DE HYPOTHECAIRE KREDIETEN VAN HET WONINGFONDS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST VAN TOEPASSING VOOR PARTICULIEREN

Dit prospectus is van toepassing vanaf 13 juli 2026.

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cv
Zetel: Zomerstraat 73 - 1050 Elsene
BTW 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 zijn beleid om de toegang tot het recht op huisvesting te verbeteren, biedt het Fonds vastgoedkredieten aan voor gezinnen met een bescheiden of laag inkomen.

Wie een woning wil verwerven, bouwen of renoveren, of creëren in een leegstaand gebouw moet daarvoor heel wat stappen ondernemen. Een aantal vakmensen kan u daarin bijstaan. Zo kan de notaris u bijvoorbeeld uitleggen welke verplichtingen in de koopovereenkomst zijn opgenomen; hij kan u informeren over de voor- en nadelen van de ene of de andere manier om een woning te verwerven en de kosten die daarmee gepaard gaan, hij informeert u ook over de juridische aspecten (akten, huwelijksaspecten, enz.). De architect adviseert u over de staat van het gebouw, hij begeleidt u bij het plannen van een renovatieproject en zorgt voor de opvolging van de uitvoering ervan. De gemeentelijke administratie verstrekt waardevolle informatie over het onroerend goed: is het gebouw in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning? Wat zijn de stedenbouwkundige vereisten waaraan moet worden voldaan met betrekking tot de grootte van het gebouw of de woonbestemming ervan, is een stedenbouwkundige vergunning vereist voor dit soort werken, ...? Bovendien kunnen Homegrade en de erkende Netwerk Wonen-verenigingen u, indien nodig, helpen met uw premieaanvragen.

Het team van het Fonds staat tot uw beschikking om samen met u de hypotheek- of consumentenkredietformules te bestuderen in het kader van werken in of aan een onroerend goed. Het zal u volledige en gepersonaliseerde informatie verschaffen en uw vragen beantwoorden. Alle punten die in dat kader worden besproken, worden met de nodige discretie behandeld en enkel en alleen om uw verzoek op een zo positief mogelijke manier te kunnen beoordelen.

Dit prospectus geeft een gedetailleerde toelichting op de voorwaarden voor de hypothecaire kredieten van het Fonds, die zijn vastgelegd in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Let op. Het lezen van dit document betekent niet dat u automatisch het gewenste krediet 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 niet om contact met ons op te nemen (02/504.32.11) of raadpleeg onze site https://www.fonds.brussels.

Het team van het Woningfonds.

Alle informatie betreffende de verwerking van persoonsgegevens door het Fonds kan worden verkregen door kennis te nemen van zijn Privacy policy dat beschikbaar is op de webpagina https://www.fonds.brussels of door contact op te nemen met zijn functionaris voor gegevensbescherming per post of via het mailadres: dpo@fonds.brussels. 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.

INHOUDSTAFEL

TITEL I. – Terminologie **4**

TITEL II. – Voorwerp van de kredieten **5**

TITEL III. – Aankoopkrediet **6**

Hoofdstuk 1 – Kredietvoorwaarden **6**
Maximuminkomen van het gezin 6
Bezit van een zakelijk recht op een ander onroerend goed 6
De informatieverplichting 7

Hoofdstuk 2 - Verplichtingen van de consument **7**

Hoofdstuk 3 – Ontleend bedrag **8**
Eigen middelen 8
Geleende quotiteit en maximumbedrag van het krediet 8
Heropname 8

Hoofdstuk 4 - Debetrentevoet en periodieke rentevoet **9**
Berekening van de rentevoet 9

TITEL IV. – ECORENO-krediet **11**

Hoofdstuk 1 - Kredietvoorwaarden **11**
Maximuminkomen van het gezin 11
Informatieverplichting 11

Hoofdstuk 2 – Verplichtingen van de consument **12**

Hoofdstuk 3 – Ontleend bedrag **12**
De geleende quotiteit en het maximumbedrag van het krediet 12
Heropname 12

Hoofdstuk 4 – Debetrentevoet en periodieke rentevoet **13**

Titel V. – Overige bepalingen **13**

Hoofdstuk 1 – De hypothecaire inschrijving **13**

Hoofdstuk 2 – Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) **14**

Hoofdstuk 3 – Duur, terugbetaling en vereffening van het krediet **14**
De terugbetaling via constante maandelijkse afbetalingen 14
De terugbetaling via progressieve mensualiteiten 15
Duur van de terugbetaling 15
Vrijmaking van het geleende bedrag 16
Vervroegde aflossing en vermindering van het kredietbedrag 16

Hoofdstuk 4 – Waarborgen **17**

Hoofdstuk 5 – Specifieke voorwaarden **18**

Hoofdstuk 6 – De tijdelijke overlijdensverzekering **18**

Hoofdstuk 7 – De brandverzekering **18**

Hoofdstuk 8 – Kosten **19**
De expertise en de dossierkosten 19

Hoofdstuk 9 – Slotbepalingen **19**
Afwezigheid van het herroepingsrecht 19
Gevolgen van het niet uitvoeren van de kredietovereenkomst 20

TITEL I. – Terminologie

Artikel 1.

In de volgende artikelen verstaat men onder:

1° Minister: de minister of staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor Huisvesting ;

2° 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.

3° Fonds: de coöperatieve vennootschap "Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

4° Woning: het gebouw of deel van een gebouw en zijn toebehoren, gelegen in het Gewest, dat in hoofdzaak bestemd is om één of meer gezinnen te huisvesten en waarvoor het krediet wordt aangegaan.

5° Aanvrager: de natuurlijke persoon (of personen) die een krediet wenst (wensen) te verkrijgen bij het Fonds om, in voorkomend geval, dezelfde woning aan te kopen, te behouden of te verbeteren op voorwaarde dat die persoon (personen) houder is (zijn) van een zakelijk of persoonlijk recht op deze woning.

6° Consument: de aanvrager die handelt voor doeleinden die geen deel uitmaken van zijn handels-, nijverheids-, ambachts- of zelfstandigenactiviteit, overeenkomstig artikel I.1, 2° van het Wetboek van Economisch Recht en die een krediet bij het Fonds heeft verkregen.

7° Eenoudergezin: een huishouden bestaande uit een consument en zijn/haar kinderen (de laatsten zijn geen medekredietnemers)

8° Referentiedatum: de datum van de kredietaanvraag voor een specifieke woning, zoals die door het Fonds aan de aanvrager is meegedeeld.

