



Woonkrediet dat kansen biedt

Onesto is er voor iedereen die een eigen woning wil.
Ook voor wie dat in eerste instantie misschien niet mogelijk lijkt.





Of je nu als single of als koppel door het leven gaat, een woning kopen en een lening aangaan is waarschijnlijk één van de belangrijkste beslissingen in je leven. Je maakt plannen, kijkt rond, vraagt na, pluist uit, wikt en weegt.

In deze brochure geven we een antwoord op de meest gestelde vragen over de Onesto-leningen. We zetten alle voorwaarden en specifieke kenmerken op een rij. Zo kan jij beslissen met kennis van zaken.

Verantwoordelijke uitgever
nv Onesto Kredietmaatschappij - Graaf van Loonstraat 15/1 - 3580 Beringen
vragen@onesto.vlaanderen - 011 42 24 10
RPR Antwerpen, afdeling Hasselt 0401349970
Erkende kredietmaatschappij voor sociaal woonkrediet.
Vergunning FSMA sociale kredietgever hypothecair krediet dd. 25/07/2017

CV Onesto Woonpunt (RPR Antwerpen, afdeling Hasselt 0450367337) is onderdeel van de Onesto-groep en is door de FSMA ingeschreven als verzekeringsmakelaar.

Inhoud

Wie kan lenen bij Onesto?.....	4
Waarvoor kan je lenen?	5
Keuze uit verschillende renteformules.....	8
Kosten bij het aangaan van een lening	11
Voordelen van een Onesto-lening	14
Je lening aanvragen. Hoe gaat dat?.....	17
Je lening afbetalen	20
Verzekeringen: bescherm je woning en je gezin	23
Nog vragen?	25

Wie kan lenen bij Onesto?

Bij Onesto is iedereen welkom. Er is geen inkomensgrens.

Omdat Onesto-leningen voordelig en flexibel zijn, kunnen wij vaak een oplossing bieden voor zij die bij de bank moeilijk een lening kunnen krijgen. We denken hierbij aan singles, jonge startende koppels, eenoudergezinnen, gezinnen met één inkomen ... Ook wanneer één van de partners na een scheiding de woning wil behouden, en de partner wil uitkopen, kunnen wij vaak een oplossing bieden.

Op een immo-website zag ik een appartementje dat ik helemaal zag zitten. Maar ik vroeg me af of ik als single wel een lening kon krijgen? Achteraf bleek het eigenlijk best simpel.



Phyllis
Single

Ik was aangenaam verrast door de manier waarop Onesto meedenkt over mijn toekomst. Het gaat niet alleen over de lening, maar ze hielpen mij een volledig renovatieplan uitwerken.



Yolan
Single

De dag dat de lening was goedgekeurd zal ik nooit vergeten. Ik kan nu samen met de kinderen weer een toekomst opbouwen in ons vertrouwde huis.



Myriam
Pas gescheiden

Waarvoor kan je lenen?

Bij Onesto sluiten wij niemand uit om een lening aan te vragen. Enkel aan de woning zijn een aantal voorwaarden verbonden. Je kan lenen om een woning te kopen, te renoveren, te bouwen, of te behouden na een scheiding.

De woning waarvoor je wil lenen moet aan volgende voorwaarden voldoen:

- De woning ligt in Vlaanderen.
- De woning is de enige woning die je hebt.
- Je gaat zelf in de woning wonen.
- De waarde van de woning is beperkt.

Een bescheiden woning

Onesto-leningen kunnen enkel gebruikt worden om een bescheiden woning te financieren. Het gaat om ééngezinswoningen, gelegen in Vlaanderen, waarvan de verkoopwaarde een bepaalde maximumwaarde niet mag overstijgen. Een door Onesto aangestelde expert zal steeds de prijs bij onderhandse verkoop schatten. Ook woningen verkocht door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een erkende huisvestingsmaatschappij kunnen, ongeacht hun waarde, gefinancierd worden.

Telt je gezin een of meerdere kinderen? De maximale verkoopwaarde van de woning wordt dan automatisch verhoogd. Ook voor woningen in de Vlaamse rand rond Brussel, het zogenaamde Vlabinvest-gebied, is er een specifieke verhoging.

Bij deze prospectus hoort een tarievenblad dat een duidelijk overzicht geeft van de exacte bedragen van de maximale verkoopwaarde. Je kan deze ook vinden op de Onesto-website via deze link:

www.onesto.vlaanderen/nl/over-de-onesto-leningen.

De eerste woning die je zelf gaat bewonen

Een Onesto-lening is steeds bestemd voor de woning die jij, eventueel samen met je gezin, zal bewonen. Binnen de twee jaar na de ondertekening van het krediet moet je erin wonen en dit tot tien jaar na de ondertekening.

Op het tijdstip van de ondertekening van de akte voor de lening mogen jij en je eventuele partner geen eigenaar zijn van een andere woning. De Vlaamse wooncode voorziet hierop enkele specifieke en tijdelijke uitzonderingen wanneer de woning die je bezit onbewoonbaar is.

