

HypoStart Flandre: Fiche de produit (01/10/2022)

But: Crédit Hypothécaire avec but immobilier (Livre VII) et mensualités constantes.

Cadre d'acceptation

- ✓ L'achat d'une maison socialement modeste + travail: max.10% du prix d'achat (énergétiquement préféré)
- ✓ Construire ou rénover une maison socialement modeste Conservation de droits immobiliers
- ✓ Refinancement de prêts hypothécaires en cours sans prise en charge des crédits à la consommation ni financement d'une assurance solde restant dû
- ✓ Le financement par les emprunteurs des frais de notaire n'est pas autorisé
- ✓ **Crédit de rénovation flamand** avec bonification d'intérêts

	Valeur PEB	Quotité	Infos additionnelles
A⁺	(moins de 0 kWh/m ² an)	100%	DTI peut être augmenté avec 5%
A	(entre 100 et 0 kWh/m ² an)		
B	(entre 200 et 100 kWh/m ² an)		
C	(entre 300 et 200 kWh/m ² an)		
D	(entre 400 et 300 kWh/m ² an)		
E	(entre 500 et 400 kWh/m ² an)	90%	<ul style="list-style-type: none"> • Marge de confort sur le minimum vital d'au moins 250 EUR par emprunteur. • Marge de confort sur le minimum vital d'au moins 250 EUR par emprunteur. • Les bâtiments ayant une consommation annuelle PEB > 750 kWh/m² seront refusés si aucun travail énergétique n'est effectué
F	(plus de 500 kWh/m ² an)		

Conditions **Crédit de rénovation flamand** avec bonification d'intérêts

Pour plus d'infos: [Renteloze lening voor nieuwe eigenaars in 2021 bij energierenovatie | Vlaanderen.be](#)

Achat en 2021 de	Crédit de rénovation Montant prêt max. pour max. 20 ans	Valeur énergétique à prouver après rénovation (dans les 5 ans)
Habitation avec valeur PEB E ou F	€ 30.000	Valeur PEB minimale: C
	€ 45.000	Valeur PEB minimale: B
	€ 60.000	Valeur PEB: A
Appartement avec valeur PEB D, E ou F	€ 30.000	Valeur PEB minimale: B
	€ 45.000	Valeur PEB: A

Stabilité des emprunteurs

Emprunteur le plus jeune	Quotité	ASRD 100% couverture Fractionnement	Stabilité d'emploi
< 35 ans	100%	Unique ou fractionnement	> 1 an (min 1 revenu prof.)
> 35 ans		Unique	> 2 an (min. 2 revenus prof.)
	90%	Fractionnement	> 1 an (min 1 revenu prof.)
> 50 ans	80%		> 2 an (min 1 revenu prof.)

Valeurs limites

La valeur vénale d'un bien est déterminée par un expert agréé, qui estime la valeur en cas d'une vente de gré à gré, y-compris le terrain, après l'exécution des travaux éventuels.

Sans prendre en compte la valeur après travaux pour le crédit de rénovation flamand avec bonification d'intérêts.

Une liste des communes conformes aux Clusters est jointe à la grille tarifaire.

Valeur de vente maximale

	Base	Clusters
Pas de personnes à charge	€ 261.000	€ 301.000
1 personne à charge	€ 275.000	€ 316.000
2 personnes à charge	€ 288.000	€ 331.000
3 personnes à charge	€ 301.000	€ 346.000
4 personnes à charge	€ 314.000	€ 361.000
5 ou + personnes à charge	€ 327.000	€ 376.000



Figure – Carte des clusters

Critères de solvabilité

Revenus et charges

Type	Pondération	Revenus			
Revenu net récurrent occupation professionnelle	100%	<ul style="list-style-type: none"> Plus d'un an en service chez le même employeur (contrat durée indéterminée, déterminée ou d'intérim avec AER) Chèques repas, la valeur réelle du chèque x 20 jours 			
	90%	<ul style="list-style-type: none"> Moins d'un an en service avec un contrat durée indéterminée Plus d'un an en service pour un contrat d'intérim sans AER 			
	75%	<ul style="list-style-type: none"> Moins d'un an en service avec un contrat durée déterminée ou d'intérim 			
Revenu de remplacement	100%	Définitif			
	75%	Temporaire			
Chômage		<table border="1"> <tr> <td>€ 1.500 chef de ménage</td> <td>€ 1.200 isolé</td> <td>€ 650 cohabitant</td> </tr> </table>	€ 1.500 chef de ménage	€ 1.200 isolé	€ 650 cohabitant
€ 1.500 chef de ménage	€ 1.200 isolé	€ 650 cohabitant			
ATN voiture de société		€ 250			
Alimentation	0%				
		Charges			
Existantes ou futures	100%	<ul style="list-style-type: none"> Pension alimentaire, mensualité des crédits restants, dettes dues Pour des appartements : expertise ou preuve des charges de la copropriété 			
Carte de crédit	5%	de la limite de crédit avec une franchise pour la première tranche de € 1.250 (par emprunteur)			

Moyens de subsistance

Minimum vital	Ratio revenus / charges	Max. % de charge sur le revenu pondéré
€ 1.100 pour un isolé	Revenu ≤ € 2.500	40%
€ 1.500 pour une famille	Revenu > € 2.500	45%

Le minimum vital est majorée de 250 € par emprunteur dans le cas d'une valeur PEB D.

Liste de contrôle

Carte d'identité	<input checked="" type="checkbox"/> Valable avec une durée minimum de séjour de >1 an
Situation familiale	<input checked="" type="checkbox"/> Contrat de mariage, attestation composition de famille
	<input checked="" type="checkbox"/> En cas de divorce: convention préalable / jugement ou AER récent
Revenus	<input checked="" type="checkbox"/> 3 dernières fiches de salaire et l'AER
	<input checked="" type="checkbox"/> Fiches de prestation du bureau intérim des 6 derniers mois
	<input checked="" type="checkbox"/> Contrat de travail ou l'attestation employeur si le client < 1 an en service
	<input checked="" type="checkbox"/> Pour des indépendants: AER - compte de résultat des 3 dernières années
	<input checked="" type="checkbox"/> Pour les 'Starters' indépendants : Plan financier
Revenus remplacement	<input checked="" type="checkbox"/> Extrait des dépôts dans les 3 derniers mois + attestation d'agent payeur
Bien immobiliers	<input checked="" type="checkbox"/> Photos de la cuisine, la salle de bain, le living, les chambres, vue de l'extérieure avant-et derrière
	<input checked="" type="checkbox"/> Rapport d'expertise récent d'un expert agréé
	<input checked="" type="checkbox"/> Titre de propriété
	<input checked="" type="checkbox"/> Un devis d'un entrepreneur enregistré si travaux, permis de construction si nécessaire
	<input checked="" type="checkbox"/> Dans le cas d'un appartement, les charges de syndic, le détail du fonds de réserve
	<input checked="" type="checkbox"/> Récent rapport du PEB (au moins 2019)
<input checked="" type="checkbox"/> Attestation d'amiante (à partir de 23/11/2022)	
Crédits à reprendre	<input checked="" type="checkbox"/> Règlement et accord de crédit