

Toelichtingsnota voor hypothecaire investeringskredieten aan rechtspersonen

Onderworpen aan de wet van 21 december 2013 betreffende de financiering voor kleine en middelgrote ondernemingen **Februari 2026**

Hypothecair krediet met een onroerende bestemming zoals de financiering voor het verwerven of behouden, via een rechtspersoon, van **een pand waarvan het privégedeelte > 50%**.
Het pand moet in België¹ gelegen zijn.

1. Kredietgever

Elantis N.V.. rue des Clarisses 38, 4000 LIEGE (LUIK)
Telefoon : 04/232.45.45
KBO : 0404.228.296

2. Kredietnemer

Rechtspersoon naar Belgisch recht, met exclusief aandeelhouderschap door natuurlijk personen¹
(Cfr UBO en schema van de aandeelhouderstructuur)

- Patrimoniumvennootschap
- Managementvennootschap (vennootschap die beheer- of managementprestaties levert aan belgische vennootschap van de zaakvoerder)
- Vennootschap van een vrij beroep

De hoofdelijke en ondeelbare borg van een of meerdere bedrijfsleiders¹ of aandeelhouders¹ is een vereiste.

Zijn uitgesloten:

- Vennootschap in oprichting of op te richten vennootschap
- Vastgoedonderneming
- Handelsvennootschap
- Vennootschappen met niet-residenten als aandeelhouders/beheerders

3. Doel

- Aankoop
- Werken: klassiek of energiebesparend
- Aankoop en klassieke of energiebesparende werken
 - Lijst van werken die als energiebesparend worden beschouwd:
 - verwarming (nieuwe condensatieketel, pelletketel, efficiëntere radiatoren, ...)
 - isolatie en beglazing (dubbel glas of hoogrendementsglas, dak-, vloer- en muurisolatie, ...)
 - verluchting en ventilatie (dichtingswerkzaamheden voor lucht en ventilatie, ...)
 - water (zuinige warmwatersystemen, zuinige waterfiltratiesystemen, ...)
 - elektriciteit en verlichting (zonnepanelen, windmolens, laadpunten, ...)
 - alle audittypes

Belangrijk: indien EPC >500 kWh → verplichte financiering van energiewerken voor minstens € 40.000

- Bouw
 - Niet toegestaan:
 - zelf uitgevoerde bouwwerken
- Herfinanciering van een hypothecair krediet: diverse cumulatieve voorwaarden:
 - de herfinanciering moet een reëel economisch belang voor de klant inhouden
 - doel van het te herfinancieren krediet = 100% onroerend (de herfinanciering van een onroerende LOA is toegelaten)
 - maximumduur van het nieuwe krediet = de resterende looptijd van het te herfinancieren krediet → (behalve bij uitoonverdeeldheidstreding, nieuwe aankoop of werken > € 25.000: toegestane duurtijd max 25 jaar)
 - niet toegestaan:
 - terugbetaling van een privévoorschot, zelfs als dat voorschot heeft gediend om een onroerend goed te verwerven
 - herfinanciering van een "open" project (lopende werken/bouw) via een hypothecair krediet bij een andere kredietverstrekker)

¹ Natuurlijke personen die minstens 3 jaar in België gedomicilieerd zijn

4. Aankoopkosten

De kosten (registratierechten, BTW, kosten inschrijving, notariskosten,...) dienen **betaald te worden met eigen middelen**. In geval van een aankoop, kan er dus max. de aankoopprijs van het aanbod, gefinancierd worden.

5. Terugbetalingswijze: Maandlasten met aflossing van kapitaal : constante of degressieve

6. Type van rentevoet: vast en variabel: raadpleeg onze tarieven

7. Bedrag

- Minimum : € 25.000
- Maximum : € 1.000.000

8. Looptijd – quotiteit

Bedoeld om de privé-woonplaats van de bedrijfsleider te zijn	Opbrengsteigendom
- Looptijd • Minimum : 8 jaar • Maximum : 25 jaar - Maximum quotiteit : 100% ; (90% voor herfinancieringen)	- Looptijd Minimum : 8 jaar Maximum : 20 jaar - Maximum quotiteit : 75%

Voor een quotiteit > 90% : pand in waarborg met maximale energiescore van 300 kWh (EPC), BEHALVE als financiering van werken (minimaal € 25.000) die de energiescore verbeteren (EPC verplicht, beschrijvende tabel van de uitgevoerde energiewerken, ingevuld en ondertekend)

De kredietopening wordt door een notariële akte bevestigd en heeft een onbepaalde duurtijd.
Het reeds terugbetaalde kapitaal kan weer ontleend worden via het systeem van “wederopname”.