9° Inkomsten: de inkomsten in de zin van artikel 6 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 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 bloedverwanten in opgaande of neergaande lijn of zijverwanten, of geadopteerden of adoptanten van de aanvrager.

Afzonderlijk belastbare inkomsten als bedoeld in artikel 171, 5° en 6° WIB vallen niet onder deze definitie.

10° Persoon ten laste: de persoon ten laste in de zin van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en die als dusdanig vermeld staat op het aanslagbiljet, alsook elke persoon waarvoor de aanvrager aantoont dat hij die ten laste heeft en die op de referentiedatum niet over eigen bestaansmiddelen beschikt.
Het kan meer bepaald gaan om:

- 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 werkelijk ten laste is op de referentiedatum, als het bewijs wordt geleverd dat het kind gerechtigd is tot kinder- of wezenbijslag of geen inkomsten heeft;
- De gehandicapte aanvrager of ieder gehandicapt gezinslid van de aanvrager wordt gelijkgesteld met een persoon ten laste. Kinderen die gerechtigd zijn tot kinderbijslag voor gehandicapte kinderen worden evenwel gelijkgesteld met twee personen ten laste.

11° Gehandicapt persoon:

- hetzij het kind dat gerechtigd is tot kinderbijslag voor gehandicapte kinderen;
- hetzij de persoon die door de FOD Sociale Zekerheid erkend is als lijdend aan ontoereikende of verminderde lichamelijke of mentale vermogens voor 66 %;
- hetzij de persoon wiens verdiencapaciteit 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° Marktwaarde van de woning: de waarde zoals bepaald door het Fonds, in voorkomend geval door middel van een taxatie, waarvan de kosten worden gedragen door de consument. De aanvrager machtigt het Fonds hiervoor 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° 'ECORENO': krediet voor de financiering van alle werken ter verbetering van de bewoonbaarheid, de veiligheid en de uitrusting van de woning, de energieprestatie van de woning, alsook de aanpassing van de woning na een verlies van zelfredzaamheid of autonomie van de bewoner.

15° Huisvestingscode: de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

16° Debetrentevoet: de rentevoet uitgedrukt op jaarbasis en bedoeld in artikel I.9, 44° van het Wetboek van Economisch Recht.

17° Periodieke interestvoet: de interestvoet uitgedrukt over een maandelijkse periode en bedoeld in artikel I.9°, 44/1° van het Wetboek van Economisch Recht.

18° JKP: Het jaarlijks kostenpercentage, zoals bedoeld in I.9, 42° van het Wetboek van Economisch Recht.

19° ESIS: Europees gestandaardiseerd informatieblad, opgenomen in bijlage 3 van boek VII van het Wetboek van Economisch Recht.

20° Besluit: Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

21° Raamovereenkomst: Overeenkomst voor onbepaalde tijd tussen het Fonds en de consument 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.

22° Hypotheekgever: Persoon met een zakelijk recht op een onroerend goed die dit recht (of een deel ervan) in hypotheek geeft ten gunste van een derde.

23° Hypotheekstelling: Overeenkomst die een of meer zakelijke rechten van de houder hypothekeert om de verbintenis van een derde te waarborgen

TITEL II. – Voorwerp van de kredieten

Artikel 2.

Het Fonds is bevoegd om het kapitaal van het fonds B2 te gebruiken, binnen de grenzen van het door het Gewest verleende investeringsvermogen, om een van de in artikel I.9, 53°, van het Wetboek van Economisch Recht bedoelde vormen van krediet te verlenen:

1° voor de realisatie van vastgoedverrichtingen met als doel de aanvrager een gepaste woning te verschaffen: aankoop, nieuwbouw, wederopbouw, rehabilitatie, verbouwing, sanering, behoud, verbetering of aanpassing;

2° voor de terugbetaling van eerder aangegane schulden van onroerende aard voor een van de doelen bedoeld in 1°, als het Fonds dit gerechtvaardigd acht;

3° voor de uitbreiding, opdeling of aanpassing van een woning waardoor de zelfredzaamheid en autonomie van de bewoner of van een toekomstige bewoner kan worden behouden of beduidend kan worden verbeterd;

4° voor het realiseren van investeringen om de woning uit te rusten en aan te passen aan de handicap van de aanvrager of van een persoon ten laste, teneinde hem in staat te stellen zijn zelfredzaamheid en zijn autonomie te behouden of beduidend te verbeteren.

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

TITEL III. – Aankoopkrediet

Hoofdstuk 1 – Kredietvoorwaarden

Artikel 3.

Elke natuurlijke persoon die aanvrager is, moet op de referentiedatum ingeschreven zijn, of een aanvraag hebben ingediend tot inschrijving, in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister met een verblijfsvergunning van onbeperkte duur.

Het Fonds kan van deze regel afwijken op grond van de feitelijke elementen waarover het beschikt :
- Indien de aanvrager over een verlengbare verblijfsvergunning voor vijf jaar beschikt;
- Indien het kind ten laste in België geboren is of de Belgische nationaliteit verworven heeft;
- Indien de mede-aanvrager over een verblijfsvergunning in België beschikt;
- Indien de aanvrager is erkend als vluchteling.

Maximuminkomen van het gezin

Artikel 4.

§ 1. De inkomens mogen de volgende bedragen niet overschrijden:

a) 61.049 euro wanneer de aanvrager verklaart alleenstaand te zijn of deel uit te maken van een eenoudergezin;
b) 77.699 euro, wanneer de aanvrager verklaart deel uit te maken van elk ander soort gezin.

Deze bedragen zijn gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van juni 2021. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de index van de maand juni die voorafgaat aan de aanpassing en worden naar boven afgerond op de hele euro.

De bedragen vermeld in a) en b) worden verhoogd met 5.000 euro per persoon ten laste.

De overeenkomstig de bepalingen van deze paragraaf aangepaste bedragen zijn opgenomen in tabel 1 van de tarieven.

§ 2. De in aanmerking genomen inkomsten zijn de inkomsten die vermeld staan op het meest recente aanslagbiljet op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Onverminderd wat voorafgaat, dient de aanvrager, wanneer hij aantoont dat hij in de onmogelijkheid verkeert een aanslagbiljet of fiscaal bewijs betreffende alle in artikel 1. 9° bedoelde inkomsten voor te leggen, zijn inkomsten te verantwoorden aan de hand van documenten die daarvan het bewijs leveren.

Bezit van een zakelijk recht op een ander onroerend goed

Artikel 5.

