

**DE HYPOTHECAIRE KREDIETEN VAN HET
WONINGFONDS
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**



Deze prospectus is van toepassing vanaf 1 april 2022.

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cv
Maatschappelijke zetel: Zomerstraat 73 - 1050 Elsene
TVA BE 0427.273.221 - RPR Brussel

BIC GEBABEBB – IBAN BE19 0010 6151 1012 - 001-0615110-12

Geachte mevrouw, geachte heer,

Met de steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het kader van het streven van het Gewest naar toegankelijker huisvesting voor zijn inwoners, biedt het Fonds hypothecaire leningen aan voor gezinnen met een bescheiden of laag inkomen.

Een woning kopen, bouwen of renoveren, of waarom niet, een woning inrichten in een leegstaand gebouw vraagt heel wat voorbereiding. Een aantal vakmensen kan u daarin bijstaan. De notaris, bijvoorbeeld, kan u uitleggen welke verplichtingen in de verkoopovereenkomst zijn opgenomen. Hij legt u uit wat de voor- en nadelen zijn van de verschillende aankoopformules en bijhorende kosten en licht de juridische aspecten toe (akten, huwelijksaspecten, enz.). De architect van zijn kant kan u informeren over de staat van het gebouw, helpt u bij de uitwerking van een renovatieproject en volgt de werken op. Bij de gemeentelijke administratie kunt u terecht voor heel wat nuttige inlichtingen over het goed: beantwoordt het pand aan de stedenbouwkundige eisen, wat zijn de stedenbouwkundige verplichtingen in verband met de bouwhoogte of de inrichting van het gebouw als woongelegenheden, moet er een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd voor de werken die u wilt uitvoeren? En tal van andere vragen.

De medewerkers van het Fonds staan klaar om samen met u onze verschillende formules van hypothecaire lening te bekijken. Zij bezorgen u alle informatie afgestemd op uw persoonlijke situatie en beantwoorden uw vragen. Alle hiervoor door u verstrekte informatie wordt met de nodige discretie behandeld en dient uitsluitend om uw verzoek op een zo positief mogelijke manier te kunnen beoordelen.

Dit prospectus geeft een gedetailleerde toelichting bij de voorwaarden voor de hypothecaire kredieten van het Fonds, die zijn **vastgelegd in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn hypotheekkredieten en aangepast met het akkoord van de Minister.**

Let op. Het lezen van dit document betekent niet dat u automatisch de gewenste lening zal krijgen.

Wij raden u aan dit prospectus aandachtig te lezen. Heeft u nog vragen of wilt u een kredietaanvraag laten analyseren en een inschatting laten maken, aarzel dan zeker niet om contact met ons op te nemen (02/504.32.11).

Het Fonds bouwt en renoveert ook gebouwen om die daarna als woning te verkopen. De belangrijkste voorwaarden bij deze bouw-/renovatie-/verkoopverrichtingen worden eveneens in dit prospectus uiteengezet.

Het team van het Woningfonds.

Alle informatie over de verwerking van persoonsgegevens door het Fonds is verkrijgbaar bij het Fonds, met name door kennis te nemen van zijn Privacycharter via de website <http://www.woningfonds.be> of door contact op te nemen met de Data Protection Officer van het Fonds via de post of door te e-mailen naar dpo@wffl.be. Voor algemene informatie over de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en de geldende reglementeringen ter zake kan iedere betrokkene zich richten tot de Gegevensbeschermingsautoriteit, Drukpersstraat 35, 1000 Brussel www.gegevensbeschermingsautoriteit.be.

OVERZICHT

TITEL I - Terminologie	4
TITEL II. - Voorwerp van de kredieten	6
TITEL III. - Voorwaarden verbonden aan de kredieten	6
<i>Verblijfsverplichting</i>	6
<i>Maximuminkomen van het gezin</i>	6
<i>Bezit van een zakelijk recht op een ander onroerend goed</i>	7
<i>Informatieverplichting</i>	7
<i>Verplichtingen met betrekking tot de woning</i>	8
<i>Maximumwaarde van de woning</i>	9
TITEL IV. - Bedrag van het krediet	9
<i>Eigen middelen</i>	9
<i>Het geleende deel en het maximumbedrag van het krediet</i>	9
<i>Heropname van het krediet</i>	11
<i>De hypothecaire inschrijving</i>	11
TITEL V. - Debetrentevoet en periodieke rentevoet	12
<i>Bepalingen betreffende het krediet voor de aankoop en/of bouw van de woning</i>	12
<i>Bepalingen betreffende het krediet voor de renovatie en/of verbetering van de energieprestaties van de woning</i>	14
<i>Het jaarlijks kostenpercentage (JKP)</i>	14
TITEL VI. - Looptijd, terugbetaling en vereffening van het krediet	15
<i>De terugbetaling in constante maandelijkse afbetalingen</i>	15
<i>De terugbetaling in progressieve mensualiteiten</i>	16
<i>Looptijd van de terugbetaling</i>	16
<i>Vrijmaking van het geleende bedrag</i>	16
<i>Vervroegde aflossing en vermindering van het kredietbedrag</i>	17
TITEL VII. - Waarborgen	18
<i>Specifieke voorwaarden</i>	18
<i>De tijdelijke overlijdensverzekering</i>	19
<i>De brandverzekering</i>	19
TITEL VIII. - Kosten	19
<i>De expertise en de dossierkosten</i>	20
TITEL IX. - Slotbepalingen	20
<i>Afwezigheid van het herroepingsrecht</i>	20
<i>Gevolgen van het niet uitvoeren van de kredietovereenkomst</i>	21
TITEL IXbis. - Bouw/Renovatie-Verkoopverrichtingen	22

TITEL I - Terminologie

Artikel 1.

In de volgende artikelen verstaat men onder:

- 1° Minister: het lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat bevoegd is voor Huisvesting.
- 2° Regeringscommissaris: de persoon bedoeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996 tot vaststelling van de wijze van toekenning van de tussenkomst ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- 3° Gewest: het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat de volgende gemeenten omvat: Anderlecht, Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Brussel (Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek inbegrepen), Etterbeek, Evere, Vorst, Ganshoren, Elsene, Jette, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe.
- 4° Fonds: de Coöperatieve vennootschap "Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".
- 5° Woning: het gebouw of deel van een gebouw, gelegen in het Gewest, dat in hoofdzaak bestemd is om een gezin te huisvesten en waarvoor het krediet wordt aangegaan.
- 6° Aanvrager:

- hetzij de natuurlijke persoon die een krediet wenst te verkrijgen bij het Fonds; wordt met zo'n persoon gelijkgesteld: de stichting opgericht krachtens titel II van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, wanneer deze die tot doel hebben een beschermd persoon als bedoeld in artikel 491 van het Burgerlijk Wetboek te huisvesten;
- hetzij de natuurlijke personen, die samen een krediet wensen te verkrijgen bij het Fonds om dezelfde woning te delen; wordt met deze personen gelijkgesteld, de stichting opgericht in toepassing van titel II van voornoemde wet van 27 juni 1921, wanneer het maatschappelijk doel van de stichting bestaat in het verschaffen van huisvesting aan verschillende beschermde personen, als bedoeld in artikel 491 van het Burgerlijk Wetboek.

Indien de aanvrager een stichting is, worden de kredietvoorwaarden beoordeeld ten aanzien van de beschermde persoon of personen die in de statuten zijn aangeduid.

7° Ontlener: de aanvrager die een krediet heeft afgesloten bij het Fonds.

8° Referentiedatum: de datum waarop het krediet werd aangevraagd voor een welbepaalde woning, zoals deze door het Fonds aan de aanvrager is meegedeeld.

9° Inkomsten: de inkomsten in de zin van artikel 6 van het Wetboek van de inkomstenbelasting 1992, de inkomsten verworven in het buitenland voor zover ze niet vallen onder de toepassing van deze bepaling en de inkomsten van de personen bedoeld in artikel 4 van het voornoemde Wetboek, van de aanvrager en van alle andere personen die deel uitmaken van zijn gezin, met uitzondering van rechtstreekse bloedverwanten in opgaande of neergaande lijn, of geadopteerden of adoptanten van de aanvrager.

Dezelfde definitie geldt voor de ontlener.

10° Persoon ten laste:

- het kind dat regelmatig gehuisvest is bij de aanvrager, die op de referentiedatum recht heeft op of verkrijger is van kinder- of wezenbijslag;
- elk ander kind jonger dan 25 jaar oud dat regelmatig gehuisvest is bij de aanvrager waarvan het Fonds oordeelt dat het op de referentiedatum werkelijk ten laste is, als het bewijs wordt geleverd dat het kind recht heeft op kinder- of wezenbijslag of geen bestaansmiddelen heeft;
- de persoon die tot in de tweede graad aan de aanvrager verwant is en deel uitmaakt van diens gezin en waarvan het Fonds oordeelt dat hij op de referentiedatum werkelijk ten laste is, als het bewijs wordt geleverd dat de betrokkene geen eigen bestaansmiddelen heeft.

De aanvrager met een handicap of elk gehandicapt gezinslid van de consument, dat tot in de tweede graad verwant is met de aanvrager, wordt gelijkgesteld met een persoon ten laste. Enkel kinderen die recht hebben op kinderbijslag voor een gehandicapt kind worden evenwel gelijkgesteld met twee personen ten laste.

