



VLAAMS WONINGFONDS cv

leperlaan 41
1000 BRUSSEL

PROSPECTUS

KREDIETEN

Deze prospectus is van toepassing vanaf 1 januari 2020

De hier omschreven kredieten zijn onderworpen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder o.a. het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kan toestaan, alsook aan de ministeriële besluiten ter uitvoering hiervan genomen. De hypothecaire kredieten zijn ook onderworpen aan het Wetboek economisch recht boek VII, Titel 4, hoofdstuk 2 en 4 en Titel 5 voor zover het voormeld besluit van de Vlaamse Regering dd. 13 september 2013 er niet van afwijkt.

Inhoudsopgave

1.	Wie zijn wij?	3
2.	Wat doen wij?	3
3.	Wat zijn de toekenningsvoorwaarden?	3
3.1.	Wie komt in aanmerking?	3
3.1.1.	Persoonsgebonden voorwaarden.....	3
3.1.2.	Inkomensvoorwaarden	4
3.1.3.	Eigendomsvoorwaarde	5
3.2.	Voorwaarden betreffende de woning.....	5
3.3.	Solvabiliteitsvoorwaarde	5
3.4.	Algemene voorwaarden	6
4.	Welk bedrag kan worden geleend?	6
5.	Wat is de duur van het krediet?	6
6.	Onder welke vorm en waarborgen wordt het krediet verstrekt?	7
7.	Belangrijkste na te leven verplichtingen bij een krediet	7
7.1.	Terugbetaling krediet	7
7.2.	Bewoningsplicht	7
7.3.	Uitvoering noodzakelijke werken	8
8.	Hoe wordt de rentevoet berekend?	8
8.1.	Berekening oorspronkelijke rentevoet	8
8.2.	Latere aanpassingen van de rentevoet	9
9.	Voorbeeld van een krediet	9
10.	Welke kosten kunnen worden aangerekend?	10
10.1.	Dossierkosten	10
10.2.	Schattingskosten.....	10
10.3.	Notariskosten	10
11.	Welke verzekeringen zijn af te sluiten?	10
11.1.	Brandverzekering.....	10
11.2.	Schuldsaldoverzekering	11
11.3.	Verzekering gewaarborgd wonen.....	11
12.	Hoe worden de gelden vrijgegeven?	11
13.	Kan het krediet vervroegd worden terugbetaald?	12
14.	Wederopname	12
15.	Overzicht van de opeenvolgende activiteiten die bijdragen tot het afsluiten van het krediet	12
16.	Bescherming van de persoonlijke levenssfeer.....	13
	Waar kan u terecht?	14
	Provinciale kantoren.....	14
	Maatschappelijke zetel.....	15
	Klachten.....	15

Bijlagen

1. Wie zijn wij?

Het Vlaams Woningfonds, coöperatieve vennootschap, gevestigd te 1000 Brussel, Ieperlaan 41 is een door de Vlaamse overheid erkende sociale woonorganisatie.

2. Wat doen wij?

Het Vlaams Woningfonds verstrekt als erkende sociale kredietgever - binnen de perken van de door het Vlaamse Gewest toegestane investeringskredieten - hypothecaire kredieten aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden met een inkomen dat binnen de wettelijk vastgestelde grenzen valt.

De hypothecaire kredieten hebben uitsluitend een onroerende bestemming en kunnen uitsluitend aangewend worden voor:

- de aankoop van een woning al dan niet gecombineerd met de renovatie, de verbetering of de aanpassing ervan;
- het behoud van een woning ingeval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning, al dan niet gecombineerd met de renovatie, de verbetering of de aanpassing ervan;
- de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een woning.

3. Wat zijn de toekenningsvoorwaarden?

Om een bijzondere sociale lening te bekomen, dient men aan een aantal voorwaarden te voldoen. Deze voorwaarden worden in principe beoordeeld op de referentiedatum¹.

3.1. Wie komt in aanmerking?

3.1.1. Persoonsgebonden voorwaarden

Zowel woonbehoeftige gezinnen als alleenstaanden komen in aanmerking voor de door het Vlaams Woningfonds verstrekte hypothecaire kredieten.

Als gezin wordt beschouwd, twee of meerdere personen, die op duurzame wijze samenwonen en in dezelfde woning hun hoofdverblijfplaats hebben. Een alleenstaande is een alleenwonende persoon.

