

Voorbeeld 39 – Een voorbeeld ter verduidelijking van een hypothecair krediet met een onroerende bestemming en met een verzekерingspremie waarop het eerste jaar een korting gegeven wordt.

Een kredietbedrag voor het bouwen van een huis van 150.000 euro. De contractvoorwaarden zijn dezelfde als die voor het krediet voor de aankoop van een huis onder voorbeeld 33, met dat verschil dat de debetrente vast is en dat er het eerste jaar een korting van 100 euro gegeven wordt op de brandverzekering.

1. Voor de berekening van het JKP wordt er vertrokken van dezelfde **veronderstellingen** als die onder voorbeeld 33 (41), behalve dat er geen veronderstelling nodig is voor de onveranderlijkheid van de debetrentetevoet.

Omdat het krediet slechts geleidelijk opgenomen wordt op vooraf ongekende tijdstippen, in functie van het bouwen van de woning, wanneer de consument er om vraagt, wordt er bijkomend verondersteld dat het krediet onmiddellijk en volledig wordt opgenomen (42).

2. De berekening van het JKP gebeurt op basis van dezelfde bedragen en tijdstippen van betaling als die in voorbeeld 33, met dat verschil dat het onmiddellijk te betalen bedrag 100 euro lager ligt (43), met name 4.727,05 euro, en bijgevolg het netto door de consument ontvangen bedrag in periode 0 100 euro hoger ligt, met name 145.272,95 euro ($150.000 - 4.727,05$).

De 240 hypothetische maandelijkse termijnbedragen zijn dezelfde als die van voorbeeld 33.

De vergelijking is de volgende :

Exemple 39 – Exemple pour illustrer un crédit hypothécaire avec une destination immobilière et avec une prime d'assurance sur laquelle une réduction est accordée la première année.

Un montant de crédit pour la construction d'une maison de 150.000 euros. Les conditions contractuelles sont les mêmes que celles pour le crédit pour l'achat d'une maison à l'exemple 33, à cette différence près que l'intérêt débiteur est fixe et qu'une réduction de 100 euros est accordée la première année sur l'assurance incendie.

1. Pour le calcul du TAEG, on part des mêmes **hypothèses** que celles de l'exemple 33 (41), sauf qu'une hypothèse n'est pas nécessaire pour l'invariabilité du taux débiteur.

Comme le crédit n'est prélevé que progressivement à des moments qui ne sont pas connus à l'avance, en fonction de la construction de la maison, lorsque le consommateur le demande, on présume de manière additionnelle que le crédit est prélevé immédiatement et entièrement (42).

2. Le calcul du TAEG se fait sur la base des mêmes **montants et moments de paiement** que ceux de l'exemple 33, à cette différence près que le montant à payer immédiatement est de 100 euros inférieur (43), à savoir 4.727,05 euros, et que, par conséquent, le montant net reçu par le consommateur au cours de la période 0 est de 100 euros supérieur, à savoir 145.272,95 euros ($150.000 - 4.727,05$).

Les 240 montants de terme mensuels hypothétiques qui sont les mêmes que ceux de l'exemple 33.

L'équation est la suivante :

$$\frac{150.000}{(1+x)^0} = \frac{4.727,05}{(1+x)^0} + \frac{770,51}{(1+x)^{1/12}} + \frac{770,51}{(1+x)^{2/12}} + \dots + \frac{770,51 + 350 + 273}{(1+x)^{12/12}} + \dots + \frac{768,01}{(1+x)^{240/12}},$$

hetzij

soit

$$145.272,95 = \frac{770,51}{(1+x)^{1/12}} + \frac{770,51}{(1+x)^{2/12}} + \dots + \frac{1.393,51}{(1+x)^{12/12}} + \dots + \frac{768,01}{(1+x)^{240/12}},$$

hetzij

soit

$$X = 3,148780\% = 3,1\%$$

(41) Die voor de berekening van het niet illustratieve JKP van vb. 33, er is hier geen illustratief JKP nodig omdat de debetrentetevoet vast is.

(42) Zie ook artikel 4, § 2, 1° van dit koninklijk besluit.

(43) De korting en de duur ervan zijn vooraf gekend en moeten dus op die manier in het JKP opgenomen worden, zie ook artikel 4, § 1, 1ste lid van dit besluit.

(41) Celles pour le calcul du TAEG non illustratif de l'exemple 33, un TAEG illustratif n'est pas nécessaire ici parce que le taux débiteur est fixe.

(42) Voir également l'article 4, § 2, 1° du présent arrêté royal.

(43) La réduction et sa durée sont connues à l'avance et doivent donc être reprises dans le TAEG de cette manière, voir également article 4, § 1, alinéa 1^{er} du présent arrêté.