Kopen en renoveren

Onesto verstrekt vooral leningen om een eerste woning te kopen. Dikwijls wordt dat gecombineerd met de financiering van de eerste renovatie. Wie eerder al een lening afsloot bij Onesto, of wie geen andere lening voor een woning meer heeft, kan bij Onesto ook enkel voor de renovatie lenen.

Een renovatielening zonder rentekost. Kan dat ?!

Dat kan! Tenminste voor wie vanaf 2021 een woning koopt die helemaal niet energiezuinig is en die woning binnen de vijf jaar grondig verbouwt.

Onesto biedt ook het zogenaamde “renteloos renovatiekrediet” aan. Wie voldoet aan de voorwaarden krijgt de volledige rente teruggestort van de Vlaamse overheid. Dat voordeel kan aardig oplopen.

Check zeker de voorwaarden op www.onesto.vlaanderen/renovatiekrediet

Een mede-eigenaar uitkopen

Wie een mede-eigenaar moet uitkopen, bv. na een relatiebreuk of erfenis, kan daarvoor ook beroep doen op een Onesto-lening. Daarbij kunnen ook oplossingen gezocht worden voor lopende leningen.



Hoeveel kan je lenen?

Het leenbedrag kan niet lager zijn dan 10.000 euro. Hoeveel je maximaal kan lenen hangt af van twee zaken: de waarde van de woning en je financiële situatie.

De waarde van de woning

Het bedrag dat je leent kan nooit hoger zijn dan de geschatte verkoopwaarde van de woning. Om deze waarde te bepalen zal Onesto steeds een schatter aanstellen. Voor de bijkomende kosten, zoals notariskosten en registratiekosten, kan je niet lenen en zal je je eigen spaargeld moeten gebruiken.

Koop je een woning die moet gerenoveerd worden, dan kan het zijn dat je niet de volledige aankoopssom kan lenen. Samen onderzoeken we wat mogelijk is.

Hou er ook rekening mee dat je nooit meer dan 90 % van de geschatte verkoopwaarde kan lenen als er geen schuldsaldoverzekering is.

Je financiële situatie

Samen bekijken we welk maximale bedrag je maandelijks kan en wil besteden aan je woning. Dat zal natuurlijk afhangen van je inkomen en wat je al gespaard hebt. Maar ook je maandelijkse uitgaven en je levensstijl zijn bepalend. Breng alles goed in kaart voor je beslist. Je lening moet tenslotte ook ruimte laten om volop je leven te leiden. Het moet comfortabel blijven.

Bepaal je budget

Voor je op huizenjacht gaat is het belangrijk te weten wat je budget is. Huizen zoeken wordt meteen ook een stuk makkelijker als je vooraf weet wat je wel en niet kan besteden. Maak best eerst een aantal berekeningen om een goed zicht te krijgen op je woonproject en je financiële situatie.

Hier kan je onze handige simulaties vinden:

www.onesto.vlaanderen/nl/simulaties

Keuze uit verschillende renteformules

Onesto biedt de keuze tussen een vaste of variabele rentevoet. Je kan kiezen uit vier renteformules.

Formule 1: vaste rentevoet

De rentevoet is contractueel vast voor de volledige looptijd van de lening. De maximale looptijd van deze lening is 25 jaar.

Formule 2: variabele rentevoet: 6/1/+3/-3

De rentevoet is contractueel vast voor 6 jaar. De herziening heeft de eerste maal plaats op de eerste dag van de maand volgend op de zesde verjaardag en nadien om het jaar. De stijging of de daling van de rentevoet is beperkt tot 3 % (of 0,247 % op maandbasis).

Formule 3: variabele rentevoet: 13/1/+3/-3

De rentevoet is contractueel vast voor 13 jaar. De herziening heeft de eerste maal plaats op de eerste dag van de maand volgend op de 13^{de} verjaardag en nadien om het jaar. De stijging of de daling van de rentevoet is beperkt tot 3 % (of 0,247 % op maandbasis).

Formule 4: variabele rentevoet: 20/1/+2/-2

De rentevoet is contractueel vast voor 20 jaar. De herziening heeft de eerste maal plaats op de eerste dag van de maand volgend op de 20ste verjaardag en nadien om het jaar. De stijging of de daling is beperkt tot 2 % (of 0,165 % op maandbasis).

Voor alle formules met variabele rentevoet geldt dat een rentevoet niet negatief kan worden en evenmin hoger kan worden dan het dubbel van de oorspronkelijke rentevoet.

Rentevoetaanpassingen bij formules met variabele rentevoet

De rentevoet verandert in dezelfde mate als de referte-index A gekoppeld aan de lineaire obligaties. Deze referte-indexen worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en zijn te raadplegen op de website van de FOD Economie: www.economie.fgov.be/nl (ga naar: thema's > financiële diensten > hypothecair krediet > referte-indexen).