Als "aanvrager" wordt gezien de natuurlijke persoon of personen die het krediet aanvraagt/aanvragen evenals de natuurlijke persoon of personen die het beleende onroerend goed zal/zullen betrekken met uitsluiting van kinderen ten laste.

Als "ontlener" wordt gezien de natuurlijke persoon of personen die zich verbinden tot de terugbetaling van het krediet en het naleven van de andere kredietvoorwaarden.

Elke aanvrager die eigenaar is of wordt van de woning waarop het krediet betrekking heeft, ondertekent de kredietovereenkomst als ontlener.

De "referentiepersoon" is de aanvrager of de ontlener bij het aangaan van de lening.

¹ De "referentiedatum" valt bij het aangaan van het krediet samen met de datum waarop de storting van het voorschot op de dossierkost wordt ontvangen door het Vlaams Woningfonds. Bij de vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet valt de 'referentiedatum' telkens twee maanden voor de vijfjaarlijkse verjaardag van de kredietakte waarop de herberekening dient te gebeuren.

Volgende personen worden beschouwd als “persoon ten laste”:

- het kind dat op de referentiedatum¹ bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat minderjarig is of waarvoor de kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
- het kind van de referentiepersoon dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of waarvoor de kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
- de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging beschouwd werd als ernstig gehandicapt.

3.1.2. Inkomensvoorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een hypothecair krediet bij het Vlaams Woningfonds mag op de referentiedatum¹ het maximum toegelaten geïndexeerde inkomen, dat wordt vastgesteld op basis van de gezinssamenstelling en de ligging van het onroerend goed, niet worden overschreden.

Het “inkomen” is de som van:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling

ontvangen in het jaar waarop het laatste beschikbare aanslagbiljet (maximaal 3 jaar eerder) betrekking heeft.

Voor de bepaling van het hierboven vermelde gezamenlijk belastbaar inkomen wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Volgende inkomsten worden hierbij niet meegeteld:

- inkomsten van ongehuwde en niet wettelijk samenwonende inwonende kinderen, jonger dan 25 jaar op de referentiedatum¹, die vanaf hun meerderjarigheid onafgebroken deel hebben uitgemaakt van het gezin;
- inkomsten van inwonende familieleden van de referentiepersoon in 1ste of 2de graad die minimum 65 jaar zijn of die erkend zijn als ernstig gehandicapt.

De inkomsten van inwonende ascendenten (ouders, grootouders, enz.) van minder dan 65 jaar en inkomsten van inwonende ascendenten vanaf de derde graad van de referentiepersoon worden slechts voor de helft meegeteld.

Om in aanmerking te komen voor een hypothecair krediet bij het Vlaams Woningfonds mag het inkomen van de aanvrager op de referentiedatum¹ niet lager zijn dan 9 725 EUR.

Indien het inkomen minder dan 9 725 EUR bedraagt, worden de inkomsten van de drie opeenvolgende maanden voorafgaand aan de referentiedatum¹, en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, in aanmerking genomen.

De vastgestelde inkomensgrenzen zijn vermeld in bijgevoegde tabellen “tarief kredietintresten”.

3.1.3. Eigendomsvoorwaarde

Voor algemene informatie: www.vlaamswoningfonds.be

Uiterlijk bij de ondertekening van de kredietakte mag de aanvrager:

- geen woning, bouwgrond of kavel
 - o volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben;
 - o volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal hebben gegeven;
 - o volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik hebben gegeven.
- geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben op een woning, bouwgrond of kavel;
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin hij zakelijke rechten zoals hierboven vermeld, heeft ingebracht.

Bovenstaande is niet van toepassing indien de aanvrager:

- een bouwgrond, kavel of een andere woning
 - o gedeeltelijk in volle eigendom ten kosteloze titel heeft verworven;
 - o waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond, kavel of een andere woning gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- een sociale koopwoning aankoopt.

In deze gevallen moet de ontleners een jaar na het verlijden van de kredietakte voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde vermeld in het eerste lid. Deze termijn kan mits gegronde redenen aangebracht door de ontleners worden verlengd. Als hieraan na een jaar of in voorkomend geval na de verlengde termijn niet is voldaan, wordt het krediet voortgezet tegen de in de kredietovereenkomst vermelde referentierentevoet gebruikt bij het aangaan van het krediet, verhoogd met 2 procentpunten op jaarbasis.