§ 1. De consument mag geen zakelijk recht bezitten op een ander vastgoed dan de woning of het gebouw dat uitsluitend bestemd is voor de uitoefening van zijn beroep. Niettemin kan het Fonds, binnen de voorwaarden die het naar gelang van de financiële draagkracht van de consument en het hypotheekrisico vaststelt, de toekenning van het krediet afhankelijk stellen van de overdracht van dat recht, waarvan de netto-opbrengst moet worden beschouwd als:

a) eigen middelen wanneer de overdracht vóór de afsluiting van het krediet plaatsvindt;
b) middelen bestemd voor de volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van het krediet voor de aankoop van het goed of voor de uitvoering van ECORENO werken wanneer de overdracht na de afsluiting van het krediet plaatsvindt.

§ 2. Gedurende de volledige looptijd van het krediet mag de consument geen zakelijk recht bezitten, naar aanleiding van een overdracht onder levenden, op een ander gebouw bestemd voor huisvesting, behalve de naakte eigendom. Anders kan het Fonds de overdracht van dit zakelijk recht eisen binnen de drie jaar na de verkrijging ervan.

De informatieverplichting

Artikel 6.

De aanvrager moet het Fonds alle nodige informatie en certificaten verstrekken die krachtens deze bepalingen vereist zijn. Gebeurt dit niet, mag het Fonds zich binnen de wettelijke perken gegevens en bewijsstukken verschaffen bij de bevoegde bestuursdiensten.

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

Hoofdstuk 2 - Verplichtingen van de consument

Artikel 7.

Het krediet kan alleen worden verleend als de consument 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 consument 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 consument of zijn rechtsopvolgers, noch ten opzichte van derden, in geval van schade die voortvloeit uit de niet-nakoming door de consument van de verplichtingen die in deze paragraaf zijn opgenomen met betrekking tot het goed, ook al heeft het Fonds niet het initiatief genomen om deze verplichtingen af te dwingen.

§ 1. De consument moet de woning volledig bewonen tijdens de hele duur van het krediet en moet zich er domiciliëren binnen een termijn van maximum twee jaar na de sluiting van de kredietovereenkomst.

Onder door het Fonds te bepalen voorwaarden, rekening houdend met de bewoonbaarheidsnormen en met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds, mag het goed waarop het krediet betrekking heeft echter worden gebruikt voor verhuur en/of voor de professionele of commerciële activiteiten van de consument 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 12 § 6, 7 en 8.

§ 2. De voorwaarden van bewoonbaarheid, veiligheid en gezondheid van het goed, zoals gedefinieerd door de Huisvestingscode, moeten worden nageleefd tijdens de hele duur van het krediet.
Deze nalevingsverplichting is volledig en uitsluitend de verantwoordelijkheid van de consument.

Hoofdstuk 3 – Ontleend bedrag

Eigen middelen

Artikel 8.

De aanvrager moet zoveel mogelijk eigen middelen besteden aan de vastgoedverrichting waarop het krediet betrekking heeft.

Geleende quotiteit en maximumbedrag van het krediet

Artikel 9.

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

§ 2. Onverminderd de eigen middelen van de aanvrager, mag het kredietbedrag niet hoger zijn dan:

1° de kosten van de woning, in het geval van een bouwverrichting onder het btw-stelsel;

2° de aankoopprijs van de woning, in het geval van een aankoopverrichting van een woning;

3° de prijs van het aan te kopen aandeel in de mede-eigendom, wanneer het gaat om een verrichting om uit onverdeeldheid te treden;

4° het uitstaande saldo van het af te lossen krediet, in het geval van een schuldaflossingsverrichting.

Het totale kredietbedrag kan worden verhoogd tot het bedrag van de kosten, vergoedingen en belastingen die verbonden zijn aan de verrichting en tot het bedrag van de kosten die nodig zijn om eventuele kleine werken uit te voeren, maar mag nooit meer bedragen dan de verkoopwaarde van het goed, in voorkomend geval na de uitvoering van werken.

Voorbeeld

U koopt een huis voor € 180.000. De marktwaarde wordt geschat op € 175.000. De financiële balans van deze verrichting is als volgt:

Aankoopprijs	€ 180.000
Kosten van de aankoopakte	€ 26.300
Kosten van de kredietakte	€ 4.500
Totaal	€ 210.800

In principe mag het bedrag van het krediet niet hoger zijn dan € 175.000. Uw persoonlijke bijdrage zou dus € 35.800 moeten bedragen.

Het Fonds kan echter van deze regel afwijken indien het dit op grond van gunstige veronderstellingen gerechtvaardigd acht en ermee instemmen dat het totale bedrag van het krediet of van de kredieten, in geval van een samengaand ECORENO krediet, de marktwaarde van het onroerend goed met maximaal 20 % overschrijdt, in voorkomend geval na de uitvoering van de werken.

Het bedrag van het krediet van € 175.000 zou met 20 % kunnen worden verhoogd tot maximum € 210.000. Uw eigen bijdrage zou dan worden verlaagd tot € 800.

§ 3. Het overeenkomstig dit artikel vastgestelde kredietbedrag kan worden verhoogd met de premie van de tijdelijke overlijdensrisicoverzekering met afnemend kapitaal, indien deze verzekering door middel van een eenmalige premie betaalbaar is.

Als u voldoet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de vermindering van de belastinggrondslag van de registratierechten, worden de totale kosten van de in bovenstaand voorbeeld genoemde verrichting verminderd met € 22.500. 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

Artikel 10.

§ 1. Op voorwaarde dat dit in de overeenkomst is voorzien, kan de consument in de loop van de terugbetaling van het krediet verzoeken om een heropname van het krediet wanneer hij dit bestemt voor de uitvoering van werken in zijn woning, de aankoop van toebehoren of voor het goede behoud van de woning.

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

Voorbeeld

U heeft een krediet van € 190.000 opgenomen. Na betaling van de 60e mensualiteit bedraagt het openstaande saldo van het krediet € 176.200. Als de marktwaarde van uw woning minstens € 190.000 bedraagt, kunt u tot maximaal

€ 190.000 - € 176.200 = € 13.800 heropnemen

en dit, zonder nieuwe hypotheekinschrijving op uw woning.

Het bedrag van de heropname mag niet lager zijn dan 3.600 euro.

Het bedrag is opgenomen in tabel 4 van de tarieven.

§ 3. Het Fonds oordeelt op grond van de bestemming van de bedragen, de solvabiliteit van de consument, de terugbetalingslasten en het investeringsvermogen dat het aan het geheel van deze verrichtingen beslist te besteden.