De oorspronkelijk in aanmerking te nemen index is die van de kalendermaand die de datum van het tarief voorafgaat. Datum van het tarief en referte-index worden op het tarievenblad vermeld per renteformule. De nieuwe index is die van de kalendermaand die de datum van de rentevoetherziening voorafgaat.

De nieuwe maandrentevoet zal afgerond worden tot het dichtstbijzijnde duizendste percent en zal, na afronding, slechts toegepast worden voor zover ze een minimumverschil van 0,042 % op maandbasis (of 0,5 % op jaarbasis) met de lopende rentevoet oplevert. Is het verschil kleiner, dan blijft de lopende rentevoet onveranderd.

De aanpassing van de rentevoet heeft tot gevolg dat het bedrag van de maandelijkse afbetalingen wordt gewijzigd. Bij verandering van de rentevoet worden de wederbeleggingsvergoeding, de verwijlinteressen en de vergoedingen verschuldigd ingevolge laattijdige betaling van rechten, kosten, erelonen en uitgaven eveneens aan de hand van de nieuwe rentevoet berekend.

Elke verandering van de rentevoet, zal aan de kredietnemer meegedeeld worden uiterlijk op de datum dat de interesten aan de nieuwe rentevoet beginnen te lopen. Bij die mededeling zal kosteloos een nieuw aflossingsplan gevoegd worden.

Voorbeelden, wanneer de rentevoet bij de start 2,50% is en er gekozen wordt voor de renteformule 13/1/+3-/3 (cijfers op jaarbasis)

Indexwijziging	Rentevoet na aanpassing	Toelichting
+ 0,75	3,25%	De aanpassing wordt integraal doorgerekend
+ 0,40	2,50%	Geen aanpassing als de stijging lager is dan 0,50%
- 0,50	2,00%	De aanpassing wordt integraal doorgerekend
+ 4,00	5,00%	De rentevoet kan nooit meer stijgen dan 3%, maar kan ook nooit hoger worden dan een verdubbeling

Een lagere rentevoet voor energiezuinige woningen

Kiezen voor een energiezuinige woning is altijd winnen. Niet alleen omdat de energierekening lager zal liggen. Wie leent voor een energiezuinige woning krijgt ook de voordeligste rentevoet.

Wie een te renoveren woning koopt laten we ook niet in de kou staan. Bij de start kan dan de rente iets hoger liggen, maar als de woning kort daarna gerenoveerd wordt en er wordt aangetoond dat ze dan wel voldoet aan bepaalde energienormen, dan wordt vanaf dat moment automatisch een lagere rentevoet van toepassing.

Het tarievenblad

Bij deze prospectus hoort een tarievenblad dat een duidelijk overzicht geeft van de rentevoeten die gelden voor de verschillende formules en looptijden, en van de referentie-indexen die als basis voor latere herzieningen worden gebruikt.

Aarzel niet om hierover bijkomende inlichtingen te vragen of om na te gaan of je beschikt over de laatste versie van het tarievenblad.



Kosten bij het aangaan van een lening

Wanneer je een woning koopt en een lening aangaat, moet je met meer rekening houden dan enkel de aankoopprijs van de woning. Aan een lening zijn steeds kosten verbonden.

Kosten bij het aangaan van een lening

Aan een lening zijn steeds kosten verbonden. Deze komen bovenop het leenbedrag en worden uitgedrukt in een percentage hiervan: het **JKP of jaarlijks kostenpercentage**. Het JKP helpt je om leningen, zelfs van verschillende kredietinstellingen met elkaar te vergelijken.

Bij een Onesto-lening zijn volgende kosten inbegrepen in het JKP.

- Notariskosten
- Schattingskosten
- Dossierkosten
- Premie gewestwaarborg
- Premie verzekeringen

Notariskosten

Die betaal je rechtstreeks aan de notaris en zijn verbonden met het opstellen van de akte van de lening en de akte van de aankoop van de woning. Dit zijn onder andere: ereloon, registratierechten en inschrijvingsrechten. Voor een Onesto-lening betaal je maar de helft van het normale ereloon van de notaris.

De notariskosten worden berekend op basis van het leenbedrag, verhoogd met de bijhorigheden. De bijhorigheden vormen een extra waarborg voor de kredietinstelling en bedragen meestal 10 % van het leenbedrag. Bij Onesto zijn deze beperkt tot 5 % van het leenbedrag, met een minimum van € 1.250.

Op het bedrag van de bijhorigheden moet geen interest betaald worden. Ze zijn geen onderdeel van de lening. Ze dienen enkel als extra veiligheid voor de kredietinstelling tegenover eventuele andere schuldeisers indien het tot een verkoop van de woning zou komen. Maar de registratierechten (1 %) die in de aktekosten zitten worden wel berekend op het leenbedrag inclusief de bijhorigheden.

Schattingskosten

Wij laten de woning altijd schatten door een erkende expert. De schatter voert een grondige kwaliteitscontrole uit van de woning om na te gaan of de aankoopprijs overeenstemt met de effectieve waarde. Geen overbodige luxe voor zo'n belangrijke aankoop. Het verslag van de schatter laat ons ook toe om samen met jou de noodzaak van renovatie op korte of middellange termijn in te schatten.