3.2. Voorwaarden betreffende de woning

De woning moet:

- gelegen zijn in het Vlaamse Gewest;
- hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning. Indien de woning ook voor handelsdoeleinden wordt gebruikt dan moet de waarde van het gedeelte bestemd voor bewoning groter zijn dan de waarde van het deel bestemd voor handelsdoeleinden;
- beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen die vastgesteld worden met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;
- gedurende de ganse duur van het krediet geheel door de ontleners bewoond worden.

De geschatte verkoopwaarde van de woning (cfr. bijlagen 1A,1B, 1C, 2A, 2B en 2C) mag bepaalde grenzen niet overschrijden. Deze verkoopwaarde is de waarde van het betreffende goed bij een vrijwillige verkoop ervan, met inbegrip van de grond en dient te worden geschat door het Vlaams Woningfonds of in opdracht ervan door een onafhankelijke deskundige.

Er zijn hieraan geen schattingskosten verbonden.

3.3. Solvabiliteitsvoorwaarde

De ontleners moet voldoende solvabel zijn om het krediet te kunnen afbetalen. Dit wil zeggen dat op basis van het solvabiliteitsonderzoek moet blijken dat de maandelijkse inkomsten van de ontleners voldoende hoog zijn om na het betalen van alle schulden te voldoen aan de normale gezinsbehoeften.

Deze kredietwaardigheidsbeoordeling gebeurt aan de hand van een grondige screening met betrekking tot het terugbetalingsrisico conform de reglementaire solvabiliteitsvoorwaarden.

3.4. Algemene voorwaarden

Een minimum aan eigen middelen is noodzakelijk.

Op vraag van het Vlaams Woningfonds bezorgt de aanvrager alle noodzakelijke gegevens die de toekenningsvoorwaarden betreffen. Als de aanvrager deze gegevens niet bezorgt of als deze gegevens onjuist zijn, wordt het krediet niet toegestaan.

Het Vlaams Woningfonds behoudt steeds het recht gemotiveerd het krediet te weigeren.

Als tijdens de duur van het krediet blijkt dat de ontleners te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd, wordt het krediet vervroegd opgeëist.

4. Welk bedrag kan worden geleend?

Het maximum bedrag van het krediet mag niet hoger zijn dan een combinatie van

- bij aankoop van een woning: de koopprijs, in voorkomend geval inclusief BTW, registratierechten en notariskosten of, indien deze lager is, de geschatte verkoopwaarde van de beleende woning;
- bij werken: de kostprijs van de beleende werken inclusief BTW of, indien deze lager is, de geraamde waarde van de werken, te verhogen met de notariskosten;
- bij behoud van een woning in geval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning: de som van de bedragen van de schulden, inclusief de wederbeleggingsvergoeding, te verhogen met de registratierechten en notariskosten.

Het bedrag van het krediet mag in ieder geval niet hoger zijn dan de geschatte verkoopwaarde (cfr. bijlagen 1A, 1B, 1C, 2A, 2B en 2C) van de beleende woning, in voorkomend geval na het uitvoeren van de beleende werken.

Voor de bepaling van het maximale kredietbedrag dient rekening te worden gehouden met de eventueel uit te voeren werken die volgens het Vlaams Woningfonds strikt noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen die vastgesteld worden met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en waarvoor verplicht is bij te lenen.

5. Wat is de duur van het krediet?

De duur van het krediet kan in principe nooit meer bedragen dan 25 jaar.

In afwijking daarvan kan de looptijd van het krediet maximaal 30 jaar bedragen als de ontleners onvoldoende solvabel is om het gevraagde krediet in 25 jaar af te betalen. In dat geval wordt de looptijd vastgesteld op de minimum looptijd waarin de ontleners wel solvabel is.

Het krediet moet in ieder geval volledig terugbetaald zijn in het jaar waarin de jongste ontleners 75 jaar wordt.

6. Onder welke vorm en waarborgen wordt het krediet verstrekt?

Het Vlaams Woningfonds kent hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming toe onder de vorm van leningen op intrest waarbij de ontlener er zich toe verbindt de ontleende kapitaalsom maandelijks af te lossen. Het krediet is gewaarborgd door een hypotheek op het gefinancierde onroerend goed. Dit gebeurt via een notariële akte die ondertekend wordt bij een door de aanvrager gekozen notaris.