Hoofdstuk 4 - Debetrentevoet en periodieke rentevoet

Artikel 11.

§ 1. Het krediet wordt afgelost tegen een vaste jaarlijkse rentevoet, onverminderd eventuele verhogingen die voorzien zijn in het kader van het Wetboek van Economisch Recht en de bepalingen van artikel 12 § 6 en § 7 en artikel 36.

§ 2. De rentevoet wordt vastgesteld op grond van de gezins- en financiële situatie van de consumenten, overeenkomstig wat is bepaald in artikel 12 hieronder.

§ 3. Vanaf de ondertekening van de kredietovereenkomst brengt het door het Fonds verstrekte krediet rente op ten gunste van het Fonds, berekend over de opgenomen bedragen tegen de in de bijzondere voorwaarden vermelde rentevoet.

Berekening van de rentevoet

Artikel 12.

§ 1. De debetenrentevoet bedoeld in artikel 11 wordt berekend met de volgende formule :

I = A + ((B-A) x (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;
- "A" staat voor 3,75 %;
- "B" staat voor 5,00 %;
- "C" staat voor 0 euro;
- "D" staat voor 72.149 euro.

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

Het geïndexeerde bedrag "D" is opgenomen in tabel 2 van de tarieven.

§ 2. De overeenkomstig paragraaf 1 vastgestelde debetrentevoet wordt verminderd met 0,20 % per jaar (d.w.z. een periodieke rentevoet van 0,0167 % per maand):

1) per persoon ten laste. Voor de personen ten laste mag de vermindering echter niet meer bedragen dan 0,80 % per jaar (d.w.z. een periodieke rentevoet van 0,0664 % per maand). Om deze vermindering te bepalen, wordt het aantal personen ten laste in aanmerking genomen dat geldt op de referentiedatum.
2) wanneer alle personen die zich aanvrager hebben gesteld minder dan 40 jaar oud zijn op de referentiedatum.

§ 3. De aldus verkregen debetrentevoet mag echter niet lager zijn dan:

- 3,75 % (een periodieke rente van 0,3073 % per maand) wanneer de aanvrager ten minste drie personen ten laste heeft;
- 3,95 % (een periodieke rentevoet van 0,3234 % 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;
- 4,15 % (een periodieke rente van 0,3394 % per maand) wanneer de aanvrager één persoon ten laste heeft;

Wanneer de situatie van de aanvrager aan verschillende van de bovengenoemde gevallen voldoet, wordt de voor hem meest voordelige oplossing toegepast.

§ 4. In alle andere gevallen mag de rente niet lager zijn dan 4,35 % per jaar (d.w.z. een periodieke rentevoet van 0,3555 % per maand).

§ 5. De maximale rentevoet bedraagt 5,00 % per jaar (d.w.z. een periodieke rentevoet van 0,4074 % per maand).

Voorbeeld

Het gezinsinkomen bedraagt € 35.000.

Formule: **3,75 % + ((5,00 % – 3,75 %) x (35.000 – 0))/(72.149* – 0) = 4,36 %**

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

	Debetrente	Periodieke rente
Resultaat van de formule	4,36 %	0,3563 %
Reductie voor persoon ten laste	- 0,20 %	
Debetrente van het krediet	4,16 %	0,3402 %

Voor aanvragers jonger dan 40 jaar met één persoon ten laste:

	Debetrente	Periodieke rente
Resultaat van de formule	4,36 %	0,3563 %
Reductie voor persoon ten laste	- 0,20 %	
Reductie voor de leeftijdsvoorwaarde	- 0,20 %	
Jaarlijkse rentevoet van het krediet	3,96 %	0,3242 %

*Het bedrag van 72.149 is jaarlijks geïndexeerd. Het geactualiseerde cijfer is opgenomen in tabel 2 van de tarieven.

§ 6. In geval van verhuur van een gedeelte van de woning, op voorwaarde dat dit gedeelte een afzonderlijke wooneenheid vormt van die welke door de consument bewoond wordt en dat dit aan beide kanten geen aanleiding geeft tot problemen van bewoonbaarheid, wordt de volgens de bepalingen van artikel 12 berekende debetrentevoet verhoogd met 0,50 % (d.w.z. een verhoging van de periodieke rentevoet met 0,0416 %), voor de gehele duur van de periode.

§ 7. De overeenkomstig de bepalingen van artikel 12 berekende debetrentevoet wordt met 1 % verhoogd (d.w.z. een verhoging van de periodieke rentevoet met 0,0830 %) in geval van een totale verhuur van het goed en dit vanaf het begin van de verhuurperiode.

§ 8. 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, dan zullen de verhogingen met 0,50 % en 1 % die vermeld worden in de paragrafen 6 en 7 niet van toepassing zijn.

De inkomensvoorwaarden voor het huren van een sociale woning zijn terug te vinden op https://slrb-bghm.brussels/nl/huurder-worden/toelatingsvoorwaarden .

§ 9. De bedragen die vermeld zijn in paragraaf 1 zijn gebonden aan de index van de consumptieprijzen van juni 2021. Ze worden elk jaar op 1 januari aangepast aan de index van de maand juni die voorafgaat aan de aanpassing en worden naar boven afgerond op de hele euro.

§ 10. Het Fonds kan de in de eerste 5 paragrafen genoemde bedragen, rentevoeten en leeftijd wijzigen met goedkeuring van de Minister.

TITEL IV. – ECORENO-krediet

Hoofdstuk 1 - Kredietvoorwaarden

Artikel 13.

Elke natuurlijke persoon die aanvrager is, moet op de referentiedatum ingeschreven zijn, of een aanvraag hebben ingediend tot inschrijving, in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister met een verblijfsvergunning van onbeperkte duur.

Het Fonds kan van deze regel afwijken op grond van de feitelijke elementen waarover het beschikt en :
- Indien de aanvrager over een verlengbare verblijfsvergunning voor vijf jaar beschikt;
- Indien het kind ten laste in België geboren is of de Belgische nationaliteit verworven heeft;
- Indien de mede-aanvrager over een verblijfsvergunning in België beschikt;
- Indien de aanvrager is erkend als vluchteling.

Maximuminkomen van het gezin

Artikel 14.

§ 1. De inkomens mogen de volgende bedragen niet overschrijden:

a) 61.049 euro wanneer de aanvrager verklaart alleenstaand te zijn of deel uit te maken van een eenoudergezin;

b) 77.699 euro, wanneer de aanvrager verklaart deel uit te maken van elk ander soort gezin.