Dezelfde definities gelden voor de ontlener.

11° Gehandicapt persoon:

- ofwel het kind dat recht heeft op kinderbijslag voor gehandicapte kinderen;
- ofwel de persoon die door de FOD Sociale Zekerheid erkend is als voor ten minste 66 % lijdend aan ontoereikende of verminderde lichamelijke of mentale vermogens;
- ofwel de persoon wiens verdien capaciteit is teruggebracht tot een derde of minder van wat een valide persoon kan verdienen door een beroep uit te oefenen op de algemene arbeidsmarkt, overeenkomstig de wet van 27 februari 1987 betreffende de uitkeringen voor gehandicapten;
- hetzij de persoon van wie het gebrek aan zelfredzaamheid op 9 punten wordt vastgesteld in toepassing van dezelfde wet.

12° Verkoopwaarde van de woning: de waarde zoals bepaald door het Fonds op grond van een schatting, waarvan de kosten worden gedragen door de ontlener. De kandidaat-lener geeft het Fonds daartoe de opdracht om in zijn naam en voor zijn rekening de expertise van een erkende deskundige aan te vragen.

13° Eigen middelen: elke persoonlijke inbreng die de aanvrager in de verrichting investeert en waarvoor hij geen schulden is aangegaan, zoals spaargelden, schenkingen, de waarde van de materialen die hij in bezit heeft, de waarde van de toepassing van materialen door zijn toedoen, onroerende zakelijke rechten of de opbrengst van hun vervreemding.

14° bruto bewoonbare oppervlakte (m²): de oppervlakte van de woonvertrekken, met inbegrip van de scheidingswanden, gevelmuren en de helft van de gemene muren, maar met uitzondering van de kelders, zolders en gemeenschappelijke ruimten (trappen, overlopen, hallen, sassen ...).

15° Gemiddelde kostprijs per bruto bewoonbare m²: de kostprijs van alle woningen die door middel van een woonkrediet van het Fonds worden aangekocht, bestaande uit de aankoop prijs van de woningen en de kostprijs van de bouw- of renovatiewerken, maar exclusief de taksen en belastingen, gedeeld door het totale aantal bruto bewoonbare vierkante meters van de voornoemde woningen.

Deze kostprijs wordt in overweging genomen voor een periode gaande van 1 november van een gegeven jaar tot 31 oktober van het jaar daarop.

Bij het bepalen van de kostprijs per bruto bewoonbare m² wordt geen rekening gehouden met door de overheid gesubsidieerde woningen.

16° Werken die het mogelijk maken om de energieprestatie van een gebouw te verbeteren: alle werken waarmee het daadwerkelijke of geschatte energieverbruik kan worden verminderd, dat nodig is voor een standaard gebruik van de woning, waaronder verwarming, warm water, koeling, ventilatie en verlichting, en dit met behulp van verschillende technieken, zoals isolatie, het gebruik van meer energie-efficiënte technieken of zelfopwekking van energie.

17° Debetrentevoet: de rentevoet uitgedrukt op jaarbasis en bedoeld in artikel I.9, 44° van het Wetboek van Economisch Recht.

18° Periodieke interestvoet: de interestvoet uitgedrukt per maand zoals bedoeld in artikel I.9°, 44/1° van het Wetboek van Economisch Recht.

19° JKP: Het jaarlijks kostenpercentage, zoals bedoeld in artikel I.9, 42° van het Wetboek van Economisch Recht.

20° ESIS: Europees gestandaardiseerd informatieblad, opgenomen in bijlage 3 van boek VII van het Wetboek van Economisch Recht.

21° Besluit: Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008, betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn hypotheekkredieten.

22° Raamovereenkomst: Overeenkomst voor onbepaalde tijd tussen het Fonds en de ontlener met betrekking tot kredieten, die tot doel heeft een hypothecaire zekerheid te stellen voor alle sommen en waarin meerdere kredietovereenkomsten met een vaste looptijd kunnen worden overeengekomen.

TITEL II. - Voorwerp van de kredieten

Artikel 2.

Het Fonds is bevoegd om het kapitaal van het Fonds B2 te gebruiken binnen de perken van het door het Gewest verleende investeringsvermogen om een van de in artikel 1.9, 53° van het Wetboek van Economisch Recht bedoelde vormen van krediet te verlenen:

- 1° in hoofdzaak om vastgoedverrichtingen uit te voeren die erop gericht zijn de aanvrager geschikte huisvesting te bieden: aankoop, nieuwbouw, heropbouw, renovatie, verbouwing, sanering, verbetering of aanpassing;
- 2° in tweede instantie voor de terugbetaling van schulden die eerder voor dergelijke doeleinden zijn aangegaan, als het Fonds dit in overleg met de Regeringscommissarissen verantwoord acht.

Met instemming van de Minister kan het Fonds prioriteiten vaststellen in het raam van het investeringsvermogen.

TITEL III. - Voorwaarden verbonden aan de kredieten

Verblijfsverplichting

Artikel 3.

Elke natuurlijke persoon die aanvrager is, moet op de referentiedatum zijn vaste woonplaats in België hebben.

Het Fonds kan echter bij wijze van uitzondering en met instemming van de Regeringscommissarissen van deze regel afwijken.

Maximuminkomen van het gezin

Artikel 4.

§ 1. De inkomsten mogen niet hoger zijn dan volgende bedragen:

- wanneer de aanvrager, op het ogenblik van het afsluiten van zijn kredietovereenkomst, een alleenstaande persoon is die verklaart dat hij niet de intentie heeft de woning met andere personen te delen, mogen de inkomsten niet meer bedragen dan 45.000 EUR;
- wanneer de aanvrager op het ogenblik van het afsluiten van het krediet verklaart deel uit te maken van een gezin met twee of meer personen, mogen de inkomsten niet meer bedragen dan 55.000 EUR indien slechts één persoon over inkomsten beschikt;
- wanneer de aanvrager op het ogenblik van het afsluiten van het krediet verklaart deel uit te maken van een gezin met twee of meer personen, mogen de inkomsten niet meer bedragen dan 70.000 EUR indien minstens twee personen in het gezin over inkomsten beschikken.

De bedragen vermeld onder het 2e en 3e streepje worden met 5.000 EUR verhoogd per persoon ten laste en met een maximum van vier verhogingen.

§ 2. De in rekening genomen inkomsten hebben betrekking op:

- het op twee na laatste jaar vóór dat van de referentiedatum als deze laatste in de eerste zes maanden van het lopende kalenderjaar valt;
- het voorlaatste jaar vóór dat van de referentiedatum als deze in de laatste zes maanden van het lopende kalenderjaar valt.

Voorbeeld:

Indien u uw kredietaanvraag indient

- op 15 mei 2019, dan is het belastbare inkomen dat in aanmerking wordt genomen dat van het jaar 2016 (belastingjaar 2017);
- op 3 juli 2019, dan wordt rekening gehouden met het belastbaar inkomen van het jaar 2017 (aanslagjaar 2018).

Het Fonds kan echter beslissen een ander jaar in aanmerking te nemen dan de hierboven gedefinieerde jaren, wanneer de inkomsten die betrekking hebben op een van de bovengenoemde jaren niet kunnen worden vastgesteld.

§ 3. De bedragen vermeld in § 1 van dit artikel zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex van de consumptieprijzen van november 2014. Ze worden elk jaar op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat en worden afgerond tot op de euro lager of hoger, al naargelang het aantal eurocenten kleiner is dan 50 ofwel gelijk aan of groter dan 50.

De bedragen, aangepast overeenkomstig de bepalingen van deze paragraaf zijn opgenomen in tabel 1 van de bijgevoegde tarieven.

§ 4. Onverminderd alinea 2 van paragraaf 2 kan de aanvrager of de ontleners, wanneer hij aantoont dat hij in de onmogelijkheid verkeert een aanslagbiljet of fiscaal bewijs betreffende de in artikel 1, 9° bedoelde inkomsten voor te leggen, zijn inkomsten verantwoordt aan de hand van andere bewijsmiddelen. Het Fonds beoordeelt de bewijskracht van de verstrekte bewijzen in overleg met de Regeringscommissarissen.

Bezit van een zakelijk recht op een ander onroerend goed

Artikel 5.

§ 1. Als de aanvrager of enige andere persoon van zijn gezin een zakelijk recht heeft op een ander onroerend goed dan de woning, of het gebouw uitsluitend bestemd voor de uitoefening van zijn beroep, kan het Fonds onder de voorwaarden die het zelf bepaalt, de toekenning van het krediet afhankelijk maken van:

- ofwel de verkoop van dit onroerend goed vóór het afsluiten van het krediet, waarbij de netto-opbrengst van deze verkoop dient te worden gebruikt als eigen middelen;
- ofwel de verkoop van dit onroerend goed na het afsluiten van het krediet, waarbij de netto-opbrengst zal worden gebruikt om het krediet vervroegd, geheel of gedeeltelijk, terug te betalen;
- ofwel het aanwenden van de opbrengst die uit dit zakelijk recht voortvloeit voor de aanvrager of iedere andere persoon van zijn gezin, voor de volledige of gedeeltelijke vervroegde aflossing van het krediet.

De laatste twee mogelijkheden kunnen worden gecombineerd.

