interesten neemt mettertijd af en het gedeelte kapitaal neemt toe. Zo blijft de terugbetalingslast dezelfde tijdens de hele looptijd van de lening (of tot de contractuele herziening van de rentevoet als u kiest voor een variabele rentevoet).

- Bij een **hypothecair krediet met vaste kapitaalaflossingen** betaalt u elke maand een vast kapitaalbedrag. De interesten worden berekend op het restsaldo en nemen dus in de loop van het krediet af. Daardoor is uw aflossingsbedrag veel hoger aan het begin van uw krediet, maar gaat dat in de loop van de tijd naar beneden.

Bij Keytrade Bank bieden we u momenteel alleen **hypothecaire kredieten met vaste maandaflossingen** aan.

[2] De informatie over ons overbruggingskrediet vindt u op pagina 9 van dit prospectus.

Een praktisch voorbeeld

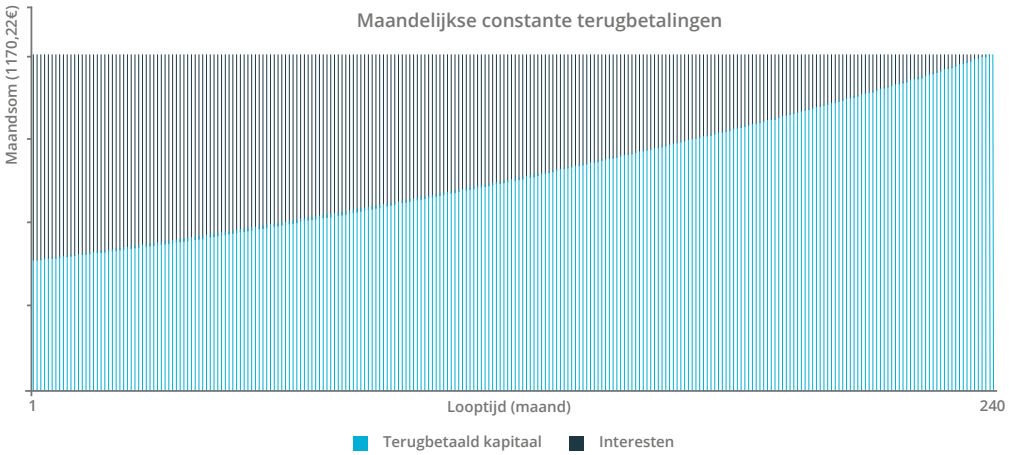
Stel, u leent 200.000 euro op 20 jaar met een vaste rentevoet van 0,2952% per maand (ofwel 3,6% per jaar) met vaste maandaflossingen.

U betaalt dan gedurende de volledige looptijd van de lening maandelijks 1.170,22 euro terug.

- De eerste maandaflossing bestaat uit 600,00 euro interesten (0,2952% van 200.000 euro) en 570,22 euro kapitaal.
- De tweede maandaflossing bestaat uit 598,29 euro interesten (0,2952% van 199.429,78 euro) en 571,93 euro kapitaal.
- En zo verder ...
- De laatste maandaflossing bestaat uit 3,50 euro interesten (0,2952% van 1.170,22 euro) en 1.166,72 euro kapitaal.

In totaal betaalt u dan 280.853,50 euro terug: 200.000 euro kapitaal en 80.853,50 euro interesten.

Als u uw hypothecair krediet vervroegd terugbetaalt, gedeeltelijk of volledig, dan moet u een wederbeleggingsvergoeding betalen. Deze is gelijk aan drie maanden interest op het kapitaal dat u vervroegd terugbetaalt.



Jaarlijks kostenpercentage (JKP)

Het JKP is een **percentage om leningen van verschillende kredietinstellingen**. Het wordt berekend aan de hand van het hypothecair krediet plus de kosten die rechtstreeks verband houden met de onderschrijving van het krediet.

Een praktisch voorbeeld

Laten we opnieuw het voorbeeld nemen van een lening van 200.000 euro op 20 jaar met een vaste rentevoet van 0,2952% per maand (ofwel 3,6% per jaar) met vaste maandaflossingen, voor 100% gedekt door een hypotheek. In het kader van uw hypothecair krediet gaat u ook een brandverzekering aan (450 euro/jaar) en een schuldsaldoverzekering (148 euro/jaar).

Daarnaast moet u als kredietnemer ook rekening houden met de volgende kosten

- De registratierechten voor de lening: 2.200 euro
- De hypotheekrechten: 660 euro
- Een forfaitaire vergoeding voor de formaliteiten die de hypotheekbewaarder aanrekent: 210 euro
- Administratieve kosten (incl. btw) van maximaal 1.370,50 euro.