De schattingskosten zijn opgenomen in het tarievenblad dat een bijlage vormt bij deze prospectus.

Dossierkosten

Bij Onesto betaal je voor de aanvraag van een lening een kleine dossierkost.

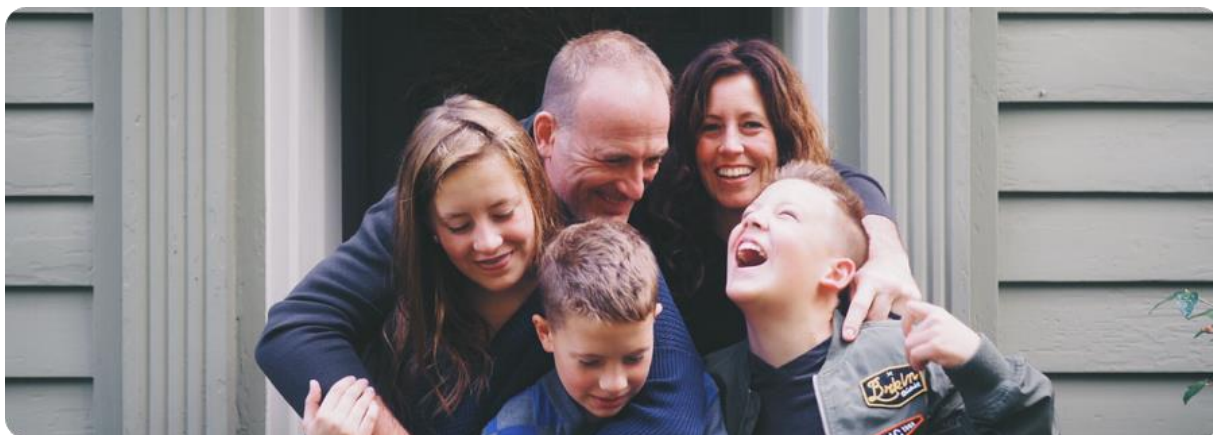
Deze dossierkosten zijn duidelijk opgenomen in het tarievenblad dat een bijlage vormt bij deze prospectus.

Premie gewestwaarborg

Wie meer dan 80 % van de waarde van de woning leent moet in het kader van de gewestwaarborgregeling wel een kleine premie betalen. Die bedraagt 0,20 % van het globale leningsbedrag (bv. € 200 op een lening van € 100.000). Deze som wordt bij het verlijden van de akte of het tekenen van de overeenkomst afgehouden en gestort in het Waarborgfonds.

Kosten verbonden aan de aankoop van de woning

Naast de kosten die samenhangen met de lening, kunnen er ook kosten zijn die verbonden zijn aan de woning zelf. Notariskosten, registratierechten en btw zijn daar voorbeelden van.



Een praktisch voorbeeld

Twee kredietnemers sluiten samen een lening af van € 159.000 met een looptijd van 29 jaar. Ze kiezen een variabele formule met een rentevoet van 0,1756 % per maand (2,13 % op jaarbasis). De maandelijkse afbetaling komt hiermee op € 611,02. In totaal betalen ze € 234.219,61 over de volledige looptijd van de lening, in de veronderstelling dat de oorspronkelijke rentevoet onveranderd blijft.

Het aangaan van de lening brengt nog andere kosten met zich mee.

- Aan de notaris moeten hypotheekkosten betaald worden van € 3.760,85. Dit bedrag is exclusief het ereloon dat aan de notaris moet betaald worden.
- Ze wensen een overlijdensdekking waarmee ze beiden volledig verzekerd zijn en hiervoor moet er gedurende 19 jaar een jaarpremie van € 260,05 betaald worden.
- De brandverzekering kost € 424,65 per jaar en moet gedurende 29 jaar betaald worden.
- Dan zijn er nog de éénmalige kosten: € 250 voor het schattingsverslag en € 318 als premie voor de gewestwaarborg.
- Ze kunnen voor de domiciliëring een gratis rekening gebruiken bij een bank naar keuze.

Rekening houdend met deze kosten, die samenhangen met de lening, komt het jaarlijks kostenpercentage (JKP) op 3,01 %. Het JKP is een percentage om leningen, zelfs van verschillende kredietinstellingen, goed te kunnen vergelijken. Het wordt berekend op basis van de lening plus de kosten die rechtstreeks verband houden hiermee.

Bereken zelf de totale kostprijs van je woonproject

Heb je een woning op het oog, dan is de aankoopprijs alleen dus niet voldoende om te beslissen of die woning binnen je budget past. Onze handige simulatie toont je op basis van de aankoopprijs van de woning met welke extra kosten je rekening moet houden, hoeveel spaargeld je nodig hebt, en hoeveel je dan nog zou moeten lenen.