§ 2. Als de ontleners na het sluiten van het krediet enig ander zakelijk recht verwerft dan het blote eigendom van een ander onroerend goed dan de woning, en waarvan het hoofddoel huisvesting is, moet hij dit recht overdragen binnen één jaar na de verwerving ervan. Indien de ontleners het Fonds spontaan en onmiddellijk op de hoogte heeft gebracht van deze verwerving, wordt deze periode verlengd tot 3 jaar.

Informatieverplichting

Artikel 6.

De aanvrager en de ontleners moeten het Fonds alle noodzakelijke informatie en attesten verstrekken die in toepassing van deze bepalingen vereist zijn.

Deze verplichting moet het Fonds in staat stellen om met kennis van zaken te reageren op elk verzoek om krediet en de naleving van de voorwaarden ervan.

Verplichtingen met betrekking tot de woning

Artikel 7.

§ 1 . Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 12 en aan die van titel VII, moet de ontlener volle eigenaar zijn van de woning of titularis van een zakelijk recht dat betrekking heeft op de volledige woning en haar aanhorigheden, zodat hij de woning gedurende ten minste de gehele looptijd van het krediet volledig kan betrekken.

§ 2. Tijdens de volledige looptijd van het krediet moet de woning, eventueel na het uitvoeren van werken, beantwoorden aan:

- de bewoonbaarheidsvoorschriften, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de ontlener;
- de veiligheids- en gezondheidsvoorschriften;

zoals gedefinieerd in de geldende wettelijke bepalingen of bij gebreke daaraan, zoals vastgelegd door het Fonds.

Deze conformiteitsverplichting is volledig en uitsluitend de verantwoordelijkheid van de ontlener.

Het krediet kan alleen worden verleend als de ontlener zich ertoe verbindt de woning in overeenstemming te brengen en te onderhouden conform de vereisten van:

- artikel 4 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;
- artikels 2 tot 5 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen. en dit, niettegenstaande het feit dat deze ordonnantie en dit besluit van toepassing zijn op huurwoningen;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen.

In dat opzicht verbindt de ontlener er zich bijvoorbeeld toe om conformiteitscertificaten te verkrijgen van een erkende keuringsinstantie voor de elektriciteits-, gas-, warmwater- en verwarmingsinstallaties.

Het Fonds aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, noch ten opzichte van de ontlener of zijn rechthebbenden, noch ten opzichte van derden, in geval van schade die voortvloeit uit de niet-nakoming door de ontlener van de verplichtingen die in deze paragraaf zijn opgenomen met betrekking tot de woning, ook al heeft het Fonds niet het initiatief genomen om deze verplichtingen af te dwingen.

§ 3. De ontlener en de personen die deel uitmaken van zijn gezin moeten de woning volledig gebruiken. Zij moeten er ook gedomicilieerd zijn binnen een termijn van ten hoogste zes maanden na het afsluiten van het krediet of de voltooiing van de werken.

Onder door het Fonds te bepalen voorwaarden, rekening houdend met de bewoonbaarheidsnormen en mits de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds, mag de woning waarop het krediet betrekking heeft, echter worden gebruikt voor verhuur en/of voor professionele of commerciële activiteiten van de ontlener of van de personen die deel uitmaken van zijn gezin.

In geval van een eventuele volledige terbeschikkingstelling bedraagt de maximale duur van deze terbeschikkingstelling 6 jaar.

De weerslag op de rentevoet van het krediet wordt bepaald in artikel 15, § 6.

Maximumwaarde van de woning

Artikel 8.

De verkoopwaarde van de woning, desgevallend na de uitvoering van de werken, mag niet meer bedragen dan 265.500 EUR. Wanneer het gezin van de aanvrager uit meer dan twee personen bestaat, wordt dit bedrag verhoogd met 10% per extra persoon en dit tot maximaal 50%.

Bovengenoemd bedrag wordt jaarlijks op 1 januari – voor de eerste maal op 1 januari 2012 – aangepast aan de ontwikkeling van de gemiddelde kostprijs per bruto bewoonbare m². Indien het getal bestaande uit de laatste drie cijfers van het resultaat van deze rekenkundige bewerking groter is dan 0 EUR en kleiner dan of gelijk aan 500 EUR, wordt dit getal afgerond op 500 EUR. In alle andere gevallen wordt het resultaat naar boven afgerond op het eerstvolgende duizendtal.

De referentiekostprijs per bruto bewoonbare m² is die per 31 oktober 2010.

De bedragen vermeld in dit artikel, aangepast volgens de bovenstaande formule, zijn opgenomen in tabel 2 van de bijgevoegde tarieven.

Het Fonds kan voornoemde bedragen wijzigen met instemming van de Minister.

TITEL IV. - Bedrag van het krediet

Eigen middelen

Artikel 9.

De aanvrager moet zoveel mogelijk eigen middelen besteden aan de vastgoedverrichting waarvoor het krediet wordt aangegaan.

Het geleende deel en het maximumbedrag van het krediet

Artikel 10.

§ 1. Het Fonds legt het bedrag van het krediet vast in functie van de financiële mogelijkheden van de aanvrager.

§ 2. Onverminderd de bepalingen van artikel 9, mag het kredietbedrag niet hoger zijn dan:

- 1° de kostprijs van de woning, als het gaat om een bouwproject dat onder het btw-stelsel valt;
- 2° de aankoopprijs van de woning, als het gaat om de aankoop van een bestaande woning;
- 3° de prijs van het aan te kopen eigendomsaandeel, wanneer het gaat om een verrichting om uit onverdeeldheid te treden;
- 4° de kost van de werken, wanneer het gaat om een renovatie-, verbouwings-, verbeterings-, sanerings-, of aanpassingsverrichting;
- 5° het uitstaande saldo van het af te lossen krediet, wanneer het gaat om een verrichting tot terugbetaling van schulden.

Wanneer de vastgoedverrichting meerdere van deze mogelijkheden inhoudt, worden deze samengevoegd om het maximumbedrag van het krediet te bepalen.

Het aldus vastgestelde kredietbedrag kan worden verhoogd tot het bedrag van de kosten, erelonen en belastingen eigen aan de verrichting gedekt zijn, zonder echter de verkoopwaarde van het onroerend goed te kunnen overschrijden, in voorkomend geval na de uitvoering van werken.

Voorbeeld

U koopt een woning aan de prijs van 180.000 EUR waarbij nog eens 15.000 EUR renovatiekosten nodig zijn. Na de werken wordt de verkoopwaarde op 190.000 EUR geschat. De financiële balans van deze verrichting is als volgt:

Aankoopprijs	€ 180.000
Kosten van de werken	€ 20.000
Kosten van de aankoopakte	€ 26.300
Kosten van de kredietakte	€ 4.500
Totaal	€ 230.800

In principe mag het bedrag van het krediet niet meer dan 190.000 EUR zijn. Uw persoonlijke bijdrage zou dus 40.800 EUR moeten bedragen.

Het Fonds kan in overleg met de Regeringscommissarissen echter van deze laatste regel afwijken indien het dit op grond van gunstige vermoedens gerechtvaardigd acht en aanvaarden dat het totale bedrag van de in het kader van de raamovereenkomst toegekende kredieten de verkoopwaarde van het onroerend goed met maximaal 20% overschrijdt, in voorkomend geval na de uitvoering van werken.

Het bedrag van het krediet van 190.000 EUR zou met 20% kunnen worden verhoogd tot een maximum van 228.000 EUR. Uw eigen bijdrage zou dan worden verlaagd tot 2.800 EUR.

§ 2bis. Wanneer de aanvrager niet voldoende waarborgen kan bieden aan de overdrager van het zakelijke recht dat hij op de woning wenst te verkrijgen, kan het Fonds zelf waarborg verlenen onder een vorm die het zelf bepaalt, indien de aanvrager voldoet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een krediet op grond van het besluit en als aan de voorwaarde van artikel 23 lijkt te zijn voldaan.

§ 3. Onverminderd de bepalingen van artikel 13 is het bedrag van het hypothecair krediet, verkregen krachtens de bepalingen van § 2 van dit artikel, beperkt tot 265.500 EUR voor een gezin bestaande uit één of twee personen. Wanneer het gezin van de aanvrager uit meer dan twee personen bestaat, wordt dit bedrag verhoogd met 26.550 EUR per extra persoon, met een maximum van 5 verhogingen.

Bovengenoemde bedragen worden jaarlijks op 1 januari, voor de eerste maal op 1 januari 2012, aangepast aan de evolutie van de gemiddelde kostprijs per bruto bewoonbare m² en naar boven afgerond tot op een euro.

De gemiddelde referentiekostprijs per bruto bewoonbare m² is die van 31 oktober 2010.

Het Fonds kan de in de eerste en tweede alinea van de in deze paragraaf bedoelde bedragen wijzigen met instemming van de Minister.

De bedragen, aangepast overeenkomstig de bepalingen van deze paragraaf, zijn opgenomen in tabel 3 van de bijgevoegde tarieven.

§ 4. Het overeenkomstig paragraaf 3 vastgestelde kredietbedrag kan, indien nodig, dienovereenkomstig worden verhoogd om werken ter verbetering van de energieprestatie van de woning te financieren.

§ 5. Als de ontlener in het raam van de vastgoedverrichting waarop het krediet of de daaraan verbonden kosten betrekking hebben, voldoet aan alle voorwaarden voor het bekomen van een teruggave van de registratierechten en/of van de belastingen op de toegevoegde waarde of van een financiële tegemoetkoming van het Gewest of een andere overheid, kan het Fonds eisen dat hij zich er toe verbindt al het nodige te doen om deze teruggave te bekomen en het verkregen bedrag aan te wenden voor de vervroegde terugbetaling van het krediet.