Het verstrekt krediet moet worden gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving voor alle sommen op het gefinancierde onroerend goed. Indien het krediet een aankoop van een woning betreft, dient de hypotheek in eerste rang te zijn.

Kredieten in tweede hypothecaire rang mogen niet meer bedragen dan het verschil tussen de geschatte verkoopwaarde van de woning, in voorkomend geval na uitvoering van de beleende werken, en het bedrag van de hypotheek in eerste rang.

Tot waarborging van de terugbetalingsplicht van het krediet dient de ontlener tevens afstand te doen van salaris. Daartoe zal hij bij de kredietakte een apart document van loonoverdracht dienen te ondertekenen.

7. Belangrijkste na te leven verplichtingen bij een krediet

7.1. Terugbetaling krediet

Het krediet wordt maandelijks terugbetaald door middel van gelijke termijnbedragen vanaf de tweede maand volgend op de datum van de kredietakte. In de termijnbedragen zijn zowel de aflossing van het kapitaal als de intresten begrepen. Tijdens de eerste jaren overwegen de intresten en wordt maar weinig kapitaal afgelost. Naarmate de duur vordert, wijzigt die verhouding en wordt het gedeelte kapitaalaflossing groter en het intrestgedeelte kleiner.

De betaling van de termijnbedragen neemt een aanvang vanaf de tweede maand die volgt op de datum van de kredietakte. In de maand volgend op de kredietakte dienen uitsluitend de intresten betaald te worden, verschuldigd vanaf de datum van de kredietakte tot het einde van de maand waarin de kredietakte werd verleden.

De aflossingen van het krediet (zowel de gewone termijnbedragen als de intresten) worden betaald door middel van een Europese domiciliëring via een zichtrekening naar keuze van de ontlener, telkens de achtste van iedere maand of de eerstvolgende werkdag die daarop volgt.

Bij niet-naleving van de betalingsverplichtingen die voortvloeien uit de kredietovereenkomst worden nalatigheidsintresten aangerekend en kan het krediet bij een achterstand van ten minste twee termijnbedragen vervroegd volledig worden opgevorderd. Gedwongen inningsmaatregelen kunnen dan volgen.

Een betalingsachterstand kan eveneens aanleiding geven tot een melding aan de "Centrale voor kredieten aan particulieren".

7.2. Bewoningsplicht

Zolang het krediet niet integraal is terugbetaald, dient minstens één van de ontleners de gefinancierde woning persoonlijk en geheel te bewonen en er zijn hoofdverblijf te hebben behalve bij gewichtige redenen van overmacht. Als hieraan niet is voldaan, wordt het krediet voortgezet tegen de in de kredietovereenkomst vermelde referentierentevoet gebruikt bij het aangaan van het krediet, verhoogd met 2 procentpunten op jaarbasis. De plicht tot persoonlijke bewoning geldt niet gedurende de periode van uitvoering van de beleende werken.

7.3. Uitvoering noodzakelijke werken

Er dient verplicht te worden bijgeleend voor de uitvoering van werken aan de woning die noodzakelijk zijn om deze te doen beantwoorden aan de wettelijk voorgeschreven kwaliteitsnormen. Deze werken zijn uit te voeren binnen de twee jaar na het aangaan van het krediet.

8. Hoe wordt de rentevoet berekend?

8.1. Berekening oorspronkelijke rentevoet

De oorspronkelijke rentevoet is de rentevoet die op het krediet wordt toegepast bij het afsluiten ervan en die wordt berekend op de referentiedatum¹ bij het aangaan van het krediet.

Deze rentevoet is het resultaat van de berekening volgens de wettelijk vastgestelde formule waarbij rekening wordt gehouden met de referentierentevoet bij het aangaan van het krediet, het inkomen (cfr. 3.1.2. inkomensvoorwaarden), het aantal personen ten laste (cfr. 3.1.1. persoonsgebonden voorwaarden) en de ligging van de woning en afgerond op de wijze zoals wettelijk voorzien.

De referentierentevoet wordt op het einde van elke maand bepaald door het Vlaams Woningfonds en is gebaseerd op de rentetarieven gepubliceerd door de Nationale Bank van België.

De rentevoet wordt per persoon ten laste verminderd met 10 % van de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum¹ bij het aangaan van het krediet. Het aantal personen ten laste dat in aanmerking wordt genomen om de oorspronkelijke rentevoet van het krediet te bepalen is het aantal op de datum dat de storting van het voorschot op de dossierkost wordt ontvangen door het Vlaams Woningfonds.