Hier kan je de simulatie vinden:

www.onesto.vlaanderen/nl/simulaties/kopen

Voordelen van een Onesto-lening

Een Onesto-lening is een beetje speciaal. Anders dan een lening bij de bank. Anders dan een sociale lening. We zetten de kenmerken van een Onesto-lening op een rij.

Jouw voordelen

- Voordelige rentevoet
- Lagere kosten bij de start
- Betaalbare maandelijkse afbetalingen
- Flexibiliteit in afbetaling
- Vrijheid bij keuze verzekering

Voordelige rentevoet

Een Onesto-lening is een lening met gewestwaarborg. Dat betekent dat de Vlaamse overheid Onesto waarborgt geen verlies te zullen lijden wanneer iemand de lening niet meer kan afbetalen, en de woning verkocht moet worden. Daarom hoeven wij, in tegenstelling tot de banken, dit risico niet door te rekenen aan jou. Iedereen krijgt dus direct de beste voorwaarden, zonder te moeten onderhandelen.

Moet je de volledige aankoopprijs lenen, dan nog krijg je exact dezelfde rentevoet als wie een heel vermogen heeft gespaard. In het kader van deze waarborgregeling betaal je wel een kleine premie die in het Waarborgfonds wordt gestort (€ 200 per € 100.000 die wordt geleend).

Lagere kosten bij de start

Dankzij een Onesto-lening betaal je minder kosten bij de start van je lening:

- Je betaalt maar de helft van het ereloon van de notaris.
- Je betaalt beperkte dossierkosten bij de start van je lening.
- De schattingskosten zijn beperkt.

Betaalbare maandelijkse afbetalingen

Bij Onesto kan je voordelig en veilig lenen op langere looptijden. Voor leningen van 5 tot 25 jaar kan je kiezen voor een vaste rentevoet. Wie de looptijd nog langer wil, tot maximaal 29 jaar, kan kiezen voor formules met een rentevoet die gedurende lange periode onveranderd blijft. Want ook dan willen we onaangename verrassingen uitsluiten.

Wordt het toch een variabele rentevoet, dan blijft een eventuele rentestijging altijd beperkt, afhankelijk van de gekozen renteformule. Zo blijft je lening altijd betaalbaar.

Flexibiliteit in afbetaling

Je lening loopt gedurende vele jaren maar je situatie kan doorheen die jaren veranderen.

Bij uitzonderlijke familiale of financiële omstandigheden kan je een tijdelijk uitstel van terugbetaling van maximaal 6 maanden vragen. Hoewel je dan tijdens het uitstel toch interesten moet betalen, kan je zo toch tijdelijk de maandelijkse lasten wat verlagen. Natuurlijk zal daardoor wel de totale looptijd van de lening worden verlengd. Je kan tijdens de looptijd van de lening maximaal 2 keer gebruik maken van dit uitstel. Deze optie brengt geen renteverhoging met zich mee en er zullen geen dossierkosten aangerekend worden.



Of wie weet kan je op een bepaald moment iets meer betalen en wil je daarvan gebruik maken om je lening wat sneller af te lossen. Op de jaarlijkse vervaldag van het contract kan je, zonder kosten, een deel van de lening vervroegd aflossen. Tenminste voor

zover het afgeloste bedrag (samen met eventuele eerdere vervroegde terugbetalingen die binnen het kalenderjaar voor de betreffende vervaldag gebeurden) niet meer bedraagt dan 7,5 % van het oorspronkelijke leningsbedrag. Op die manier kan je zelf elk jaar beslissen om de looptijd van het krediet in te korten, als je beschikt over voldoende spaargeld en dit wil gebruiken om het schuldsaldo van de lening te verlagen.

Vrijheid bij keuze verzekeringen

Bij een Onesto-lening kies je altijd in alle vrijheid voor de voordeligste en beste verzekering. Een brandverzekering en een schuldsaldoverzekering zijn verplicht, andere zijn gewoon verstandig.

Bij Onesto heb je zelf de keuze waar je die verzekeringen afsluit. Je kan zelf een verzekeringsmaatschappij of makelaar kiezen, of je kan beroep doen op Onesto Woonpunt als erkend verzekeringsmakelaar. De keuze is volledig aan jou. Zolang je maar goed verzekerd bent.

Je lening aanvragen. Hoe gaat dat?

De Onesto-medewerkers zorgen voor de volledige administratieve afhandeling van je dossier. Dat verloopt als volgt.

Een persoonlijk voorstel

De Onesto-medewerker werkt samen met jou het financieel plan voor je woonproject uit. Alle uitgaven en kosten worden in kaart gebracht om zo tot het totale kostenplaatje te komen. Is er een renovatieplan, dan worden de kosten hiervan meteen mee opgenomen. Van dit bedrag worden je eigen middelen afgetrokken en zo kom je tot het bedrag dat je wenst te lenen. Dit bedrag vormt het vertrekpunt voor het opstellen van één of meerdere voorstellen voor je lening.