Rekening houdend met bovenstaande kosten, bedraagt het JKP voor ons voorbeeld 4,4035%.

De rentevoet

In België werken we meestal met vaste of variabele rentevoeten.

- De **vaste rentevoet** wordt bepaald bij het onderschrijven van het krediet en geldt voor de volledige looptijd van uw krediet. Deze formule biedt u de zekerheid dat u op voorhand weet hoeveel u elke maand gedurende de volledige looptijd van uw lening moet betalen.
- De **variabele rentevoet** is een basisrentevoet die wordt vastgelegd bij het onderschrijven van het krediet maar die op contractueel vastgelegde momenten kan worden herzien in functie van een referentie-index voor de evolutie van de rentevoeten op de markt. Deze formule houdt dus een zeker risico in, maar kan interessant zijn omdat de voorgestelde rentevoet normaal veel voordeliger is aan het begin van de terugbetaling. De rentevoet kan tijdens de looptijd meermaals worden herzien, afhankelijk van de formule die u hebt gekozen (jaarlijks, driejaarlijks enz.). Uw maandaflossingen kunnen dus stijgen of dalen.

Momenteel biedt Keytrade Bank alleen hypothecaire kredieten met een vaste rentevoet aan. Deze formule is erg voordelig wanneer de rentevoeten laag staan, want als ze stijgen verandert er niets aan uw maandaflossingen.

Maak zeker eerst een simulatie van uw rentevoet op onze website.
De rentevoet die wij u aanbieden is namelijk persoonlijk en hangt af van uw financiële situatie.

Op onze website kunt u ook een overzicht downloaden van onze tarieven met de rentevoeten voor hypothecaire kredieten op basis van de looptijd, alsook van de kosten en vergoedingen: hier

Het overbruggingskrediet

Hebt u geld nodig om een vastgoed te kopen of te bouwen, maar wacht u nog op het geld van de verkoop van uw huidige woning? In dat geval kunt u bij **KEYHOME** terecht voor een overbruggingskrediet. Zoals het woord aangeeft, is dit krediet een tijdelijke overbrugging bij gebrek aan fondsen totdat u uw ander vastgoed hebt verkocht.

Zelfs wanneer u nog niet zeker weet wanneer dat verkocht zal zijn, krijgt u voor maximaal 12 maanden een overbruggingskrediet (dat bovendien maximaal één keer hernieuwbaar is). U betaalt de volledige som terug bij de verkoop van uw huidige woning of op de eindvervaldag van het overbruggingskrediet. U zal wel maandelijks intresten dienen te betalen.

Een praktisch voorbeeld

Stel, u wilt een overbruggingskrediet afsluiten van 100.000 euro op 12 maanden met een vaste rentevoet van 0,28% per maand (ofwel 3,38% per jaar). U betaalt dan maandelijks 277,3 euro aan interesten tot het verlijden van de verkoopakte van uw huidige woning. Op dat moment betaalt u de 100.000 euro aan kapitaal terug.

De zekerheden in België

In België gaat een hypothecair krediet samen met bepaalde hypothecaire garanties. Keytrade Bank stelt de volgende wettelijk voorgeschreven garanties voor: de **hypothecaire inschrijving**, het **hypothecair mandaat** en de **hypotheekbelofte**. Om bovendien voorrang te krijgen op andere eventuele schuldeisers, vraag Keytrade Bank wel altijd een hypothecaire inschrijving in eerste rang.

De hypothecaire inschrijving

De hypothecaire inschrijving wordt geregeld met een authentieke akte bij de notaris, voor ze wordt ingeschreven in het register van het hypotheekkantoor. Op die manier geeft de (toekomstige) eigenaar de bank de mogelijkheid om het gehypothekeerde vastgoed te verkopen en het kredietbedrag te recupereren wanneer de kredietnemer zijn lening niet kan terugbetalen.[3]

Het hypothecair mandaat

Net als de hypothecaire inschrijving wordt ook **het hypothecair mandaat** geregeld met een authentieke akte bij de notaris. Zo geeft de (toekomstige) eigenaar de onvoorwaardelijke toestemming om een hypotheek te vestigen op het vastgoed zodra de bank dat nodig acht.[4]

Om de kosten voor uw aankoop zo laag mogelijk te houden, controleert Keytrade Bank systematisch of een splitsing tussen een hypothecaire inschrijving en een hypothecair mandaat in uw dossier door de bank aanvaard kan worden en of het financieel voordelig is voor u.