Deze bedragen zijn gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van juni 2021. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de index van de maand juni die voorafgaat aan de aanpassing en worden naar boven afgerond op de hele euro.

De bedragen vermeld in a) en b) worden verhoogd met 5.000 euro per persoon ten laste.

De overeenkomstig de bepalingen van deze paragraaf aangepaste bedragen zijn opgenomen in tabel 1 van de tarieven.

§ 2. De in aanmerking genomen inkomsten zijn de inkomsten die vermeld staan op het meest recente aanslagbiljet op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Onverminderd wat voorafgaat, dient de aanvrager, wanneer hij aantoont dat hij in de onmogelijkheid verkeert een aanslagbiljet of fiscaal bewijs betreffende alle in artikel 1. 9° bedoelde inkomsten voor te leggen, zijn inkomsten te verantwoorden aan de hand van documenten die daarvan het bewijs leveren.

Informatieverplichting

Artikel 15.

De aanvrager moet het Fonds alle nodige informatie en certificaten verstrekken die krachtens deze bepalingen vereist zijn. Gebeurt dit niet, mag het Fonds zich binnen de wettelijke perken gegevens en bewijsstukken verschaffen bij de bevoegde bestuursdiensten.

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

Hoofdstuk 2 – Verplichtingen van de consument

Artikel 16.

De voorwaarden van bewoonbaarheid, veiligheid en gezondheid van het goed, zoals gedefinieerd door de Huisvestingscode, moeten worden nageleefd tijdens de hele duur van het krediet.

Deze nalevingsverplichting is volledig en uitsluitend de verantwoordelijkheid van de consument.

Hoofdstuk 3 – Ontleend bedrag

De geleende quotiteit en het maximumbedrag van het krediet

Artikel 17.

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

§ 2. Onverminderd de eigen middelen van de aanvrager mag het kredietbedrag niet hoger zijn dan de kostprijs van de werken als het gaat om een project van rehabilitatie, verbouwing, verbetering, sanering of aanpassing. De in aanmerking te nemen kostprijs omvat alle kosten en prestaties verbonden aan deze werken. Het kredietbedrag wordt opgesteld op basis van het door het Fonds aanvaarde project van werken. Het Fonds heeft de mogelijkheid om voor elk van de betrokken werkzaamheden het financierbare bedrag te beperken tot een lager bedrag dan dat van de door de consument bij het Fonds ingediende ramingen, als het van mening is dat de uitgave abnormaal hoog is in verhouding tot de marktprijzen.

Het totale kredietbedrag kan worden verhoogd tot het bedrag van de kosten, vergoedingen en belastingen die verbonden zijn aan de verrichting, zonder echter de marktwaarde van het goed te mogen overschrijden, desgevallend na de uitvoering van de werkzaamheden.

Het Fonds kan echter van deze regel afwijken indien het dit op grond van gunstige veronderstellingen gerechtvaardigd acht en aanvaarden dat het totale bedrag de marktwaarde van het onroerend goed met maximaal 20 % overschrijdt, in voorkomend geval na de uitvoering van de werkzaamheden.

§ 3. Het overeenkomstig dit artikel vastgestelde kredietbedrag kan worden verhoogd met de premie van de tijdelijke overlijdensrisicoverzekering met afnemend kapitaal, indien deze verzekering door middel van een eenmalige premie betaalbaar is.

Heropname

Artikel 18.

§ 1. Op voorwaarde dat dit in het contract is voorzien, kan de consument in de loop van de terugbetaling van het krediet verzoeken om een heropname van het krediet wanneer hij dit bestemt voor de uitvoering van werken in zijn woning

§ 2. Elk verzoek tot heropname wordt beschouwd als een nieuwe kredietaanvraag. Deze heropname mag niet meer bedragen dan het reeds terugbetaalde kapitaal of het verschil tussen de marktwaarde van de woning na de uitvoering van de werken en het uitstaande saldo van de door het Fonds verleende hypothecaire kredieten. Het bedrag van de heropname mag niet lager zijn dan 3.600 euro.

Het bedrag is opgenomen in tabel 5 van de tarieven.

§ 3. Het Fonds oordeelt op grond van de bestemming van de bedragen, de solvabiliteit van de consument, de terugbetalingslasten en het investeringsvermogen dat het aan het geheel van deze verrichtingen beslist te besteden.

Hoofdstuk 4 – Debetrentevoet en periodieke rentevoet

Artikel 19.

§ 1. Het krediet aan de consument wordt afgelost tegen een vaste jaarlijkse rentevoet. Deze rentevoet wordt bepaald op basis van de inkomsten bedoeld in artikel 1. 9° en artikel 14 en bedraagt, naargelang het geval en naargelang het aantal personen ten laste:

1. 2,50 % als het inkomen lager is dan:
   (a) 37.600 euro wanneer de consument verklaart alleenstaand te zijn of deel uit te maken van een eenoudergezin;
   (b) 52.600 euro voor alle andere gezinnen.

   Het bedrag van b) wordt verkregen door het bedrag van a) te verhogen met 15.000 euro. De bedragen van a) en b) worden elk jaar op 1 januari aangepast. Het bedrag van a) is gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van juni 2021. Het wordt jaarlijks aangepast aan de index van de maand juni die voorafgaat aan de aanpassing en wordt naar boven afgerond tot op het honderdtal euro's.
   De bedragen vermeld in a) en b) worden verhoogd met 5.000 euro per persoon ten laste.

2. 3,50 % als de inkomsten hoger zijn dan of gelijk zijn aan de in punt 1 bedoelde bedragen, zonder daarbij echter de bedragen vermeld in artikel 14 te overschrijden.

De overeenkomstig de bepalingen van deze paragraaf aangepaste bedragen zijn opgenomen in de tabellen 2 en 3 van de tarieven.

§ 2. Het Fonds kan, middels het akkoord van de Minister en de Minister belast met Energie, de hierboven bedoelde bedragen en rentevoeten wijzigen op grond van de evolutie van de tarieven die door de banksector worden gehanteerd. Hierbij wordt ervoor gezorgd dat het door het Fonds gevoerde sociale beleid wordt gehandhaafd, in het bijzonder ten gunste van mensen met een bescheiden inkomen.

Voorbeeld

Het inkomen van een eenoudergezin met 2 kinderen ten laste bedraagt € 31.250. Om **in 2022** van een 2,50%-tarief te genieten, mag het inkomen niet hoger zijn dan € 47.600 (€ 37.600* + 2 x € 5.000).