Het voorstel bevat alle kenmerken van de lening: leenbedrag, rentevoet, maandelijkse afbetaling, afbetalingsperiode ... Ook de kosten voor het afsluiten van de lening worden in kaart gebracht.

De Onesto-medewerker doet je steeds een voorstel op maat van je woonproject, maar evengoed op maat van je leven. Je lening moet ook ruimte laten om volop je leven te leiden.

De officiële aanvraag voor de lening

Nadat je het voorstel voor je lening hebt ontvangen, dien je een officiële aanvraag in. Wij bereiden het aanvraagformulier voor dat je ondertekent. We verzamelen samen ook de nodige documenten. De Onesto-medewerker lijst voor je op welke dat zijn in jouw specifieke situatie.

Onderzoek van je aanvraag

Zodra je dossier volledig is start het onderzoek van je aanvraag. We doorlopen hierbij volgende stappen.

- Om een goede kijk te krijgen op jouw woonproject laten we een schatting van de woning uitvoeren. Dat is meteen een extra controle, want wie weet ziet de schatter toch nog problemen die je zelf niet hebt opgemerkt.
- We rekenen ook het financiële plan nog eens grondig door. Hoeveel geld moet er in totaal zijn? Volstaat de aangevraagde lening en het beschikbare spaargeld om de koop rond te krijgen?
- We gaan na of er voldoende stabiele inkomens zijn voor de maandelijkse betalingen.
- We doen ook een wettelijk verplichte raadpleging van de kredietcentrale van de Nationale Bank. Dit om na te gaan of er eventueel nog andere leningen lopen.

Bij het behandelen van een kredietaanvraag worden volgende gegevensbestanden geraadpleegd:

- De Centrale voor Kredieten aan Particulieren, met als verantwoordelijke voor de verwerking de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.
- De bestanden van de kredietgever en de ermee verbonden ondernemingen, met als verantwoordelijke voor de verwerking de nv Onesto Kredietmaatschappij, Graaf van Loonstraat 15/1, 3580 Beringen

Bevestigt het onderzoek de haalbaarheid van je woonproject, dan staat niets een snelle goedkeuring van je lening nog in de weg.

Blijkt het financieel toch niet haalbaar? Dan speurt Onesto eerst, in nauw overleg met jou, naar een alternatief voorstel om je woonproject toch nog te realiseren. Wordt de aanvraag voor je lening uiteindelijk toch geweigerd, dan zullen we helder uitleggen waarom en geven we tips om de knelpunten aan te pakken. Daarmee kan je dan aan de slag om eventueel later een nieuw en succesvol project in te dienen.

Lening goedgekeurd

Na de goedkeuring van je lening ontvang je van Onesto een aanbod dat een aflossingsplan en alle voorwaarden van de lening bevat. Als je het daarmee eens bent dan onderteken je het aanbod en is de overeenkomst gesloten. Voor je over het geld kan beschikken en de terugbetalingen starten, stuurt Onesto het dossier naar de notaris, die daarmee de tekst van de akte kan opstellen.

Dit is ook het moment om echt werk te maken van de verzekeringen die bij je lening horen. Hiervoor kan je ook bij ons terecht als je dat wil. Binnen de Onesto-groep zijn er gespecialiseerde medewerkers die je helpen de juiste keuzes maken. Het staat je vrij zelf een verzekeringsmaatschappij of makelaar te kiezen. Zolang je maar goed verzekerd bent. Enkele verzekeringen zijn verplicht, andere zijn gewoon verstandig. De twee belangrijkste: de brandverzekering en de schuldsaldoverzekering.

Uitbetaling van het leenbedrag

Indien de lening bestemd is voor het kopen of het behouden van een woning dan wordt het volledige bedrag bij het verlijden van de akte of het tekenen van de overeenkomst, indien mogelijk via de notaris, uitbetaald.

Indien de lening bestemd is voor een nieuwbouw, renovatie, sanering, verbetering ... dan wordt het bedrag in schijven uitbetaald nadat de nodige facturen zijn voorgelegd. Op elk ogenblik moet het nog op te nemen bedrag minstens overeenstemmen met de geraamde kostprijs van de nog uit te voeren werken.

Binnen een termijn van twee jaar, vanaf de datum van de kredietakte, moet je de voorziene werken uitvoeren en het bedrag van de lening opnemen. Indien er nog niet opgenomen sommen zijn na deze termijn van twee jaar, dan wordt het niet opgenomen bedrag gebruikt als vervroegde terugbetaling van de lening. Dan zal looptijd van de lening wel wat korter worden of je betaalt een lager bedrag per maand.



Je lening afbetalen

Looptijd van de lening

De lening wordt terugbetaald over een termijn die in overleg wordt gekozen. Onder andere inkomen, leeftijd en fiscale aspecten kunnen bij die keuze een rol spelen.

De maximale looptijd is in elk geval bepaald op 29 jaar voor leningen met variabele rentevoeten en op 25 jaar voor vaste rentevoeten. De looptijd kan nooit korter zijn dan 5 jaar.