Als u voldoet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de vermindering van de belastinggrondslag van de registratierechten, zou de totale kostprijs van de in bovenstaand voorbeeld genoemde verrichting verminderd worden met € 21.875. Voor meer informatie over de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om van deze korting te kunnen genieten, raden wij u aan contact op te nemen met uw notaris of de volgende website te raadplegen:

<https://fiscaliteit.brussels/nl/woonbonus-en-abattementen>

Heropname van het krediet

Artikel 11.

§ 1. Tijdens de terugbetaling van de lening, en voor zover dit contractueel is bepaald, kan de ontlenaar een heropname van het krediet vragen dat voornamelijk bestemd is voor de uitvoering van werken in zijn woning. Een dergelijke heropname kan slechts eenmaal worden toegestaan, tenzij een ernstige onvolkomenheid de woning aantast.

§ 2. Elk verzoek tot heropname van het krediet wordt beschouwd als een nieuwe kredietaanvraag. Deze heropname mag niet meer bedragen dan het reeds terugbetaalde kapitaal of het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning na de uitvoering van de werken en het uitstaande saldo van het krediet.

Voorbeeld

U heeft een krediet van € 190.000 afgesloten. Na betaling van de 60^{ste} mensualiteit bedraagt het openstaande saldo van het krediet 176.200 EUR. Als de verkoopwaarde van uw woning minstens 190.000 EUR bedraagt, kunt u weer tot maximaal

$€ 190.000 - € 176.200 = € 13.800$ lenen.

De heropname mag niet minder dan 3.600 EUR bedragen.

Het Fonds kan het bedrag bedoeld in alinea 2 wijzigen mits instemming van de Minister.

Het bedrag aangepast overeenkomstig de bepalingen van deze paragraaf is opgenomen in tabel 4 van de bijgevoegde tarieven.

§ 3. Het Fonds neemt zijn beslissing rekening houdend met de aard van de werken, de kredietwaardigheid van de ontlenaar en de terugbetalingslast, evenals het investeringsvermogen dat het beslist aan het geheel van deze verrichtingen toe te kennen.

De hypothecaire inschrijving

Artikel 12.

§ 1. Er moet voor de woning een hypothecaire inschrijving gebeuren in eerste, tweede of derde rang. Wanneer de inschrijving in eerste rang echter ten gunste van een derde is genomen, moet het krediet dat hoofdzakelijk bestemd is voor de financiering van de kosten, erelonen en belastingen verbonden aan de verrichting, worden gewaarborgd door een inschrijving in tweede hypotheekrang. Bovendien verbindt de ontlenaar zich ertoe deze derde partij niet te vragen om enige heropname van het krediet.

Voorbeeld

U hebt een krediet van 140.000 EUR afgesloten voor de aankoop van uw woning. Het openstaande saldo van uw krediet, na betaling van de eerste 60 mensualiteiten, bedraagt 122.042,44 EUR. U wil werken laten uitvoeren. Na deze werken wordt de verkoopwaarde van uw woning op 150.000 EUR geschat. U kunt dan een krediet krijgen met hypotheek in tweede rang voor een maximumbedrag van:

$€ 150.000 - € 122.042,44 = € 27.957,56$.

§ 2. Als het Fonds dit gerechtvaardigd acht, kan de kredietovereenkomst in afwijking van § 1 voorzien in het recht van het Fonds om in zijn voordeel een hypothecaire inschrijving op de woning te vragen in eerste, tweede of derde hypotheekrang.

Artikel 13.

Het overeenkomstig de artikelen 10, 11 en 12 vastgestelde kredietbedrag kan worden verhoogd met het bedrag van de in artikel 27 bedoelde premie van de tijdelijke overlijdensrisicoverzekering met afnemend kapitaal, indien deze verzekering is afgesloten tegen betaling van één enkele premie.

TITEL V. - Debetrentevoet en periodieke rentevoet

Artikel 14.

§ 1. De debetrentevoet is vast. Het gaat om één enkele rentevoet voor de volledige duur van de kredietovereenkomst, onder voorbehoud van de bepalingen van de artikelen 15, §6, 16 (krediet voor de renovatie en/of de verbetering van de energieprestatie van de woning) en 32 (gevolg van een slechte uitvoering van de kredietovereenkomst) hieronder.

§ 2. Zonder afbreuk te doen aan §1, draagt de lening een maximale debetrentevoet van 3,00%, d.w.z. een periodieke (maandelijkse) rentevoet van 0,2466%.

§ 3. Het tarief wordt vastgesteld op grond van de gezins- en financiële situatie van de ontleners, overeenkomstig wat is bepaald in artikel 15 hieronder.

§ 4. Vanaf de ondertekening van de kredietovereenkomst zal het door het Fonds verstrekte krediet rente opbrengen ten gunste van het Fonds, berekend op basis van de bedragen die zijn opgenomen tegen de in de bijzondere voorwaarden vermelde rentevoet.

Artikel 15.

Bepalingen betreffende het krediet voor de aankoop en/of bouw van de woning

§ 1. De debetrente wordt vastgesteld op de dag dat het krediet wordt afgesloten volgens de volgende formule:

$$I = A + ((B-A) \times (\text{inkomsten} - C)) / (D - C)$$

waarbij: "I" de debetrentevoet van het krediet is;

- onder "inkomsten", de inkomsten worden verstaan die zijn vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 1, 9°, en artikel 4, § 2;
- "A" staat voor 1,7 %;
- "B" staat voor 2,5 %;
- "C" staat voor 0 EUR;
- "D" staat voor 65.000 EUR.

De debetrentevoet wordt naar beneden of naar boven afgerond tot op het honderdste procent, afhankelijk van het feit of de verkregen duizendste procent minder is dan vijf is, of gelijk aan of groter dan vijf.

De referentierentevoet en het geïndexeerde bedrag "D" zijn opgenomen in tabel 5 van de bijgevoegde tarieven.

§ 2. De in toepassing van paragraaf 1 verkregen rente mag niet lager zijn dan 2% per jaar (of een periodieke rentevoet van 0,1652% per maand) en niet hoger dan 2,5% per jaar (of een periodieke rentevoet van 0,2060% per maand).

§ 3. De in toepassing van paragraaf 1 vastgestelde debetrentevoet wordt verminderd met 0,10 % per jaar (d.w.z. een periodieke rentevoet van 0,0083 % per maand) per persoon ten laste. Voor de personen ten laste mag de vermindering echter niet meer bedragen dan 0,40% per jaar (d.w.z. een periodieke rentevoet van

0,0333% per maand). Om deze vermindering te bepalen, wordt rekening gehouden met het aantal personen ten laste op de referentiedatum.

§ 4. Wanneer alle personen die zich op de referentiedatum als aanvrager hebben aangemeld, op de referentiedatum jonger zijn dan 40 jaar, wordt de overeenkomstig paragraaf 1 vastgestelde debetrentevoet verminderd met 0,10 % per jaar (d.w.z. een periodieke rentevoet van 0,0083 % per maand).

§ 5. Onverminderd de paragraaf 6 van dit artikel mag de aldus verkregen debetrente niet lager zijn dan:

- 1,70% (een periodieke rente van 0,1406% per maand) wanneer de aanvrager ten minste drie personen ten laste heeft;
- 1,80% (een periodieke rentevoet van 0,1488% per maand) wanneer de aanvrager twee personen ten laste heeft of wanneer alle personen die zich als aanvrager hebben gesteld op de referentiedatum jonger zijn dan 40 jaar;
- 1,90 % (een periodieke rente van 0,1570 % per maand) wanneer de aanvrager één persoon ten laste heeft;

Wanneer de situatie van de ontlenaar aan verschillende van de bovengenoemde gevallen voldoet, wordt het tarief de voor hem meest aantrekkelijke oplossing toegepast.

Voorbeeld:

Het gezinsinkomen bedraagt € 35.000.

Formule : $1,7 \% + ((2,5 \% - 1,7 \%) \times (35.000 - 0)) / (65.000 - 0) = 2,13 \%$

De aanvragers zijn ouder dan 40 jaar en hebben één persoon ten laste:

	Debetrente	Periodieke rente
Resultaat van de formule	2,13 %	0,1758 %
Reductie voor persoon ten laste	- 0.10 %	0,0083 %
Debetrente van het krediet	2,03 %	0,1676 %

Voor aanvragers jonger dan 40 jaar met twee personen ten laste:

	Debetrente	Periodieke rente
Resultaat van de formule	2,13 %	0,1758 %
Reductie voor persoon ten laste	- 0.20 %	0,0167 %
Reductie voor de leeftijdsvoorwaarde	- 0.10 %	0,0083 %
Jaarlijkse rentevoet van het krediet	1,83 %	0,1512 %

§ 6. In geval van gedeeltelijke bestemming van de woning voor professionele of commerciële doeleinden wordt de overeenkomstig artikel 15 berekende debetrentevoet verhoogd met 0,01% (d.w.z. een periodieke verhoging van 0,0008%) vanaf het begin van deze bestemming.