De rentevoet wordt verminderd met 5 % of 10 % van de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum¹ bij het aangaan van het krediet indien de woning gelegen is op het grondgebied van een gemeente die respectievelijk is opgenomen in cluster 1 of cluster 2 (cfr. lijsten gemeenten in bijlage).

De oorspronkelijke rentevoet kan nooit meer bedragen dan $\frac{4}{3}$ van de referentierentevoet bij het aangaan van het krediet of minder dan $\frac{2}{3}$ van diezelfde referentierentevoet zonder lager te kunnen zijn dan 2 % per jaar.

De oorspronkelijke rentevoet is vast en niet-veranderlijk in functie van de schommelingen van de referentierentevoet.

De actueel geldende rentevoeten zijn vermeld in de bijgevoegde tabellen "tarief kredietintresten".

8.2. Latere aanpassingen van de rentevoet

Tijdens de duur van het krediet zal een toename van het aantal personen ten laste op aanvraag van de ontleners aanleiding geven tot een vermindering van de rentevoet op de jaarlijkse verjaardag van de kredietakte, behalve in de jaren waarin de hierna vermelde rentevoetherziening plaatsvindt. Deze aanvraag dient te gebeuren minimaal vijf werkdagen voor de verjaardag van de datum van de kredietakte volgend op de toename van het aantal personen ten laste. De vermindering bedraagt 10 % van de referentierentevoet bij het aangaan van het krediet per bijkomende persoon ten laste zonder dat de rentevoet minder kan bedragen dan $\frac{2}{3}$ van die referentierentevoet en zonder lager te kunnen zijn dan 2 % per jaar.

Vijfjaarlijks en voor de eerste maal op de vijfde verjaardag van het verlijden van de kredietakte wordt de op het krediet toegepaste rentevoet herberekend. Bij deze vijfjaarlijkse herberekening wordt het gemiddelde inkomen berekend over een periode van vijf jaar, die ingaat het zevende jaar dat aan de herberekening voorafgaat. Als het inkomen in een of meer van voormelde jaren nihil bedroeg, wordt dit niet in dat gemiddelde inkomen meegerekend.

Bij de voormelde vijfjaarlijkse herziening wordt rekening gehouden met de gezinstoestand zoals deze vastgesteld wordt op de referentiedatum¹ bij de herberekening.

De herziene rentevoet kan nooit hoger zijn dan $\frac{4}{3}$ van de referentierentevoet bij het aangaan van het krediet en nooit lager dan $\frac{2}{3}$ van diezelfde referentierentevoet zonder lager te kunnen zijn dan 2 % per jaar.

Bij de rentevoetaanpassingen wordt de rentevoet afgerond op de wijze zoals wettelijk voorzien.

De oorspronkelijke rentevoet wordt niet herberekend volgens bovenstaande bepalingen als de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum¹ bij het aangaan van het krediet gelijk is aan of lager is dan 1,5 % op jaarbasis.

Op vraag van het Vlaams Woningfonds bezorgt de ontleners alle noodzakelijke gegevens die de rentevoetherziening betreffen. Als de ontleners deze gegevens niet bezorgt, wordt het krediet voortgezet tegen de referentierentevoet die wordt vermeld in de kredietakte die wordt gebruikt bij het aangaan van het krediet verhoogd met twee procentpunten.

9. Voorbeeld van een krediet

Bij een krediet van 166 000 EUR terugbetaalbaar in 25 jaar tegen een rentevoet van 0,1652 % per maand (overeenstemmend met 2,00 % per jaar) bedraagt het termijnbedrag dat elke maand als vaste som is te betalen 704 EUR. Met de eerste gewone maandsom wordt 274,23 EUR intresten op 166 000 EUR betaald en wordt 429,77 EUR kapitaal afgelost. In de daaropvolgende maand wordt 273,52 EUR intresten gedelgd op 165 570,23 EUR en 430,48 EUR kapitaal afgelost. Hieruit blijkt dat de aflossing van kapitaal progressief is terwijl de intresten degressief zijn.

Het totaal te betalen bedrag belooft 210 496 EUR. Het jaarlijks kostenpercentage bedraagt 2,21 % (zonder rekening te houden met de premies van de aan te hechten brandverzekering en eventuele schuldsaldooverzekering).