Is er bij de start van de lening een periode van uitstel van betaling, dan wordt de maximale looptijd van de lening niet verlengd. Deze periode van uitstel van betaling, die niet langer dan 12 maanden kan zijn, is dus inbegrepen in de maximale looptijd van de lening. Indien bij de start van de lening minder dan 20 % van het leenbedrag wordt opgenomen, dan is een periode van 12 maanden uitstel van betaling verplicht.

Is er uitstel van betaling tijdens de loop van de lening, dan wordt de maximale looptijd van de lening wel verlengd met de duur van deze periode.

Let op!

Voor bepaalde renovatiekredieten geniet je van een subsidie van Vlaanderen voor de volledige rente die je betaalt.

Deze leningen mogen dan wel niet langer lopen dan 20 jaar.

Maandelijks afbetaling

Onesto-leningen worden enkel terugbetaald door vaste maandelijks betalingen. Je betaalt hierbij elke maand eenzelfde bedrag, bestaande uit een deel interesten en een deel kapitaal.

Het deel interesten neemt metertijd af en het deel kapitaal neemt toe. Zo blijft de terugbetalingslast dezelfde tijdens de hele looptijd van de lening (of tot de contractuele herziening van de rentevoet als je kiest voor een variabele rentevoet).

Vervroegde afbetaling

Je kan op elk moment je lening volledig of gedeeltelijk vervroegd afbetalen.

Wanneer je slechts een deel van de lening vervroegd afbetaalt, en dit bedrag is minder dan 10 % van het uitstaande kapitaal, dan kan je dit maar één keer per jaar doen.

Bij vervroegde afbetaling (volledig of gedeeltelijk/vrijwillig of gedwongen) moet je een vergoeding betalen: de wederbeleggingsvergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan drie maanden interest berekend op het vervroegd afgelost kapitaal tegen de rentevoet van de lening.

Deze vergoeding is niet verschuldigd in volgende gevallen.

- Bij vervroegde afbetaling na overlijden en er is een aangehechte overlijdensverzekering.
- Als de vervroegde afbetaling gebeurt op de jaarlijkse vervaldag van het contract en het afbetaalde bedrag niet hoger is dan 7,5 % van het oorspronkelijke leenbedrag (samen met eventuele eerdere vervroegde afbetalingen die binnen het kalenderjaar voor de betreffende vervaldag gebeurden).

Wat als je niet meer kan terugbetalen?

Als je niet of niet tijdig je lening kan afbetalen, dan kan dit ernstige juridische en/of financiële gevolgen hebben, bv. een onvermijdelijke verhoging van de rentevoet, de verbreking van het kredietcontract of een registratie bij de Centrale voor kredieten aan particulieren.

Dezelfde gevolgen kunnen er zijn als de verbintenissen aangegaan in de kredietovereenkomst niet worden gerespecteerd. In het ergste geval kan de woning in beslag worden genomen en worden verkocht.

Hypothecaire waarborg binnen een kaderovereenkomst

Onesto-leningen zijn leningen op interest, die gewaarborgd zijn door een hypotheek op je woning waarvoor je de lening aangaat. Dit biedt zekerheid voor Onesto als kredietgever, omdat Onesto hierdoor de woning kan verkopen indien je de lening niet meer kan afbetalen.

Die hypotheek moet altijd 'van eerste rang' zijn. Dit wil zeggen dat Onesto, als kredietgever, als eerste in de rangorde staat van de schuldeisers indien het tot een verkoop van de woning zou komen.

Om dat goed en duidelijk te regelen, zal Onesto je een kaderovereenkomst voorstellen. Daarin wordt onder meer afgesproken welke waarborgen Onesto verkrijgt. Maar ook welke leningen je binnen deze kaderovereenkomst kan aanvragen.

In de kaderovereenkomst wordt een hypothecaire inschrijving genomen 'voor alle sommen'. Dit wil zeggen dat de hypotheek niet alleen als waarborg dient voor het ene krediet dat je op dat moment aanvraagt, maar ook voor alle toekomstige leningen die je mogelijks zou aangaan bij Onesto als kredietgever. Daarom wordt dit type van waarborg 'hypotheek voor alle sommen' genoemd.

Het voordeel hiervan is dat alle toekomstige leningen die je binnen de kaderovereenkomst bij Onesto zou aangaan onder dezelfde hypotheek vallen. Je moet dus maar éénmaal - bij het aangaan van de eerste lening - een hypotheek voor 'alle sommen' laten vestigen bij de notaris. Deze hypotheek kan later eventueel ook gebruikt worden voor andere leningen die je zou afsluiten, bv. voor renovaties. Dit kan een aanzienlijke kostenbesparing betekenen. Er zijn dan geen nieuwe hypotheekkosten verschuldigd, tenminste indien de totale openstaande schulden nooit uitstijgen boven het bedrag van de hypotheek en boven het bedrag dat in de kaderovereenkomst wordt afgesproken. Hou er daarbij wel rekening mee dat een hypothecaire inschrijving altijd 30 jaar geldig blijft. De kaderovereenkomst zelf is van onbepaalde duur.