In het kader van de verhuur van een deel van de woning, op voorwaarde dat dit deel een andere wooneenheid is dan die welke door de ontlenaar wordt bewoond en er zich aan geen van beide zijden een probleem van woonbaarheid voordoet, wordt de overeenkomstig artikel 15 berekende debetrentevoet verhoogd met 0,30% (d.w.z. een verhoging van de periodieke rentevoet met 0,0250%), en dit gedurende de gehele duur van de huurperiode.

Wanneer een deel van de woning wordt verhuurd zonder dat dit deel een wooneenheid vormt die los staat van de woning die door de ontlenaar wordt bewoond, en voor zover dit geen van beide partijen woonbaarheidsproblemen oplevert, wordt de overeenkomstig artikel 15 berekende debetrentevoet gedurende de gehele looptijd van de verhuur met 0,01% verhoogd (d.w.z. een verhoging van de periodieke rentevoet met 0,0008%).

De overeenkomstig de bepalingen van artikel 15 berekende debetrentevoet wordt verhoogd met 1% (d.w.z. een periodieke verhoging van de rentevoet met 0,0830%) in geval van een totale verhuur van het onroerend goed en dit vanaf het begin van de verhuurperiode.

Indien de geïnde huur, exclusief lasten, echter gelijk is aan of lager is dan de mediaan van de huurprijs vermeld in bijlage 1-B van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de huurhulp van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voor een gelijkaardige woning met eenzelfde aantal kamers, zullen de hierboven vermelde verhogingen van 0,30% en 1%, 0,01% bedragen (d.w.z. een verhoging van de periodieke rente met 0,0008%).

§ 7. Wanneer de prijs van de woning waarvoor het krediet wordt aangevraagd, gesubsidieerd is of werd door een overheidsinstantie of door een publiek- of privaatrechtelijke persoon die onder de zeggenschap van een dergelijke instantie staat of erdoor wordt gesubsidieerd, wordt de overeenkomstig de paragrafen 1 tot en met 6 vastgestelde jaarlijkse rentevoet die van toepassing is op het aankoopkrediet, verhoogd met 0,50 % (d.w.z. een periodieke rentevoet van 0,0416% per maand), zonder dat de aldus verkregen rentevoet hoger mag zijn dan 3 %, onverminderd de verhogingen die in artikel 32 zijn vastgelegd.

Deze verhoging is niet van toepassing op aanvragers die, wat hun inkomen betreft, voldoen aan de toelatingsvoorwaarden voor sociale huisvesting overeenkomstig artikel 4, § 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen. De inkomsten die in aanmerking worden genomen zijn die bedoeld in artikel 4, § 2.

De tabel van de inkomensvoorwaarden voor het huren van een sociale woning is terug te vinden op <http://www.slr.birisnet.be/nl>

De Minister kan deze verhoging wijzigen na overleg met de Regering.

§ 8. De bedragen vermeld in paragraaf 1 zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex van de consumptieprijs van november 2014. Ze worden elk jaar op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat en worden afgerond tot op de euro lager of hoger, al naargelang het aantal eurocenten ofwel kleiner dan 50, ofwel gelijk aan of groter dan 50 is.

Bepalingen betreffende het krediet voor de renovatie en/of verbetering van de energieprestaties van de woning

Artikel 16

§ 1. De rente op het krediet voor de financiering van werken voor de renovatie en/of ter verbetering van de energieprestatie van de woning is 0 %.

§ 2 Het Fonds kan in overleg met de Minister de in de artikelen 15 en 16 vermelde rentevoeten en bedragen wijzigen.

Het jaarlijks kostenpercentage (JKP)

Artikel 17.

Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) vertegenwoordigt de totale kostprijs van het krediet, uitgedrukt in een jaarpercentage. Dit JKP houdt rekening met de bijzondere kenmerken van het krediet (bedrag, looptijd enz.) en maakt het mogelijk om verschillende offertes te vergelijken.

Het wordt berekend op basis van het totale bedrag van de kosten verbonden aan de inschrijving op de lening, zowel in de precontractuele fase (dossierkosten, taxatiekosten, kosten verbonden aan de totstandkoming van de hypotheek voorzien in de kredietakte), als na het afsluiten van het krediet (terugbetaling van het krediet, interesten, jaarpremies brandverzekering en eventueel levensverzekeringspremies, voor zover het bedrag van de premies bekend is op het ogenblik dat de overeenkomst wordt afgesloten).

Voorbeeld

Bijzondere kenmerken van een kredietverrichting

Kredietbedrag	€ 253.825	Akte afgesloten op de laatste dag van een maand
Debetrentevoet	1,90 % per jaar	Hetzij een periodieke rentevoet van 0,1570% per maand
Looptijd van het krediet	25 jaar	Hetzij 360 maanden
Bijhorende kosten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het JKP		
Dossierkosten	€ 60	Te betalen aan het Fonds binnen 8 dagen na het aanmaken van het kredietdossier
Expertisekosten	€ 266,20	
Kosten van de kredietakte	€ 5.600	Te betalen aan de notaris op de dag van het verlijden van de kredietakte
Terugbetaling van het Krediet	€ 343.479,61	Hetzij € 12,29 verschuldigd de dag na het verlijden van de kredietakte plus 360 maandelijke terugbetalingen van € 923,53, te betalen voor de eerste keer één maand en één dag na het verlijden van de kredietakte

Het JKP van de transactie bedraagt 2,07% per jaar

Er wordt van uitgegaan dat het Fonds voor deze specifieke verrichting geen overlijdensverzekering vereist en dat het bedrag van de premie voor de brandverzekering onbekend is.

TITEL VI. - Looptijd, terugbetaling en vereffening van het krediet

De terugbetaling in constante maandelijke afbetalingen

Artikel 18.

Het krediet is terugbetaalbaar in gelijke en constante mensualiteiten. De betaling van de interesten is degressief, terwijl de terugbetaling van het kapitaal progressief is.

Voorbeeld

Een krediet van € 100.000 over 25 jaar, waarvan de maandelijke intrestvoet voor de eerste periode vastgelegd is op 0,2466 % (debetrente: 3 %), is terugbetaalbaar in constante mensualiteiten van € 472,09. De eerste mensualiteit omvat de rente op € 100.000 – hetzij € 246,60 – en het verschil, namelijk € 225,49, is bedoeld voor de afbetaling van het kapitaal. De tweede mensualiteit zal de interest op € 99.774,51 betalen, hetzij € 246,05, en € 226,04 van het kapitaal aflossen, enz.

Met onderstaande tabel kunt u het bedrag berekenen van de maandelijke afbetaling voor een krediet van € 100.000.

Debetrente	2,50 %	2,00 %	1,70 %
Periodieke rente	0,2060 %	0,1652 %	0,1406 %
10 jaar	€ 941,42	€ 919,34	€ 906,19
15 jaar	€ 665,47	€ 642,69	€ 629,20
20 jaar	€ 528,53	€ 505,05	€ 491,20
25 jaar	€ 447,20	€ 422,99	€ 408,79
30 jaar	€ 393,66	€ 368,73	€ 354,17

De terugbetaling in progressieve mensualiteiten

Artikel 19.

Het Fonds kan in bepaalde gevallen ermee instemmen dat het krediet met progressieve mensualiteiten wordt terugbetaald. De betaling van de intresten is dan degressief en de terugbetaling van het kapitaal progressief, terwijl de mensualiteit jaarlijks stijgt in een vooraf bepaalde verhouding.

Voorbeeld

Een krediet van € 150.000 over 25 jaar, waarvan de periodieke rentevoet voor de eerste periode vastgelegd is op 0,1652 % (debetrente: 2 %), is terugbetaalbaar in constante mensualiteiten van € 634,49.

Als het Fonds toestaat dat dit krediet in progressieve mensualiteiten wordt terugbetaald en de jaarlijkse progressie wordt vastgelegd op 1 %, dan zullen de eerste 12 mensualiteiten € 567,43 bedragen. Van de 13e tot de 24e maand dient € 573,10 betaald te worden. De 12 mensualiteiten van het 5e jaar zullen dan € 590,47 bedragen.

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de mensualiteit in de loop van de terugbetaling van het krediet voor beide types terugbetaling.

	Constante mensualiteiten			Progressieve mensualiteiten		
Jaar	Kapitaal	Intrest	Mensualiteit	Kapitaal	Intrest	Mensualiteit
1	€ 386,69	€ 247,80	€ 634,49	€ 319,63	€ 247,80	€ 567,43
5	€ 418,58	€ 215,91	€ 634,49	€ 369,72	€ 220,75	€ 590,47
10	€ 462,16	€ 172,33	€ 634,49	€ 439,53	€ 181,04	€ 620,57
15	€ 510,27	€ 124,22	€ 634,49	€ 518,22	€ 134,01	€ 652,23
20	€ 563,40	€ 71,09	€ 634,49	€ 606,79	€ 78,71	€ 685,50
25	€ 622,07	€ 12,42	€ 634,49	€ 706,34	€ 14,12	€ 720,46

Looptijd van de terugbetaling

Artikel 20.

Het Fonds bepaalt de looptijd van het krediet in functie van de financiële middelen en de leeftijd van de aanvrager, alsmede alle andere factoren die het relevant acht. Deze looptijd bedraagt maximum dertig jaar.

Het krediet moet volledig worden afgeschreven ten laatste op het moment dat de ontleners of, indien meer dan één persoon een ontleners is, de jongste van hen de leeftijd van 70 jaar bereikt.