De hypotheekbelofte

De belofte om een hypotheek te geven, kortweg de hypotheekbelofte, is een verbintenis die de (toekomstige) eigenaar van een vastgoed aangaat om bij het eerste verzoek van de bank een hypotheek in te schrijven. Dit type zekerheid wordt echter weinig gebruikt bij hypothecaire kredieten.

[3] De hypotheek die aan de bank is gegeven, dekt alle huidige en toekomstige schulden (hypotheek voor alle sommen).

[4] De kosten voor de hypothecaire inschrijving zijn ten laste van de kredietnemer.

Beheer bij wanbetaling

Laattijdig of helemaal niet betalen kan ernstige juridische en/of financiële gevolgen hebben voor de kredietnemer, zoals een onvermijdelijke verhoging van de rentevoet, de verbreking van het kredietcontract of een registratie bij de Centrale voor kredieten aan particulieren.

In het ergste geval kan uw woning in beslag worden genomen wanneer u uw lening niet afbetaalt.

De verzekeringen

Bij een hypothecair krediet vraagt de bank aan de kredietnemers om een **schuldsaldoverzekering** en een **brandverzekering** te onderschrijven.[5] Die verzekeringen moeten het vermogen van de verzekerde maximaal beschermen.

De schuldsaldoverzekering

Deze verzekering beschermt de nabestaanden van de verzekeringnemer(s) bij het overlijden tijdens de looptijd van het krediet. Als de verzekerde in die periode overlijdt, betaalt de verzekeringsmaatschappij het restsaldo van het door de verzekerde aangegane krediet terug.

De brandverzekering

Bij een hypothecair krediet is het zowel voor de kredietnemer als de bank belangrijk dat de kredietnemer een brandverzekering onderschrijft. Die dekt voor de volledige heropbouwwaarde het risico op verval of vernietiging (brand, waterschade, glasbreuk, storm) van het gehypothekeerde vastgoed.

Keytrade Bank biedt u de mogelijkheid om beide verzekeringen af te sluiten bij haar partners tegen aantrekkelijke tarieven. U leest er meer over tijdens uw simulatie. Het staat u echter volledig vrij om die verzekeringen te onderschrijven bij een andere verzekeringsmaatschappij zonder dat dit een impact op uw rentevoet zal hebben.

[5] Keytrade Bank biedt geen van deze beide types verzekeringen aan maar ze zal u de mogelijkheid bieden om beide verzekeringen bij haar partners af te sluiten.

De kosten van een hypothecair krediet

Aankoopkosten

De aankoopkosten bestaan uit de notariskosten en de registratierechten, en bij de aankoop of de bouw van een nieuwbouwwoning ook de btw.
Het bedrag van de registratierechten hangt af van het gewest waarin het vastgoed ligt.

In het Vlaams Gewest

Het bedrag van de registratierechten beloopt **7%** van het bedrag dat in de verkoopakte is opgenomen voor de aankoop van een woning die enkel als gezinswoning dient.
Het tarief van **10%** blijft echter van toepassing voor de andere soorten aankopen.

Voorwaarden voor het verlaagde tarief van 7%:

- De aankoop gebeurt door een of meerdere natuurlijke personen.
- De aankoop betreft een gezinswoning. Het moet een bestaande woning zijn, die hoofdzakelijk als woning van het gezin van een persoon wordt gebruikt of zal worden gebruikt. Gronden zijn dus uitgesloten van dit stelsel.
- Het moet de enige woning zijn: de koper of kopers mogen niet de volle eigendom van een andere woning of grond bezitten.
- Het moet gaan om de aankoop in volle eigendom van een woning.
- De koper moet zich op het adres van het gekochte goed domiciliëren binnen twee jaar na het verlijden van de authentieke akte.

Bovendien is voor vastgoed in het Vlaams Gewest een vrijstelling van de registratierechten op de eerste schijf van 80.000 euro mogelijk als aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De aankoopprijs bedraagt niet meer dan 200.000 euro of 220.000 euro als het goed in een kerngemeente of in een Vlaamse randgemeente rond Brussel is gelegen.
- Het moet gaan om de aankoop in volle eigendom van een woning of bouwgrond.
- De aankoop mag alleen gebeuren door een of meerdere natuurlijke personen.
- Het moet de bedoeling zijn van de koper(s) om er zijn (hun) hoofdverblijfplaats te vestigen.
- Dat moet ook effectief het geval zijn binnen twee jaar voor een woning en binnen drie jaar voor een bouwgrond.
- De koper(s) mag (mogen) geen ander onroerend goed (woning of grond) bezitten.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De registratierechten bedragen **12,5%** van het bedrag dat in de verkoopakte is vermeld.
Onder bepaalde voorwaarden is een vrijstelling op de registratierechten voor een eerste schrijf van de aankoopwaarde mogelijk. Zo is op de eerste schijf van 175.000 euro een vrijstelling mogelijk voor alle authentieke aktes die zijn ondertekend na 1 januari 2017.

