

## Handleiding voor de syndicus : aanvraag van een KBC-renovatiekrediet voor VME's

Hieronder vindt u de nodige stappen die dienen doorlopen te worden om een KBC-renovatiekrediet voor VME's aan te vragen en op te nemen.

### 1. Aanvraag van een kredietvoorstel

De syndicus dient de volgende informatie te bezorgen om een kredietvoorstel te bekomen :

VME	Officiële naam + ondernemingsnummer VME
VME	Namen van alle mede-eigenaars + pandnummer + adres + quotiteiten in de VME
VME	Identificatie (pandnummer) van de mede-eigenaar(s) met een betalingsachterstal > 180 dagen : datum en bedrag van de lastenoproepen of afrekeningen én van de betalingen
Project	Algemene beschrijving van de werken + raming kostprijs
Krediet	Opgave kredietbedrag (inschatting) en looptijd

De volgende documenten hebben we nodig om de VME en jou als syndicus (nl de vertegenwoordiger van de VME) te registreren :

Syndicus	Naam, adres, geboortedatum, identiteitskaart, indien rechtspersoon ook vennootschapsnaam, ondernemingsnummer en BIV-nummer indien erkend vastgoedmakelaar
Syndicus	Kopie verslag AV waaruit aanstelling syndicus blijkt en/of laatste verslag AV
Syndicus	Beheercontract / syndicuscontract
Syndicus	Kopie van polis beroepsaansprakelijkheid of attest van verzekering
VME	Basisakte van mede-eigendom (incl. reglement van mede-eigendom)

KBC bezorgt de syndicus een kredietvoorstel 'KBC-renovatiekrediet voor VME'. De bank zal bovenstaande informatie ook doorgegeven aan ADD en Atradius voor de opmaak van een offerte van de kredietverzekering voor VME's die verplicht dient afgesloten te worden.

### 2. Goedkeuren van de kredietaanvraag door de AV

- Op AV van de VME dient tekst in bijlage 1 goedgekeurd en opgenomen in het verslag AV
- Na de wettelijke voorziene periode van 4 maand bevestigt de syndicus dat er binnen deze termijn geen enkele mede-eigenaar actie heeft ondernomen met als doel het herroepen of wijzigen van de beslissing omtrent het aangaan van een krediet bij KBC (zie tekst in bijlage 2)

### 3. Beslissing van elke mede-eigenaar om al dan niet te participeren

Elke mede-eigenaar heeft de vrije keuze om al dan niet gebruik te maken van het renovatiekrediet van de VME. Elke mede-eigenaar dient zijn keuze kenbaar te maken aan de syndicus. Gebruik hiervoor het formulier in bijlage 3.

### 4. Definitieve aanvraag van een krediet

De syndicus dient de volgende informatie / update te bezorgen om de krediet aanvraag te verwerken :

Krediet	Definitief kredietbedrag
VME	Update van overzicht mede-eigenaars en opgave van de deelnemers in het krediet
VME	Update mede-eigenaar(s) die deelnemen aan het krediet met een betalings-achterstal > 180 dagen ten aanzien van de VME.

VME	PV van de AV : akkoord om de werken te financieren, het aangaan van het renovatiediet voor VME's en de kredietverzekering voor VME's (ontwerp PV, zie bijlage 1)
VME	Schriftelijke bevestiging van de syndicus (minstens 4 maanden na datum AV) dat geen enkele mede-eigenaar gebruik gemaakt heeft van zijn herroepingsrecht (zie bijlage 2)
Project	Algemene beschrijving van de werken (tenzij reeds vermeld in meegestuurde AV)
Project	Bestek / offerte voor de werken

Het krediet kan pas worden toegekend :

- na voorlegging van alle vereiste documenten
- na het verkrijgen én betalen van de kredietverzekering voor VME's

Het krediet heeft de volgende kenmerken :

- Vaste rente
- gelijke terugbetalingen
- Opnameperiode krediet : standaard 9 maand
- Looptijd 3 à 10 jaar
- De premie van de kredietverzekering kan niet mee gefinancierd worden
- Minstens 3 leden van de VME gaan krediet aan (in andere gevallen opteren we voor een persoonlijke lening in plaats van een VME-krediet)
- Eenmalige dossierkosten van 500 EUR of 1.000 EUR indien krediet groter dan 0,5 mln EUR

#### 5. Opname van een krediet

- Opname krediet na voorlegging facturen
- Dit samen met de opdracht tot overschrijving van dit facturatie-bedrag vanuit de KBC-rekening van de VME naar de betrokken aannemer

#### 6. Terugbetaling van het krediet

- De syndicus / VME gebruikt de KBC-rekening voor alle betalingen omtrent het KBC-renovatie-krediet voor VME's.