In uitzonderlijke gevallen kan het Fonds echter leningen verstrekken voor een langere periode dan de in de eerste alinea bedoelde periode en kan het Fonds afwijken van de in de tweede alinea genoemde leeftijdsgrens.

Vrijmaking van het geleende bedrag

Artikel 21.

De storting door het Fonds van het geleende bedrag gebeurt, met instemming van de ontleners en naargelang het geval, rechtstreeks aan de verkoper (op het ogenblik dat de notariële akte verleden wordt), aan de leveranciers of aan de aannemers (ter betaling van de facturen die zij voorleggen) of aan derden van wie de schuldvordering overgenomen wordt door het Fonds.

Op het ogenblik dat de kredietakte wordt verleden of de kredietovereenkomst wordt gesloten, wanneer deze niet vergezeld gaat van een hypotheekakte, kunnen de door het Fonds geleende bedragen die niet

rechtstreeks zouden worden aangewend zoals hierboven aangegeven, worden opgenomen binnen een termijn van maximaal 24 maanden na het sluiten van de kredietovereenkomst.

Indien het totale bedrag van de ter beschikking gestelde bedragen niet wordt opgenomen, wordt het bedrag van het krediet verlaagd overeenkomstig artikel 22, § 5 hieronder.

Het vrijmaken van de geleende middelen kan bijvoorbeeld variëren in volgende gevallen:

- a) Bij de aankoop van een onroerend goed worden de middelen bestemd voor de betaling van de prijs of de kosten van de akten ter beschikking gesteld van de notaris bij het verlijden van de authentieke akte;
- b) In het geval van renovatie- of verbouwwerken of werken voor het verbeteren van de energieprestatie, wordt het bedrag van het krediet niet in zijn geheel vrijgegeven bij het verlijden van de akte of het sluiten van de kredietovereenkomst, maar in de vorm van een rechtstreekse betaling, naarmate de werken vorderen.
- c) In het geval van een aankoop op plan van een nieuwbouwwoning waarop de wet Breyne van toepassing is, worden de bedragen opgenomen naarmate de bouwwerken vorderen.
- d) In het geval van een aankoop op plan van een nieuwbouwwoning die niet onder de wet Breyne valt, worden de bedragen opgenomen op het moment dat de consument in het genot van het goed wordt gesteld.

In het geval van het geleidelijk vrijgeven van de middelen (punten b) en c)) worden deze door de consument in schijven opgehaald naar gelang van de voortgang van de werken. Dit gebeurt op basis van een verzoek door de consument op een duurzame drager om vrijmaking van de middelen, en op het voorleggen van facturen, rechtstreeks aan de ondernemer belast met de werken en/of de leverancier van het materiaal.

Vervroegde aflossing en vermindering van het kredietbedrag

Artikel 22.

§ 1. Indien de consument een zakelijk recht heeft op andere onroerende goederen dan de woning of het gebouw dat uitsluitend bestemd is voor de uitoefening van zijn beroep, kan het Fonds, onder de voorwaarden bepaald in artikel 5, § 2, van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn hypotheekkredieten, eisen dat de eventuele opbrengst van dit zakelijk recht van de consument wordt aangewend voor een volledige of gedeeltelijke vervroegde aflossing van het saldo van het afgesloten krediet.

§ 2. De ontlener heeft ook te allen tijde het recht om het geleende kapitaal volledig terug te betalen, na aftrek van de verschuldigde bedragen die het Fonds hem op eenvoudig verzoek en kosteloos zal toesturen.

Na het Fonds ten minste 10 dagen voor de terugbetaling schriftelijk per aangetekende brief aan de maatschappelijke zetel van het Fonds op de hoogte te hebben gebracht, heeft de ontlener het recht om het geleende kapitaal, ongeacht het bedrag, eenmaal per kalenderjaar gedeeltelijk en vervroegd terug te betalen. Elke andere gedeeltelijke en vervroegde aflossing van het geleende kapitaal gedurende hetzelfde kalenderjaar moet overeenkomen met ten minste tien procent van het geleende kapitaal.

Indien de ontlener over verschillende kredieten beschikt die hij moet aflossen of indien binnen hetzelfde krediet verschillende aflossingsmodaliteiten zijn overeengekomen en hij in zijn informatie niet aangeeft aan welk krediet of deel van een krediet hij zijn aflossing wenst toe te wijzen, wordt hij geacht dit te doen voor het krediet met de laagste rentevoet.

§ 3. In geval van vrijwillige of gedwongen vervroegde aflossing moet de ontlener een vergoeding voor wederbelegging betalen die overeenkomt met drie maanden rente, berekend op basis van de periodieke rentevoet van het betrokken krediet.

- In geval van volledige vervroegde aflossing wordt deze vergoeding berekend over het uitstaande saldo van het krediet.
- In geval van gedeeltelijke en vervroegde terugbetaling wordt deze vergoeding berekend over het bedrag van het vervroegd terugbetaalde kapitaal.

De vergoeding voor wederbelegging is evenwel niet verschuldigd indien de vervroegde terugbetaling voortvloeit uit de toepassing van paragraaf 1 of indien deze terugbetaling geschiedt op grond van een bijgevoegde overeenkomst (brandverzekering of, in voorkomend geval, het uitstaande saldo).

Voorbeeld

De debetrente van het krediet bedraagt 3 % per jaar, hetzij een periodieke rente van 0,2466 % per maand. U betaalt € 50.000 vervroegd terug. U bent dus een vergoeding verschuldigd van :

$$€ 50.000 \times 0,2466 \% \text{ per maand} \times 3 \text{ maanden} = € 369,90$$

Dit kapitaal zal in de toekomst echter geen interest meer opbrengen.

§ 4. Na een gedeeltelijke en vervroegde aflossing en in overeenstemming met de regels van het Wetboek van Economisch Recht stelt het Fonds de nieuwe mensualiteit van het krediet vast.

Het Fonds stelt een nieuw aflossingsschema op dat het kosteloos aan de consument meedeelt.

Gedeeltelijke en vervroegde aflossing van het krediet geeft de consument niet het recht om de betaling van de verschuldigde maandelijkse termijnen op te schorten of te verminderen.

§5. Het bedrag dat de consument niet binnen de termijn voor de uitvoering van de werken heeft opgenomen, wordt in mindering gebracht op het totale kredietbedrag. Een nieuwe aflossingstabel zal worden meegedeeld volgens dezelfde procedures als hierboven beschreven.

TITEL VII. - Waarborgen

Artikel 23.

Het krediet mag alleen worden toegekend als het Fonds, op grond van de informatie waarover het beschikt, van mening is dat de ontleners in staat zal zijn om zijn financiële verplichtingen na te komen.

Specifieke voorwaarden

Artikel 24.

Om speculatie met de woning tegen te gaan of om te voorkomen dat de woning wordt gebruikt voor een andere bestemming dan is vastgelegd, moet de ontleners zich ertoe verbinden de beperkende clausules na te leven die het Fonds in overleg met de Minister heeft vastgesteld met betrekking tot de bestemming, de aanpassing of de overdracht van de woning.

Deze verplichtende regels houden in dat de toestemming van het Fonds moet worden verkregen indien de ontleners zijn woning wenst te vervreemden of grondig wil wijzigen, of wanneer hij een deel ervan voor professioneel of commercieel gebruik wil bestemmen. Ze hebben ook betrekking op het voorkeursrecht van het Fonds om de woning van de ontleners te kopen in het geval hij deze wenst te verkopen.

Artikel 25.

De begunstigden van het krediet zijn in de kredietovereenkomst gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk jegens het Fonds. Zij moeten de woning als hypotheek aan het Fonds toewijzen.

Artikel 26.

Als bijkomende waarborg voor de aangegane verbintenissen en voor het geval hij de betalingen niet tijdig uitvoert die hij krachtens onderhavige kredietovereenkomst moet uitvoeren, staat de ontleners elke som die hij ontvangt of om welke reden ook zou kunnen ontvangen, met name de opbrengst van de verkoop van roerende of onroerende goederen of zijn salarissen, bezoldigingen, emolumenten of om het even welke vergoedingen af aan de Fonds. Deze opsomming is niet beperkend. Deze overdracht gebeurt desgevallend volgens de bepalingen van de artikelen 1409 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. Wanneer de

overdracht echter betrekking heeft op de sommen bedoeld in artikel 1410, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek, is deze onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 27 tot 35 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers.

De tijdelijke overlijdensverzekering

Artikel 27.

Het Fonds kan van de ontlener eisen dat hij een degressieve overlijdensverzekering met afnemend kapitaal afsluit bij een verzekeraar die erkend is door de Nationale Bank van België.

In voorkomend geval moeten de bepalingen van de verzekeringsovereenkomst door het Fonds worden goedgekeurd voordat het krediet wordt afgesloten. Deze bepalingen moeten, in overeenstemming met het doel van de verzekering, voorzien dat het voordeel en het recht om de verzekering terug te kopen door de ontlener aan het Fonds worden overgedragen als pand en ten belope van de bedragen die de ontlener nog aan het Fonds verschuldigd is.

Het doel van een dergelijke verzekering is om het openstaande saldo van het krediet geheel of gedeeltelijk terug te betalen in het geval dat u voor de krediettermijn overlijdt. Uw erfgenamen en opvolgers zouden dus niet langer uw schuld, of een deel ervan, hoeven te betalen.