De looptijd van een overbruggingskrediet bedraagt maximum 2 jaar

9. Opname van de gelden

- In geval van aankoop of herfinanciering van een hypothecair krediet worden de gelden in een keer opgenomen op de dag van de akte.
- In geval van verbouwing of bouw mogen de gelden worden opgenomen hetzij in 12 hetzij in 24 maanden maximum volgens de aard en de duur van de werken. Deze periode komt bij de oorspronkelijke duur van het krediet, met uitzondering van het eventuele vaste termijngedeelte.

10. Kosten

- **Dossierkosten:**
 - 0,30% over het totaalbedrag van de kredietopening met min € 500 en max € 1.000.
 - Indien de klant zijn dossier in meerdere voorschotten wil splitsen wordt een verhoging van € 100 per aanvullend voorschot geteld.
 - De dossierkosten zijn verschuldigd door de klant indien hij verzoekt het dossier zonder gevolg te plaatsen **na het ondertekenen van zijn aanbod**
 - Nieuw aanbod na ontvangst van een door de klant ondertekend aanbod: € 350 met een maximum van 650€
- **Niet-opnamevergoeding:** 1.8% per jaar berekend vanaf de 4de maandlast op het niet-opgenomen kapitaal
- **Schatting:** kan worden gevraagd door Elantis en uitgevoerd door erkende schatter van Elantis. De vergoedingen zijn voor rekening van de klant rechtstreeks aan de deskundige.

11. Vervroegde terugbetaling

In geval van volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling zal een wederbeleggingsvergoeding van 6 maanden interest op het bedrag van het vervroegd terugbetaald kapitaal verschuldigd zijn

Bevoegde instantie aangewezen in de bemiddeling in bank- en beleggingsdiensten en de distributie van financiële instrumenten: Ombudsfin, Belliardstraat 15-17, Bus 8, 1040 Brussel – www.ombudsfin.be.

Meer informatie over de regeringsmaatregelen voor kmo's vindt u op www.financieringvanondernemingen.be.

12. Verzekeringen

- Er wordt altijd een schuldsaldoverzekering van de bedrijfsleider aangeraden.
- Een brandverzekering is verplicht om de in pand gegeven goederen te dekken tegen de risico's van beschadiging (brand, bliksem, ontploffing of ieder ander vergelijkbaar risico) voor hun nieuwbouwwaarde.

13. Waarborgen

- Een hypotheek in eerste rang op het gefinancierde pand ten bedrage van het kredietbedrag (de geldigheid van de hypothecaire inschrijving bedraagt 30 jaar, een hernieuwing van de hypotheek is steeds mogelijk)
Het pand moet een verkoopwaarde hebben van minimum de 125.000 €
Het pand moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige normen en aan de verplichtingen van de Wooncode van toepassing in de verschillende regio's. Het moet gemakkelijk realiseerbaar zijn.
- Als aanvullende waarborg(en):
 - Een hypotheek op een ander gebouw
Wanneer een eerste rang in het voordeel van een andere maatschappij:
 - De bestaande eerste rang wordt berekend ten bedrage van 125% van het initiële inschrijvingsbedrag
- **Woongebouwen die Elantis niet als waarborg aanvaardt:**
serviceflat, vakantieverblijf, aankoop via erfpacht, vakantieverblijf, hotelkamer, chalet, kasteel en ieder ander moeilijk te realiseren specifiek goed, goed met stedenbouwkundige inbreuk, gemengd goed met beroepsgedeelte > 50%, goed waarop een levenslange huurovereenkomst of een bewoningsrecht ten gunste van een derde rust
- De hoofdelijke en ondeelbare borg van een of meerdere zaakvoerders is onontbeerlijk.

Datum : ____/____/ 20____

Handtekening van de natuurlijke persoon die bevoegd is om de rechtspersoon wettelijk te binden en die kennis genomen heeft van dit document.

Naam :

Voornaam :

Handtekening :