#### 7. Opvolging van het in gebreke blijven van ME's bij de afbetaling van het VME-krediet

- De syndicus doet beroep op de kredietverzekeraar wanneer dit nodig is
- Bij (gedeeltelijk) niet-tijdig betalen van een ME van zijn aandeel in het krediet, zorgt de syndicus er wel voor dat de VME voldoende provisie op de KBC-rekening heeft om de maandelijkse aflossing tijdig en integraal te betalen, om zo o.a. extra kosten te vermijden.

### Bijlagen : Te gebruiken standaard type brieven en teksten

**Bijlage 1.** Tekst integraal te laten goedkeuren op de AV van de VME

**Bijlage 2.** Bevestiging syndicus dat er geen enkele ME de beslissing heeft herroepen 4 maand na de AV van de VME

**Bijlage 3.** Keuzeformulier mede-eigenaar om al dan niet gebruik te maken van het renovatie-krediet voor VME's

## Bijlage 1.

### **VERPLICHTE CLAUSULES OP TE NEMEN IN PV VAN DE AV VME**

→ in het PV van de algemene vergadering in te sluiten.

De Algemene Vergadering keurt met

.....stemmen voor, goed voor ..... quotiteiten

.....stemmen tegen, goed voor ..... quotiteiten

.....stemmen die zich onthouden, goed voor ..... quotiteiten

de beslissing goed om voor de hieronder vermelde werken een krediet aan te gaan bij KBC Bank tegen de volgende voorwaarden:

1. Beschrijving en kosten van de te financieren werken :  
(beknopte beschrijving van de werken en de raming van de kosten)

2. Wijze van financiering van de werken

- Het afsluiten van een krediet bij KBC Bank NV aan volgende voorwaarden, onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door KBC Bank NV zoals vermeld in de offertebrief :
  - Maximum bedrag : .....EUR
  - Max looptijd : ..... jaar (max 10 jaar)
- Het afsluiten van een kredietverzekering voor VME's als voorwaarde voor het verkrijgen van dit krediet.

3. Mandaat van de syndicus :

De mede-eigenaars geven opdracht aan de syndicus voor de uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimum 3). De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten en betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagd krediet en kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de goedkeuring om voor dit krediet een KBC rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet, geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan KBC Bank NV die deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

4. Keuze van de mede-eigenaars

Er wordt van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen aan dit VME-krediet. Mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan dit krediet, dienen dit kenbaar te maken aan de syndicus via e-mail of bijgevoegd formulier achteraan dit verslag.

5. KBC-rekening.

Het beheer van het KBC-renovatiekrediet voor VME's zal via KBC rekening worden gevoerd.

6. Terbeschikkingstelling van de fondsen :

De terbeschikkingstelling van de fondsen wordt enkel uitgevoerd op basis van facturen. Deze zullen worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling door de syndicus. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan KBC overhandigd. De volgende twee mede-eigenaars zullen door de syndicus via mail worden ingelicht omtrent de betaling van de facturen : .....

7. De hieronder vermelde eigenaars kunnen door de bank worden ingelicht over eventuele wanbetalingen van het krediet.

Naam, voornaam, gsm-nummer en e-mailadres van minstens 2 mede-eigenaars:

.....

.....

**AFWEZIGHEID VAN PROTEST**

De VME .....

vertegenwoordigd door .....

handelend als syndicus van het hierboven vermelde mede-eigendom, bevestigt dat er binnen de termijn van 4 maanden, voorzien in artikel 577-9§2 van het burgerlijk wetboek, geen enkele mede-eigenaar actie heeft ondernomen met als doel het herroepen of wijzigen van de beslissing omtrent het aangaan van een krediet bij KBC zoals bepaald tijdens de algemene vergadering op datum van ..../...../.....

**Datum en handtekening :**

**Formulier mede-eigenaar die niet wil deelnemen aan  
het renovatie-krediet voor VME's**

Naam VME : .....

Op de (B)AV werd met een gekwalificeerde meerderheid goedgekeurd dat de VME een renovatiekrediet zal afsluiten bij KBC waarbij elke mede-eigenaar de vrije keuze heeft om al dan niet van dit krediet gebruik te maken. Praktisch wordt er van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen, mede-eigenaar die niet wensen deel te nemen aan dit krediet dienen dit kenbaar te maken aan de syndicus.

Tevens werd goedgekeurd dat de VME voor het renovatiekrediet een kredietverzekering afsluit tegen wanbetalingen van eigenaars die mee gebruik maken van dit VME-krediet.

Ondergetekende mede-eigenaar of gevolmachtigde/lasthebber verklaart hierbij dat hij geen gebruik zal maken van het krediet dat de VME aangaat en dat hij zijn aandeel in de werken zal betalen (voorafgaandelijk aan de start van de uitvoering van de werken) op de rekening van de VME bij KBC : .....

Naam: .....

Pandnummer(s) in de VME : .....

Handtekening: .....