Op de website van het Vlaams Woningfonds kan een vrijblijvende simulatie worden uitgevoerd.

10. Welke kosten kunnen worden aangerekend?

10.1. Dossierkosten

De aanvrager dient een dossierkost te betalen van 100 EUR die als voorschot volledig dient betaald te worden bij de kredietaanvraag. Deze kost dient tot forfaitaire dekking van de door het Vlaams Woningfonds gedane uitgaven voor de samenstelling en het onderzoek van het kredietdossier. De datum van ontvangst geldt als referentiedatum¹ bij het aangaan van het krediet en is bepalend voor de kredietvoorwaarden.

De betaalde kost is definitief verworven na ontvangst door het Vlaams Woningfonds van het ondertekend kredietaanbod.

10.2. Schattingskosten

Er worden geen schattingskosten gevraagd.

10.3. Notariskosten

Aan de notariële akte van het woonkrediet zijn kosten verbonden die in principe ten laste zijn van de ontlener. Deze kosten omvatten:

- een registratierecht van 1 % op het ontleende bedrag verhoogd met 5 000 EUR aanhorigheden;
- voor de inschrijving van de hypotheek op het hypotheekkantoor: een inschrijvingsrecht van 0,3 % op het ontleende bedrag verhoogd met 5 000 EUR aanhorigheden;
- de kosten die de notaris moet maken ter voorbereiding van de akte alsmede zijn ereloon, te verhogen met de BTW. Voor de kredieten van het Vlaams Woningfonds worden de gebruikelijke notariële erelonen met de helft verminderd.

Het notarieel ereloon op de aankoopakte wordt met 302,5 EUR (inclusief BTW) verminderd als het een aankoop met toepassing van verminderd registratierecht betreft en als men minstens de helft van de aankoopprijs leent bij het Vlaams Woningfonds.

Voor een globale raming van de notariskosten is de notaris te raadplegen.

11. Welke verzekeringen zijn af te sluiten?

Een brandverzekering is verplicht af te sluiten. Een schuldsaldoverzekering en een verzekering gewaarborgd wonen niet, maar worden sterk aanbevolen.

11.1. Brandverzekering

De ontlener moet op eigen kosten een brandverzekering afsluiten voor de nieuwbouwwaarde van de woning die in waarborg aangeboden wordt en dit zolang de woning beleend is door het Vlaams Woningfonds. Er is vrije keuze van brandverzekeraar.

11.2. Schuldsaldoverzekering

Het Vlaams Woningfonds biedt volledig vrijblijvend een schuldsaldoverzekering van BNP Paribas Cardif aan.

Voor de wettelijke informatie over het belangenconflictenbeleid wordt verwezen naar de website van de verzekeraar BNP Paribas Cardif (www.cardif.be) waarvoor wij optreden als verzekeringstussenpersoon.

Voor personen met een verhoogd gezondheidsrisico die een krediet afsluiten voor de financiering van hun enige en eigen woning, is wettelijk voorzien in een solidariteitsmechanisme dat de medische bijpremie van de schuldsaldoverzekering ten laste van de verzekeringnemer beperkt als die een bepaalde minimumdrempel overschrijdt. Het surplus komt op vraag van de verzekeraar ten laste van een Compensatiekas.

Bijkomende informatie hierover kan bekomen worden bij de verzekeraar.

11.3. Verzekering Gewaarborgd Wonen

Het Vlaams Woningfonds promoot de gratis verzekering Gewaarborgd Wonen. Deze verzekering komt tussen in de terugbetaling van het krediet in geval van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Voor meer informatie: www.verzekeringgewaarborgdwonen.be.

Wanneer de ontlener nalaat de onder punt 11.1 vermelde verzekering af te sluiten of wanneer dit vereist contract niet meer aangehecht is, treedt de kredietgever in de plaats van de ontlener als (het openstaande saldo van) het krediet meer dan 50 000 EUR bedraagt. De premie wordt in dit geval teruggevorderd bij de ontlener.

Wanneer de ontlener de premies van de eventueel onder punt 11.2. vermelde verzekering niet betaalt, zal de kredietgever in de plaats treden van de ontlener en dit zolang de ontlener niet formeel heeft bevestigd dat hij niet langer een schuldsaldoverzekering wenst. De premies worden in dit geval teruggevorderd bij de ontlener.

