

Kredietacceptatievoorwaarden Mijn VerbouwLening

1. Categorieën van werken die in aanmerking komen

- Dakrenovatie en isolatie (*R-waarde $\geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$*)
- Buitenmuurrenovatie en -isolatie
 - Spouwmuurisolatie (*lambda-waarde $\leq 0,065 \text{ W/mK}$*)
 - Isolatie binnenkant buitenmuur (*R-waarde buitenmuur $\geq 2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$*)
 - Buitengevelisolatie (*R-waarde buitenmuur $\geq 3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$*)
- Vloerrenovatie en -isolatie (*R-waarde $\geq 2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$*)
- Ramen en deuren – beglazing en buitenschrijnwerk (*U-waarde $\leq 1 \text{ W/m}^2\text{K}$*)
(*m.b.t. tot het hoofdgebouw, bijgebouwen komen niet in aanmerking*)
- Binnenrenovatie (aannemer of doe-het-zelf)
 - Afbraak en plaatsing muren of vloerelementen
 - Behandeling vochtproblemen
 - Behandeling tegen huiszwam of kelderzwam
 - Bepleistering van binnenmuren, plafond, onderkant dak
 - Plaatsing nieuwe binnentrap (incl. leuning, borstwering)
- Elektriciteit en sanitair
 - Elektrische installatie (*AREI-conform*) en telecommunicatie
 - Aansluiting op het openbare net, plaatsing meetinstallatie
 - Vervanging leidingen centrale verwarming (ook vloerverwarming)
 - Vervanging sanitaire leidingen en afvoeren
 - Enkel indien ook sanitaire leidingen en afvoeren vernieuwd :
 - Vervanging bestaande toestellen en/of plaatsing nieuwe toestellen (max. 1 douche, 1 ligbad, 1 wc en 2 wastafels als die nog niet aanwezig zijn)
 - Plaatsing regenwaterinstallatie
- Zonneboiler
- Warmtepomp, warmtepompboiler
- Gascondensatieketel (enkel voor de laagste inkomenscatergorie, tot eind 2026)
- PV zonnepanelen (*verplicht in te vullen document 'VERKLARING OP EER'*)

De werken moeten steeds uitgevoerd worden door een erkend aannemer. Behalve voor de categorieën elektriciteit en binnenrenovatie is doe-het-zelf toegestaan.

2. Berekening van de kredietwaardigheid

De formule voor de berekening van de terugbetalingscapaciteit en de parameters die meegenomen worden in deze berekening vormen een van de belangrijkste bepalingen die door de kredietcommissie moeten vastgelegd worden.

2.1. Bronnen

Naar analogie met de andere energiehuizen werden de kredietacceptatienormen samengesteld.

In het algemeen kan men spreken over gelijkaardige voorwaarden als deze die gehanteerd worden door de traditionele kredietverstrekkers.

Voorwaarden van de traditionele kredietverstrekkers: (evaluatie volgens type cliënt en dossier)

- Som van alle maandelijkse afbetalingen =< 1/3 van het gezamenlijk inkomen van de kredietnemers
OF
- Differentiatie van de norm op basis van inkomensschalen van de kredietnemers

Dit betekent dat er afhankelijk van de schaal waarin het inkomen van de kredietnemer valt, er een ander percentage van het inkomen als norm voor de maximale leningslast genomen wordt.

Uitgangspunt hierbij is dat hoe groter het inkomen, hoe groter het gedeelte dat je voor leningen kan gebruiken, maar ook hoe groter in absolute termen het minimaal over te houden bedrag wordt. Iemand met een hoger inkomen heeft zijn levensstijl daar immers aan aangepast.

2.2. Berekeningsmethode

De vooropgestelde berekeningsmethode houdt rekening met de differentiatie van de norm op basis van de inkomensschalen en werd aangevuld met een tweede criterium. Voor het vaststellen van deze norm houden we rekening met de onafhankelijke factor van het leefloon. We maken hierbij ook het onderscheid tussen een alleenstaande en personen met een gezinslast.

De bedragen zijn respectievelijk €1.214,13 en €1.640,83 (bedragen zoals vastgelegd op 01/01/2023). Deze bedragen kunnen ieder kwartaal wijzigen. Wij zullen die termijn dan ook gebruiken om de controle uit te voeren. Hiermee bekijken we of de hierboven vastgestelde normen nog overeenkomen met de dan geldende levensomstandigheden. Dossiers die aan deze voorwaarde voldoen, de zogenaamde standaarddossiers, worden autonoom door het kredietcomité afgehandeld.

- Het netto-inkomen:
 - Het netto inkomen zoals vermeld op de loonfiche (we hanteren het gemiddelde van de drie laatste loonfiches, om het stabiele gedeelte van het inkomen te vatten)
Indien het netto inkomen niet standvastig is dient men het gemiddelde inkomen te bepalen aan de hand van het aanslagbiljet.
 - Eventueel maandelijks ontvangen huurgelden mogen meegenomen worden voor 75% (aangezien er tegenover het ontvangen van huur ook verplichtingen t.o.v. de huurder staan)
 - Vervangingsinkomsten
 - Te ontvangen alimentaties
 - Pensioen
 - We tellen de verwachte besparing in energiekost op bij het inkomen (zoals je de verwachte opbrengst van een investering meeneemt bij de beoordeling van de haalbaarheid ervan)
 - Bij zelfstandigen wordt de balans- en resultatenrekening opgevraagd van de laatste 3 jaar waarbij er een berekening wordt uitgevoerd op basis van de cash flow (= netto resultaat + afschrijving)
- De leningslast:
 - We tellen alle lopende leningen mee. Kredieten waarvan de laatste vervaldag valt voor de eerste te verwachten terugbetaling van de nieuwe lening moeten niet meegenomen worden (maar moeten uiteraard wel in het dossier staan). Als basis gebruiken we hiervoor de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) ;

- “kaskredieten” of aanverwante overschrijdingsmogelijkheden op de zichtrekening tellen we voor 10% mee. (enkel van toepassing voor zelfstandigen);
- We tellen de nieuw gevraagde lening mee voor de bepaling van de maximale leningslast;
- We tellen te betalen alimentatiegelden mee;
- Met het aantal kinderen moeten we geen rekening houden bij het bepalen van de norm, zolang we het kindergeld niet mee opnemen bij het netto inkomen;

De inkomensschalen die we hanteren voor de bepaling van het maximumbedrag dat besteed kan worden aan leningen zijn de volgende (de bedragen zijn de samengetelde maandelijkse netto inkomens van de partners):

- Tot 2.000,00 EUR: 45% van het inkomen beschikbaar voor leningen;
- Van 2.001,00 EUR tot en met 2.749,00 EUR: 50% van het inkomen beschikbaar voor het aflossen van leningen;
- Van 2.800,00 EUR tot en met 3.499,00 EUR: 55% van het inkomen beschikbaar voor het aflossen van leningen ;
- Vanaf 3.500,00 EUR is 60% beschikbaar voor het terugbetalen van leningen ;

(met een minimum na leninglast overblijvend bedrag van ofwel €1.214,13 en €1.640,83)

Dossiers die niet aan deze inkomensvoorwaarden voldoen, dienen ofwel geweigerd te worden, ofwel ter beoordeling te worden voorgelegd aan de Kredietcommissie