Voor elke nieuwe lening die binnen de kaderovereenkomst wordt gevraagd, worden de voorwaarden van de lening, bv. het leenbedrag, de duur en de interestvoet, overeengekomen bij het aanvragen van de nieuwe lening.

Verzekeringen: bescherm je woning en je gezin

Je woning is waarschijnlijk de grootste investering ooit. Daar loop je best geen risico mee. En ook met je lening moet je op lange termijn denken en zoveel mogelijk problemen vermijden. Daarvoor dienen de woonverzekeringen.

Verplichte dekking, maar vrije keuze

Bij een Onesto-lening kies je in alle vrijheid voor de voordeligste en beste verzekering. Sommige verzekeringen zijn verplicht, andere zijn gewoon verstandig. Maar bij Onesto heb je zelf de keuze waar je die verzekeringen afsluit. Je kan zelf een verzekeringsmaatschappij of makelaar kiezen, of je kan beroep doen op Onesto als erkend verzekeringsmakelaar.

De keuze is volledig aan jou. Zolang je maar goed verzekerd bent.

Overlijdensverzekering of schuldsaldoverzekering

Bij een lening hoort vrijwel altijd een schuldsaldoverzekering. Enkel in uitzonderlijke gevallen kan van deze verplichting worden afgezien. Als je overlijdt voordat je lening is afbetaald, betaalt de verzekering je openstaande lening helemaal of gedeeltelijk af. Zo worden je partner, je gezin of andere erfgenamen niet opgezadeld met onbetaalbare schulden.

Bij de keuze van een schuldsaldoverzekering moet je ook heel wat zaken beslissen:

- Welk bedrag ga je verzekeren?
- Wie is de begunstigde?
- Op welke manier betaal je best de premies?
- Kies je voor een verzekering met of zonder fiscale aftrek?
- En, natuurlijk de grote vraag, hoe kom je aan een aantrekkelijke premie en een betaalbare verzekering?

Gespecialiseerde Onesto-medewerkers helpen je graag een doordachte keuze te maken.

Brandverzekering

Een brandverzekering beschermt je tegen vernietiging of beschadiging van je woning. Dat is ook voor een kredietgever van groot belang. Zolang de lening loopt moet de gefinancierde en in hypotheek gegeven woning gedekt zijn door een brandverzekering.

Bij een lening is een brandverzekering altijd verplicht. Maar ook voor jezelf is het nodig en nuttig. Stel je voor dat door een brand de woning wordt verwoest en je zonder woning achterblijft. De schuld van je lening blijft wel openstaan. We wensen het niemand toe.

Een brandverzekering is trouwens veel meer dan een verzekering tegen schade door brand. Ze dekt ook stormschade, waterschade, natuurrampen, aanrijding door voertuigen enzovoort. Niet alleen je eigen schade maar ook schade die anderen kunnen hebben, bijvoorbeeld als een dakpan wegwaait en op een auto terecht komt.

Ook hier is een goed en onafhankelijk advies van groot belang en helpen we je graag verder.



Nog vragen?

Heb je vragen, opmerkingen of suggesties? Wij horen het graag!

Bel gratis naar 0800 15 007 of stuur ons een bericht via vragen@onesto.vlaanderen.

Wil je een afspraak met een Onesto-medewerker in je buurt?

Dan kan je terecht in één van onze kantoren.

Onesto Beringen

Graaf van Loonstraat 15/1
3580 Beringen
Tel: 011 42 24 10
info@onesto.vlaanderen

Onesto Beveren-Waas

Albert Panisstraat 8/2
9120 Beveren-Waas
Tel: 03 750 98 90
info@onesto.vlaanderen

Onesto Westerlo

Kamp C b7 – Britselaan 20
2260 Westerlo
Tel: 03 750 98 98
info@onesto.vlaanderen

Onesto Houthalen

Ringlaan 43
3530 Houthalen
Tel: 011 45 81 97
info@onesto.vlaanderen

Onesto Oudenaarde

Sint-Jozefsplein 18
9700 Oudenaarde
Tel: 055 31 68 20
info@onesto.vlaanderen

Onesto Izegem

[Roeselaarsestraat 118](mailto:info@onesto.vlaanderen)
[8870 Izegem](mailto:info@onesto.vlaanderen)
[Tel: 051 31 17 95](mailto:info@onesto.vlaanderen)
info@onesto.vlaanderen

Onesto Menen

Volkslaan 302/2
8930 Menen
Tel: 056 31 41 38
info@onesto.vlaanderen

Onesto Tielt

[Stationsplein 3B](mailto:info@onesto.vlaanderen)
[8700 Tielt](mailto:info@onesto.vlaanderen)
[Tel: 051 40 13 46](mailto:info@onesto.vlaanderen)
info@onesto.vlaanderen

Meer advies nodig?

Ontdek handige stappenplannen, simulaties en woontips op onze website:
www.onesto.vlaanderen.