Wij raden u daarom aan om alle relevante informatie in te winnen bij verzekeringsagenten en de aanbiedingen van verschillende financiële instellingen te vergelijken voordat u besluit om van een dergelijke verzekering af te zien, of juist om deze af te sluiten en de voorwaarden ervan vast te stellen.

De brandverzekering

Artikel 28.

De woning moet verzekerd zijn tegen alle risico's, zoals brand, waterschade, blikseminslag en explosies, voor de nieuwwaarde van de woning totdat het krediet volledig is terugbetaald.

De verzekering moet worden afgesloten bij een verzekeraar die erkend is door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), met maatschappelijke zetel in België. Het bedrag van de vergoedingen waarop de ontlener recht heeft, moet als zekerheid aan het Fonds worden overgedragen en wordt vrijgegeven naarmate de renovatiewerken worden uitgevoerd.

Artikel 29.

Het Fonds kan andere dan de in de artikelen 23 tot en met 28 bedoelde garanties eisen, indien het dit gerechtvaardigd acht.

TITEL VIII. - Kosten

Artikel 30.

Afgezien van de juridische kosten die verbonden zijn aan de hypotheek en wat er op grond van andere wettelijke of reglementaire bepalingen verschuldigd kan zijn, mogen alleen de kosten voor het opstellen van het dossier en de expertise van het (de) tot zekerheid aangeboden goed(eren) in rekening worden gebracht aan de aanvrager of de ontlener, al naargelang het geval.

De expertise en de dossierkosten

De aanvrager machtigt het Fonds om in zijn naam en voor zijn rekening een schatting van het onroerend goed te bestellen bij een door het Fonds erkende expert en te betalen. Deze expert zendt zijn verslag naar de aanvrager en een eensluidend afschrift daarvan naar het Fonds.

Deze schatting wordt uitsluitend uitgevoerd om:

- a) het Fonds toe te laten de verkoopwaarde van de woning te bepalen, overeenkomstig artikel 1, 12°;
- b) het Fonds toe te laten de hypothecaire zekerheid te beoordelen die de woning kan bieden;
- c) het Fonds een overzicht te geven van de toestand en de voornaamste kenmerken van deze woning, evenals een raming van de aard en de kostprijs van de werken die nodig zouden zijn;
- d) een schematisch plan van deze woning op te stellen;
- e) de mogelijke prioritaire werken te identificeren om de energieprestaties van de woning te verbeteren.

Dit aan het Fonds toegekende mandaat is kosteloos. Het rapport van de expert behandelt geen ander onderwerp dan degene die hierboven zijn beschreven. Het is aan de aanvrager om contact op te nemen met een architect of een andere vakman uit de bouwsector naar zijn keuze voor een gedetailleerde studie van het goed (diverse opmetingen, specifieke onderzoeken, studieopdrachten enz.).

Door het beperkte karakter van dit mandaat is het Fonds volledig vrijgesteld van iedere aansprakelijkheid met betrekking tot de schatting, zelfs indien in het verslag geen melding werd gemaakt van verborgen, zichtbare of later aan het licht komende gebreken of defecten van welke aard dan ook.

De aanvrager is verplicht het Fonds te vergoeden voor alle kosten die het in het kader van de uitoefening van zijn mandaat heeft gemaakt. De aanvrager zal de expertisekosten vooraf aan het Fonds moeten betalen.

Bij de indiening van zijn kredietaanvraag moet de aanvrager ook de kosten voor het opmaken van het dossier, die voor zijn rekening zijn, vooraf aan het Fonds moeten betalen.

De kosten van de expertise- en dossierkosten zijn gespecificeerd in tabel 6 van de bijgevoegde tarieven. In geen geval mogen de hierboven vermelde voorschotten die u zou moeten betalen deze bedragen overschrijden.

Indien de schatting niet wordt uitgevoerd, wordt het voorschot voor de expertise onmiddellijk terugbetaald aan de aanvrager.

De dossierkosten worden pas definitief door het Fonds verworven nadat de aanvrager een kredietaanbod heeft aanvaard.

TITEL IX. - Slotbepalingen

Artikel 31.

Afwezigheid van het herroepingsrecht

Overeenkomstig artikel VII.138 van het Wetboek van Economisch Recht beschikt de ontlener niet over een herroepingsrecht.

Deze laatste heeft echter recht op een bedenktijd van maximaal 30 dagen, die overeenkomt met de maximale duur van de geldigheid van het door het Fonds voorgestelde kredietaanbod.

Artikel 32.

Gevolgen van het niet uitvoeren van de kredietovereenkomst

Wanneer de ontleners zijn verplichtingen uit de kredietovereenkomst niet nakomt, kan dit de volgende gevolgen hebben :

- de ingebrekestelling van de ontleners;
- het opleggen van nalatigheidsintresten, boetes en/of aanmaningskosten;
- de registratie van de kredietovereenkomst in het negatieve luik van de Centrale voor kredieten aan particulieren;
- het recht van het Fonds om de volledige terugbetaling van het saldo te eisen vóór de krediettermijn, of om de kredietovereenkomst te beëindigen;
- het recht om de overdracht van vorderingen uit te voeren (zie artikel 26);
- het recht om beslag te leggen op de roerende en onroerende goederen van de ontleners en, indien nodig, de gedwongen verkoop daarvan aan te vragen na een poging tot verzoening met de ontleners voor de beslagrechter.

In de kredietovereenkomst worden de omstandigheden vermeld waarin deze sancties kunnen worden toegepast, alsook de modaliteiten ervan.

Artikel 33.

De ontleners die reden heeft om aan te nemen dat de wetgeving die van toepassing is op zijn krediet(aanvraag) niet correct werd toegepast, kan een klacht indienen bij het Fonds op het volgende adres:

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cv

Dienst consumentenklachten
Zomerstraat 73
1050 Brussel
+32 2 504 32 11

E-mail: dac_plaintes_klachten@fondsdulogement.be

Vermeld zeker volgende gegevens zodat het Fonds uw klacht in de beste omstandigheden kan behandelen:

- de volledige identiteit van de consument (naam, voornaam, geboortedatum en adres);
- het dossiernummer van de kredietaanvraag of van het krediet;
- de redenen van de klacht.

Indien het Fonds niet binnen een redelijke termijn antwoordt, kan de consument zijn klacht indienen bij de vzw OMBUDSFIN. Deze onafhankelijke vereniging is belast met de buitengerechtelijke regeling van consumentengeschillen in financiële aangelegenheden en streeft ernaar geschillen tussen kredietgever en consument op te lossen door advies te geven of tussen te komen als bemiddelaar (behalve bij schuldbemiddeling). Richt uw klacht in dat geval aan :

OMBUDSFIN vzw

North Gate II
Koning Albert II-laan 8 bus 2
1000 Brussel
Mail : ombudsman@ombudsfm.be
Website: www.ombudsfm.be

TITEL IXbis. - Bouw/Renovatie-Verkoopverrichtingen

Artikel 34.

§ 1. De persoon die een zakelijk recht verwerft dat betrekking heeft op een woning die door het Fonds wordt overgedragen in het kader van artikel 112 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, moet op het moment dat hij zich voorneemt om deze woning te verwerven, beantwoorden aan de in artikel 4 vastgelegde inkomstenvoorwaarden.

Het Fonds kan, met toestemming van de Regering en op voordracht van de Minister, de overdracht evenwel ook voorbehouden aan een overnemer die, op het gebied van zijn inkomsten, beantwoordt aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning in toepassing van artikel 4, § 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen. De in aanmerking genomen inkomsten zijn die bepaald door artikel 4, § 2, van dit besluit.

De overdrachtsakte bepaalt welke van de inkomensvoorwaarden bedoeld in alinea 1 of 2 van toepassing zijn. Deze informatie moet voor het afsluiten van de overeenkomst meegedeeld worden aan de overnemer.

§ 2. De overnemer bedoeld in paragraaf 1 mag, op het ogenblik dat hij zich voorneemt om een woning van het Fonds te verwerven, tevens geen zakelijk recht bezitten dat betrekking heeft op een andere woning dan die bedoeld onder alinea 1 of het gebouw dat uitsluitend bestemd is voor de uitoefening van zijn beroep.