	Debetrente	Periodieke rente
Debetrentevoet van het krediet	2,50 %	0,2060 %

Een ECORENO-krediet van € 25.000, afgesloten over een periode van 10 jaar tegen een debetrentevoet van 2,50 % per jaar, wordt afgelost in constante mensualiteiten van € 235,36.
* Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De werken die in het kader van dit deel van het krediet kunnen worden gefinancierd, kunnen bijvoorbeeld de volgende zijn, met dien verstande dat het Fonds zich het recht voorbehoudt om voor deze werken een rangorde van prioriteiten vast te stellen:

Renovatiewerken	Verwarming	Hernieuwbare energie
Herstelling van (buiten)deuren	Verwarmingsketel	Waterverwarmer op zonne-energie
Riolering	Verwarmingsinstallatie	
Trap	Temperatuurregeling	
Sanitaire uitrusting en installatie	Warmtepomp	

Titel V. – Overige bepalingen

Hoofdstuk 1 – De hypothecaire inschrijving

Artikel 20.

§ 1. De woning moet het voorwerp zijn van een hypothecaire inschrijving in eerste, tweede of in derde rang. Wanneer de inschrijving van de hypotheek in eerste rang echter ten gunste van een derde wordt verricht, moet het krediet dat hoofdzakelijk bestemd is voor de financiering van de kosten, vergoedingen en belastingen

die verbonden zijn aan de verrichting, worden gewaarborgd door een inschrijving van de hypotheek in tweede rang. Bovendien verbindt de consument zich ertoe deze derde partij niet te vragen om enige heropname.

Voorbeeld

U heeft bij een andere kredietinstelling een 1e krediet van € 140.000 afgesloten voor de aankoop van uw woning. Het openstaande saldo van dit krediet, na betaling van de eerste 60 mensualiteiten, bedraagt € 122.042,44. U wilt werken uitvoeren die met een krediet van het Fonds worden gefinancierd. Na deze werken wordt de marktwaarde van uw woning op € 150.000 geschat. U kunt dus een krediet krijgen met hypotheek in tweede rang voor een maximumbedrag van:

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

§ 2. Wanneer 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 rang van hypotheek.

Hoofdstuk 2 – Het jaarlijks kostenpercentage (JKP)

Artikel 21.

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

Het wordt vastgesteld op basis van de totale kostprijs van de kosten verbonden aan de inschrijving op het krediet, 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 (aflossing van het krediet, interesten, jaarlijkse brandverzekeringspremies 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 kredietransactie

Bedrag van het krediet	€ 253.825	Akte afgesloten de laatste dag van de maand en het bedrag wordt volledig opgenomen op de dag van de akte
Debetrentevoet	4,00 % per jaar	Hetzij een periodieke rentevoet van 0,3274 % per maand
Looptijd van het krediet	30 jaar	Hetzij 360 maanden

Bijhorende kosten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het JKP

Dossierkosten	€ 60	Aan het Fonds te betalen op de dag van de ondertekening van de akte van zekerheidsstelling
Expertisekosten	€ 324	
Kosten van de kredietakte (exclusief notariskosten) die worden meegenomen in de berekening van JKP	€ 5.225,62	Te betalen aan de notaris op de dag van het verlijden van de kredietakte
Terugbetaling van het Krediet	€ 432.530,56	Hetzij € 27,32 aan intresten verschuldigd op de 1e dag van de maand die volgt op het verlijden van de kredietakte, vermeerderd met 359 maandelijkse terugbetalingen van € 1.201,41 en met de laatste terugbetaling van € 1.197,05. Deze aflossingen moeten voor de eerste keer worden verricht op de 1e dag van de tweede maand die volgt op het verlijden van de kredietakte

Het JKP van de transactie bedraagt 4,19 % per jaar

Aangenomen wordt dat het Fonds voor deze specifieke verrichting geen overlijdensverzekering eist en dat het bedrag van de premie voor de brandverzekering onbekend is.

Hoofdstuk 3 – Duur, terugbetaling en vereffening van het krediet

De terugbetaling via constante maandelijkse afbetalingen

Artikel 22.

Het krediet wordt afgelost in gelijke en constante mensualiteiten. De betaling van de rente is degressief, terwijl de terugbetaling van de hoofdsom progressief is.

Voorbeeld

Een krediet van € 100.000 over 25 jaar, waarvan de maandelijkse intrestvoet bepaald is op 0,3274 % (debetrente: 4,00 %), wordt afgelost met constante mensualiteiten van € 523,92. De eerste mensualiteit zal in dit geval de rente op € 100.000 omvatten, hetzij € 327,40, en het verschil, namelijk € 196,52, vormt de afbetaling van de hoofdsom. De tweede mensualiteit zal de interest op € 99.803,48 betalen, hetzij € 326,76 en € 197,16 van de hoofdsom afschrijven, enz.

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

Debetrente	4,00 %	3,00 %
Periodieke rente	0,3274 %	0,2466 %
10 jaar	€ 1.009,08	€ 963,73
15 jaar	€ 736,13	€ 688,63
20 jaar	€ 602,24	€ 552,56
25 jaar	€ 523,92	€ 472,10
30 jaar	€ 473,32	€ 419,41

De terugbetaling via progressieve mensualiteiten

Artikel 23.

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 bepaalde verhouding.

Voorbeeld

Een krediet van € 150.000 over 25 jaar, waarvan de maandelijkse intrestvoet voor de eerste periode bepaald is op 0,3274 % (debetrente: 4,00 %), wordt afgelost met constante mensualiteiten van € 785,88.

Als het Fonds toestaat dat dit krediet met progressieve mensualiteiten wordt terugbetaald en de jaarlijkse progressie wordt vastgelegd op 1 %, dan zullen de eerste 12 mensualiteiten € 709,73 bedragen. Van de 13e tot de 24e maand zullen ze € 716,83 bedragen. De 12 mensualiteiten van het 5e jaar zullen dan € 738,55 bedragen.

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de mensualiteit in de loop van de aflossing van het krediet voor de twee types van mensualiteiten.