De voorwaarden om van die vrijstelling op de eerste schijf van 175.000 EUR te genieten, zijn:

- Geen vastgoed bezitten dat volledig of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning;
- Binnen twee jaar zijn hoofdverblijfplaats vestigen in het gekochte vastgoed;
- Gedurende een ononderbroken periode van vijf jaar zijn hoofdverblijfplaats behouden in de aangekochte woning, te rekenen vanaf het vestigen van de hoofdverblijfplaats in het vastgoed waarvoor de korting is verkregen;
- Het bedrag in de akte waarop het recht vereffend moet worden, mag niet hoger liggen dan 500.000 euro;
- Op geen enkel moment de toepassing vragen of gevraagd hebben van de verminderingen zoals bedoeld in artikel 145 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, verbonden aan de aankoop van een zakelijk recht op een vastgoed dat tot bewoning aangewend of bestemd wordt, voor de aanslagjaren opgenomen in deze verklaring EN zo snel mogelijk elk element corrigeren dat de koper ter kennis wordt gebracht dat er aanleiding toe zou kunnen geven dat hem dergelijke vermindering zou worden toegekend.précisés dans cette déclaration et corriger au plus vite tout élément porté à la connaissance de l'acquéreur qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui soit octroyée.

In het Waals Gewest

De registratierechten bedragen **12,5%** van het bedrag dat in de akte is vermeld. Onder bepaalde voorwaarden is een vrijstelling van de registratierechten op de eerste schrijf van 20.000 euro mogelijk bij de aankoop van een eerste woning.
Bij de aankoop van een bescheiden woning is het ook mogelijk om een verlaagd registratierecht te verkrijgen van **6%** of **5%** op de eerste schijf van de prijs van uw onroerend goed. Raadpleeg hiervoor uw notaris.

De voorwaarden om van die vrijstelling op de eerste schijf van 20.000 EUR te genieten, zijn:

- Voor 'bewoning aangewend of bestemd' onroerend goed, bouwgrond of een woning in aanbouw of op plan.
- Vestiging van de hoofdverblijfplaats in het nieuwe aangekochte onroerende goed binnen drie jaar.
- Behoud van de hoofdverblijfplaats in het nieuwe aangekochte onroerende goed gedurende minstens drie jaar.
- Verbod om een andere woning te bezitten.
- Volledige aankoop in volle eigendom.

Raadpleeg voor meer informatie uw notaris of de website https://www.notaris.be

Kosten voor de kredietopening

Naast de aankoopkosten zijn er nog de kosten voor de kredietopening. Die omvatten:

- een registratierecht van 1%;
- een inschrijvingsrecht van 0,3% voor de inschrijving van de hypotheek bij het Hypotheekkantoor;
- de notariskosten voor de voorbereiding van de akte;
- de erelonen van de notaris.

Alle wettelijke en notariële kosten voor de aankoop of de kredietakte zijn uiteraard voor rekening van de kredietnemer. Dat geldt ook voor de kosten bij hernieuwing of handlichting van de hypothecaire inschrijving.

Dossierkosten

Bij Keytrade Bank rekenen we **geen dossierkosten** aan!

De fiscale aspecten van het hypothecair krediet

Door de **aankoop**, **bouw** of **renovatie** van uw vastgoed te financieren met een hypothecair krediet betaalt u ook minder belastingen. Afhankelijk van uw fiscale situatie geniet u inderdaad belastingvoordelen voor de intrestbetalingen en kapitaalaflossingen van uw hypothecair krediet. Opgelet: sinds 1 januari 2015 zijn de drie gewesten bevoegd voor de woningfiscaliteit en bepalen zij elk hun regels en fiscale voordelen. Een nieuw hypothecair krediet dat gesloten werd, om een bestaand hypothecair krediet te **herfinancieren** zal onderworpen worden aan hetzelfde belastingstelsel van het oorspronkelijk hypothecair krediet.[6]

[6] Kijk voor meer informatie over de belastingvoordelen in de verschillende gewesten op www.notaris.be

KEYTRADE BANK

Oktober 2018

Verantwoordelijke voor de verwerking: Keytrade Bank, Belgisch filiaal van Arkéa Direct Bank | 100 Vorstlaan, B-1170 Brussel.
T + 32 (0)2 679 90 00 | F + 32 (0)2 679 90 01 | info@keytradebank.be | keytradebank.be