§ 3. De overdracht gebeurt onder de volgende voorwaarden:

1°. Gedurende een termijn van twintig jaar mag de overnemer geen zakelijk recht verwerven ten bezwarende titel of door schenking onder levenden dat betrekking heeft op een andere woning, tenzij hij in tussentijd zijn rechten op de in paragraaf 1 bedoelde woning heeft afgestaan; zo niet zal de koper een bedrag ten belope van minstens 25% van de aankoopprijs verschuldigd zijn, verminderd met minimaal 1,25 % per verstreken jaar sinds de aankoop;

2°. De woning die door het Fonds wordt overgedragen is uitsluitend bestemd om als woning te worden gebruikt, behoudens door het Fonds toegestane afwijking;

3°. Wanneer de overnemer zijn recht overdraagt binnen een termijn van tien jaar, is hij ertoe gehouden een vergoeding te betalen die niet hoger mag zijn dan het verschil tussen de prijs van de aanvankelijke en de onderliggende overdracht;

4°. Iedere latere overdracht van het oorspronkelijk door het Fonds overgedragen recht, of vestiging van een recht hierop, mag binnen een termijn van twintig jaar enkel gebeuren ten voordele van een of meerdere natuurlijke personen die tegemoetkomen aan de inkomstenvoorwaarden bepaald in paragraaf 1, alinea 1 of 2, volgens hetgeen bepaald werd in de overdrachtsakte bedoeld in de laatste alinea van paragraaf 1;

Vanaf het eenentwintigste jaar, mag zo'n overdracht of vestiging slechts gebeuren ten voordele van een of meerdere natuurlijke personen die tegemoetkomen aan de inkomstenvoorwaarden bedoeld in artikel 4;

Een dergelijke overdracht of vestiging kan bovendien slechts gebeuren ten bate van een of meerdere natuurlijke personen die aan de voorwaarden van paragraaf 2 voldoen;

Het Fonds kan op gerechtvaardigde gronden en in overleg met de Regeringscommissarissen afwijken van de in de alinea's 1, 2 of 3 bedoelde voorwaarden;

Deze voorwaarden zijn van toepassing voor alle rechtverkrijgenden, van welke aard ook; zij zijn echter niet van toepassing op de wettelijke erfgenamen, die er op hun beurt wel toe gehouden zijn jegens hun rechthebbenden met uitzondering van hun eigen wettelijke erfgenamen;

5°. De overdracht is bedongen onder een recht van wederinkoop;

6°. Het Fonds beschikt over een recht van voorkoop ingeval de woning vrijwillig of gerechtelijk wordt overgedragen.

Met inachtneming van bovenstaande principes bepaalt het Fonds de overdrachtsvoorwaarden die in de overdrachtsakte worden opgenomen. Het licht de Minister in over deze voorwaarden.

§ 4. Wanneer het recht op de woning door het Fonds wordt overgedragen, kan haar waarde hoger liggen dan deze vastgelegd in artikel 8 en kan het bedrag van het krediet groter zijn dan datgene in artikel 10 is bepaald. Dit laatste bedrag mag echter de bedragen die door het Fonds werden geïnvesteerd voor de realisatie van de voornoemde woning niet overschrijden."

U hebt een vastgoedproject en wilt een lening aanvragen bij het Fonds? Dan zijn hier de stappen die u nog moet volgen.



Het prospectus van de kredieten

Het prospectus bevat alle informatie over de ontvankelijkheidsvoorwaarden voor de toekenning van een krediet van het Fonds en de specifieke voorwaarden. Het is sterk aan te raden om dit prospectus zorgvuldig te lezen. Het team van het Fonds staat uiteraard tot uw beschikking om al uw vragen omtrent zijn kredieten te beantwoorden.

Contact met het Fonds

U bent van plan om een woning te kopen of wilt u een andere vastgoedverrichting uitvoeren? Neem dan telefonisch contact op met het Fonds op 02/504.32.11 of vul het online formulier in op onze website. Een gesprek in onze kantoren zal u worden aangeboden om uw kredietaanvraag in te dienen.

De kredietaanvraag

Om te kunnen beslissen over uw kredietaanvraag, moet u een administratief dossier aanmaken. Uw dossierbeheerder stelt samen met u een lijst op van de nodige documenten, aangepast aan uw persoonlijke situatie. Zodra het dossier volledig is, kan het Fonds een beslissing nemen over uw aanvraag.

Technische analyse van de woning

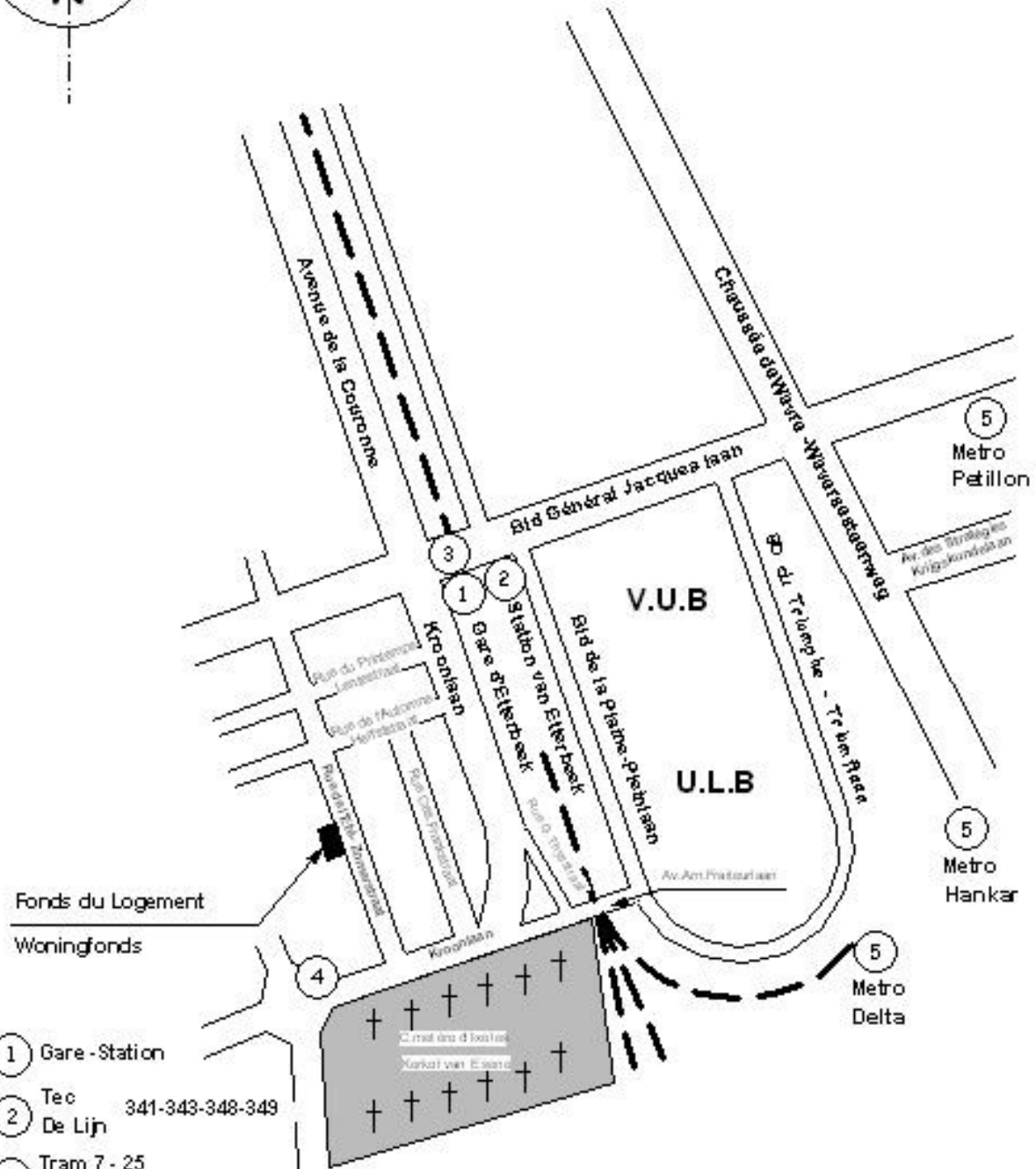
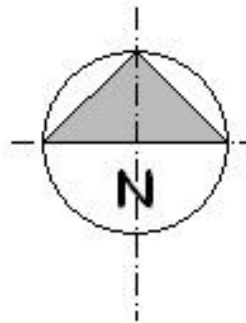
Om na te gaan of de woning voldoet aan de normen van bewoonbaarheid, veiligheid en gezondheid, zal in de meeste gevallen een technische analyse worden uitgevoerd door middel van een expertise die wordt besteld zodra uw dossier is samengesteld. Deze analyse zal het ook mogelijk maken om samen overeen te komen welke werken via een krediet moeten worden gefinancierd.

Toekenning van het krediet

Zodra uw kredietdossier volledig is, beslist het Fonds over uw kredietaanvraag. Het zal u daartoe zijn kredietofferte toesturen met alle specifieke voorwaarden van uw krediet.

Sluiten van de kredietovereenkomst

U wordt uitgenodigd om de kredietovereenkomst af te sluiten op onze kantoren waar een van onze medewerkers de volledige overeenkomst met u doorloopt. Na ondertekening van het contract zullen we eventueel uw notaris vragen om de authentieke kredietakte te verlijden.



1 Gare - Station

2 Tec 341-343-348-349
De Lijn

3 Tram 7 - 25
STIB - MVB

4 Bus 71-72-95
STIB - MVB

5 Metro

Plan de situation du nouveau siège du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles - Capitale
- Rue de l'Été 73, 1050 Bruxelles -

Situatieplan van de nieuwe zetel van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Zomerstraat 73, 1050 Brussel -

Contactgegevens van het Fonds

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cv

Zomerstraat 73

1050 Elsene



tel.: 02/504.32.11

fax: 02/504.32.01

www.woningfonds.be

Enkel op afspraak

Bereikbaarheid: Om u naar de zetel van het Fonds te begeven, raden wij u aan om het openbaar vervoer te gebruiken (**moeilijk parkeren**).

U vindt het toegangsplan op pagina 26 van dit prospectus.



Voor personen met een beperkte mobiliteit is er een aparte toegang.
Gelieve hiervoor op voorhand te telefoneren naar 02/504.32.11.

Verantwoordelijke uitgever: Godelieve LALEMANT-SCHEERLINCK, Zomerstraat 73 te Elsene