	Constante mensualiteiten			Progressieve mensualiteiten		
Begin jaar	Kapitaal	Intrest	Mensualiteit	Kapitaal	Intrest	Mensualiteit
1	€ 294,78	€ 491,10	€ 785,88	€ 218,63	€ 491,10	€ 709,73
5	€ 344,86	€ 441,02	€ 785,88	€ 286,35	€ 452,20	€ 738,55
10	€ 419,58	€ 366,30	€ 785,88	€ 389,18	€ 387,05	€ 776,23
15	€ 510,49	€ 275,39	€ 785,88	€ 516,37	€ 299,46	€ 815,83
20	€ 621,09	€ 164,79	€ 785,88	€ 673,30	€ 184,15	€ 857,45
25	€ 755,67	€ 30,21	€ 785,88	€ 866,52	€ 34,66	€ 901,18

Duur van de terugbetaling

Artikel 24.

Het Fonds bepaalt de looptijd van het krediet overeenkomstig de financiële middelen en de leeftijd van de aanvrager, alsmede alle andere factoren die het relevant acht. De looptijd bedraagt maximaal dertig jaar vanaf het begin van de terugbetaling in kapitaal.

Het krediet moet volledig afgelost zijn ten laatste op het ogenblik dat de jongste consument de leeftijd van 70 jaar bereikt.

In uitzonderlijke gevallen kan het Fonds afwijken van de bepalingen van dit artikel bij het toestaan van kredieten.

Vrijmaking van het geleende bedrag

Artikel 25.

De betaling door het Fonds van de geleende middelen geschiedt, met instemming van de consument, rechtstreeks aan de verkoper (bij de notariële akte), aan de leveranciers of aannemers (ter betaling van de door hen overgelegde facturen) of aan andere schuldeisers die rechtstreeks betrokken zijn bij de transactie waarvoor het krediet is verstrekt of aan de consument voor eventuele kleine werken.

Bij het verlijden van de kredietakte of bij het sluiten van de kredietovereenkomst indien deze niet vergezeld gaat van een akte van hypothecaire zekerheidsstelling, kunnen de door het Fonds geleende bedragen die niet rechtstreeks worden toegewezen zoals hierboven aangegeven, worden opgenomen binnen een opnametermijn die uiterlijk 24 maanden na de 1e dag van de maand volgend op de sluiting van de kredietovereenkomst afloopt.

Na voornoemde termijn van 24 maanden wordt het kredietbedrag verlaagd ten belope van de niet opgenomen middelen, tenzij het Fonds uitdrukkelijk toestemming verleent. Op grond van een gemotiveerd verzoek kan het Fonds uitdrukkelijk een verlenging van deze periode toestaan, zonder evenwel de aanvankelijke looptijd van het krediet te wijzigen, die ingaat op de eerste dag van de maand volgende op die waarin de middelen volledig zijn vrijgemaakt of op die waarin het kredietbedrag werd verminderd.

De consument kan, op grond van een uitdrukkelijk verzoek, afzien van de opname van de hem ter beschikking gestelde bedragen. Niettemin kan het Fonds zijn instemming met de genoemde vrijstelling, die tot een vermindering van het kredietbedrag leidt, afhankelijk stellen van de overlegging van de gevraagde veiligheidscertificaten en/of van de voltooiing van de geplande werken om de woning in overeenstemming te brengen met de gezondheids-, bewoonbaarheids- en stabiliteitscriteria. In geval van aanvaarding heeft dit niet tot gevolg dat de aanvankelijke duur van het krediet gewijzigd wordt.

De vrijgave van de geleende middelen kan verschillen al naargelang het geval:

a) Bij de aankoop van een onroerend goed worden de middelen voor de betaling van de prijs of de kosten van de akte ter beschikking van de notaris gesteld op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte;

b) In het geval van renovatie- of verbouwingswerken of werken voor de verbetering van de energieprestatie wordt het bedrag van het krediet niet in zijn geheel vrijgegeven bij het verlijden van de akte of bij 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 die onder de wet Breyne valt, zullen de bedragen worden opgenomen naarmate de bouw vordert;

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 dat de middelen progressief worden vrijgegeven (punten b) en c)) worden ze in schijven opgenomen naar gelang van de vordering van de werken, op basis van een verzoek om vrijmaking van middelen door de consument op een duurzame drager en op voorleggen van facturen. Deze middelen worden rechtstreeks aan de aannemer gestort die de werken moet uitvoeren en/of de leverancier van de materialen en/of de schuldeisers, naargelang het geval, en/of rechtstreeks aan de consument.

Vervroegde aflossing en vermindering van het kredietbedrag

Artikel 26.

§ 1. Indien de consument een zakelijk recht heeft op andere onroerende goederen dan het onroerend goed of het gebouw dat uitsluitend bestemd is voor de uitoefening van zijn beroep, kan het Fonds, onder de voorwaarden bepaald in artikel 5 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, eisen dat de eventuele opbrengst van dit zakelijk recht van de consument wordt aangewend voor een volledige of gedeeltelijke vervroegde aflossing van het uitstaande saldo van het afgesloten krediet.

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

Na het Fonds ten minste 10 dagen vóór de terugbetaling per aangetekende brief schriftelijk op de hoogte te hebben gebracht, heeft de consument 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 consument over verschillende kredieten beschikt waarvan de aflossing lopende is of indien binnen hetzelfde krediet verschillende aflossingstermijnen 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 consument een wederbeleggingsvergoeding 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 wederbeleggingsvergoeding 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, een schuldsaldoverzekering) of van de inning van een gewestelijke premie die zou worden bestemd voor de terugbetaling van het ECORENO-krediet.

Voorbeeld

De debetrentevoet van het krediet bedraagt 4,00 % per jaar, hetzij een periodieke rente van 0,3274 % per maand). U betaalt € 50.000 vervroegd terug. U bent dus verplicht om een vergoeding te betalen van:

50.000 x 0,3274 % per maand x 3 maanden = € 491,10

Dit kapitaal zal in de toekomst echter geen intresten meer opleveren.

§ 4. Na een gedeeltelijke en vervroegde terugbetaling en in overeenstemming met de regels van het Wetboek van Economisch Recht stelt het Fonds, naar keuze van de consument, de nieuwe maandelijkse termijn of de nieuwe looptijd van het krediet vast.

Het Fonds stelt een nieuwe aflossingstabel op en bezorgt die gratis aan de consument.

Gedeeltelijke en vervroegde aflossing van het krediet geeft de consument niet het recht om de betaling van de verschuldigde mensualiteiten 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 bedrag van het betrokken krediet. Een nieuwe aflossingstabel zal worden bezorgd volgens dezelfde modaliteiten als hierboven beschreven.

Hoofdstuk 4 – Waarborgen

Artikel 27.

Het krediet mag alleen worden toegekend als het Fonds op basis van de informatie waarover het beschikt, van mening is dat de consument in staat zal zijn om aan zijn financiële verplichtingen te voldoen.

Hoofdstuk 5 – Specifieke voorwaarden van toepassing voor de consument

Artikel 28.

Om te voorkomen dat de woning het voorwerp zou worden van speculatie of dat haar bestemming omzeild wordt, verbindt de consument zich ertoe de beperkende bepalingen na te leven die door het Fonds met de instemming van de Minister worden vastgesteld met betrekking tot de bestemming, de aanpassing of de vervreemding van de woning.

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

Artikel 29.

De begunstigden van het krediet zijn in de kredietovereenkomst gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk jegens het Fonds. Zij dienen de woning met hypotheek te bezwaren ten gunste van het Fonds.

Artikel 30.

Als bijkomende waarborg van de verbintenissen en voor het geval hij betalingen niet tijdig uitvoert die hij krachtens de kredietovereenkomst moet uitvoeren, staat de consument 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 nog zijn lonen, 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 bedragen bedoeld in artikel 1410, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek, is zij 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, met uitzondering van artikel 34 van die wet.

Hoofdstuk 6 – De tijdelijke overlijdensverzekering

Artikel 31.

Het Fonds kan van de consument 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 consument aan het Fonds worden overgedragen als pand en tot het bedrag van de nog verschuldigde bedragen.

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.

Hoofdstuk 7 – De brandverzekering

Artikel 32.

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 Nationale Bank van België. Het bedrag van de vergoedingen waarop de consument recht heeft, moet als waarborg aan het Fonds worden overgedragen en wordt vrijgegeven naarmate de uitvoering van de herstelwerken aan de woning vordert.

Artikel 33.

Het Fonds kan andere dan de in de artikelen 27 tot en met 32 bedoelde garanties eisen, indien het dit gerechtvaardigd acht.

Hoofdstuk 8 – Kosten

Artikel 34.

Behoudens de wettelijke kosten verbonden aan de hypotheek en wat verschuldigd is krachtens andere wettelijke of verordenende bepalingen, mogen enkel de kosten voor het aanleggen van het dossier en voor de schatting van het goed of de goederen waarop de waarborg van toepassing is voor rekening van de aanvrager of de consument gebracht worden.

De expertise en de dossierkosten

De aanvrager machtigt het Fonds om in zijn naam en voor zijn rekening een vastgoedexpertise te bestellen en te betalen bij een door het Fonds erkende deskundige. De expert zendt zijn verslag aan de aanvrager en een conform afschrift daarvan aan het Fonds.

Deze schatting wordt uitsluitend uitgevoerd om:

a) het Fonds in staat te stellen de marktwaarde van de woning te bepalen, overeenkomstig artikel 1. 12°;
b) het Fonds in staat te stellen de hypothecaire zekerheid te beoordelen die de woning kan bieden;
c) het Fonds een overzicht te geven van de staat en de belangrijkste kenmerken van het onroerend goed, alsmede een raming van de aard en de kosten van de werkzaamheden die nodig zouden zijn;
d) een beknopt plan van deze woning op te stellen;
e) de mogelijke prioritaire werken om de energieprestaties van de woningen te verbeteren, te identificeren.

Het voornoemde mandaat is gratis. Het rapport van de expert behandelt geen ander onderwerp dan de hierboven beschreven onderwerpen. Het is aan de aanvrager om contact op te nemen met een architect of een andere vakman uit de bouwsector van zijn keuze om een grondige studie van het onroerend goed uit te voeren (diverse opmetingen, specifieke onderzoeken, studieopdrachten, enz.).

De expertise houdt derhalve, gezien het beperkte karakter van het mandaat, op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid van het Fonds in, ook al zijn er geen verborgen, zichtbare of naderhand aan het licht gekomen gebreken of defecten vermeld.

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

De kosten van de expertise- en dossierkosten zijn gespecificeerd in tabel 3 of 4 al naargelang de tarieven. In geen geval mogen de hierboven vermelde kosten die u zou moeten betalen, deze bedragen overschrijden.

Indien de expertise niet wordt uitgevoerd, worden de kosten voor de expertise onmiddellijk terugbetaald aan de aanvrager.

De dossierkosten worden pas definitief door het Fonds verworven na schriftelijk akkoord van het Fonds van de aanvaarding van de kredietaanvraag.

Hoofdstuk 9 – Slotbepalingen

Afwezigheid van het herroepingsrecht

Artikel 35.

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

Hij 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.

Gevolgen van het niet uitvoeren van de kredietovereenkomst

Artikel 36.

Wanneer de consument de verplichtingen van de kredietovereenkomst niet nakomt, kan dit de volgende gevolgen hebben:

- de ingebrekestelling van de consument;
- de toepassing van vertragingsrente, 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 volledige terugbetaling van zijn saldo te eisen vóór de krediettermijn, of om de kredietovereenkomst te beëindigen;
- het recht om de overdracht van vorderingen uit te voeren (zie artikel 30);
- het recht om beslag te leggen op de roerende en onroerende goederen van de consument en, indien nodig, de gedwongen verkoop daarvan aan te vragen, na een poging tot verzoening met de consument voor de beslagrechter.

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

Artikel 37.

De consument 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@fonds.brussels

Om het Fonds in staat te stellen de klacht zo goed mogelijk te behandelen, moeten de volgende gegevens erin staan vermeld:

- de volledige identiteit van de consument (naam, voornaam, geboortedatum en adres);
- het dossiernummer van zijn krediet(aanvraag);
- de reden van de klacht.

Als het Fonds niet binnen een redelijke termijn antwoordt of indien de consument niet tevreden is met het antwoord van het Fonds, kan de consument kosteloos een klacht indienen bij de Ombudsdienst voor Financiële Diensten (Ombudsfin), zonder afbreuk te doen aan zijn recht om een gerechtelijke procedure in te leiden :

OMBUDSFIN
North Gate II
Koning Albert II-laan 8 bus 2 -1000 Brussel
Om een klacht in te dienen, en een snellere verwerking ervan te garanderen, gelieve het klachtenformulier op de website van Ombudsfin te gebruiken: https://www.ombudsfin.be/nl/klacht-indienen
E-mail (enkel wanneer u problemen ondervindt met het klachtenformulier):
ombudsman@ombudsfin.be

Contactgegevens van het Fonds

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cv

Zomerstraat 73

1050 Elsene

fonds.brussels
fonds du logement | woningfonds

tel.: 02/504.32.11
fax: 02/504.32.01

https://www.fonds.brussels

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)**.



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