12. Hoe worden de gelden vrijgegeven?

Het krediet voor de aankoop en het behoud van de gefinancierde woning wordt onmiddellijk via de notaris uitbetaald bij het verlijden van de kredietakte.

Het ontleend kapitaal bestemd voor de financiering van werken aan de woning wordt bij het verlijden van de kredietakte ter beschikking gesteld aan de ontlener op een lopende rekening bij het Vlaams Woningfonds.

Dit bedrag wordt niet aan ontlener uitgekeerd, maar wordt na zijn voorafgaandelijke goedkeuring en na voorlegging van te betalen facturen, rechtstreeks aan de aannemers en/of leveranciers betaald naargelang de werken vorderen. Op elk ogenblik moet het bedrag van de nog uit te betalen gelden minstens overeenstemmen met de werkelijke kostprijs van de nog uit te voeren werken.

Indien er voorschotten ter financiering van uit te voeren werken dienen betaald te worden aan aannemers en/of leveranciers van goederen dan bedragen deze maximum 30 % van de kost van elk van de bestelde werken.

Een beperkt deel van het geleend bedrag kan op verzoek van de ontlener en onder bepaalde voorwaarden rechtstreeks aan hem uitbetaald worden.

De gelden zullen, vanaf de dag van het ondertekenen van de kredietakte, en zolang deze niet zijn opgenomen intrest opbrengen tegen dezelfde rentevoet als het krediet. De intrest loopt niet meer vanaf de dag van de betalingen aan aannemers en/of leveranciers en dit in verhouding tot deze betalingen. Deze creditintresten worden geboekt op de rekening van de ontleners bij het Vlaams Woningfonds.

Indien de met het krediet gefinancierde werken niet binnen de 2 jaar na het ondertekenen van de kredietakte voltooid zijn en de gelden niet zijn opgenomen, worden zij geboekt als gedeeltelijke vervroegde terugbetaling op het krediet en wordt hierop bijgevolg een wederbeleggingsvergoeding (cfr. punt 13 Kan het krediet vervroegd worden terugbetaald?) aangerekend.

In geval van overmacht kan een verlenging van de termijn van 2 jaar waarbinnen de met het krediet gefinancierde werken dienen voltooid te zijn en de gelden in lopende rekening dienen opgenomen te zijn, toegestaan worden. Het krediet wordt in principe vervroegd opgeëist indien de werken niet uitgevoerd worden binnen de toegestane termijn en/of de woning na het uitvoeren van de werken niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Als voor bepaalde werkzaamheden aan de woning een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is, kunnen de gelden hiervoor pas worden uitbetaald na voorlegging van de vergunning die deze werken toestaat.

13. Kan het krediet vervroegd worden terugbetaald?

De ontleners mag op elk ogenblik het krediet geheel of gedeeltelijk vervroegd terugbetalen.

In alle gevallen van vervroegde terugbetaling wordt een wederbeleggingsvergoeding aangerekend die gelijk is aan drie maand intrest berekend op het terugbetaald kapitaal tegen de rentevoet van toepassing op het ogenblik van de vervroegde terugbetaling.

Als de terugbetaling gebeurt in uitvoering van een schuldsaldoverzekering na overlijden van de ontleners, is er geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.

14. Wederopname

Een heropname van het kapitaal is mogelijk onder de door het Vlaams Woningfonds vastgestelde voorwaarden zijnde onder meer:

- op het ogenblik van de vraag tot wederopname voldoen aan de voorwaarden tot het bekomen van een bijzondere sociale lening bij het Vlaams Woningfonds;
- voldoende kapitaal te hebben terugbetaald op het lopende krediet.

15. Overzicht van de opeenvolgende activiteiten die bijdragen tot het afsluiten van het krediet

1. Inzage prospectus
2. Kredietaanvraag
3. Onderzoek
4. Kredietaanbod
5. Schriftelijke aanvaarding van het kredietaanbod en ondertekening van de kredietakte
6. Aangehechte verzekeringen

Deze prospectus nr. 45 is van toepassing vanaf 1 januari 2020.

De prospectus vormt geen juridisch bindend aanbod.

De informatie en de cijfergegevens worden te goeder trouw ter beschikking gesteld. Het verstrekken van deze gegevens houdt voor het Vlaams Woningfonds geen verplichting in het krediet effectief toe te staan aan deze voorwaarden. De uiteindelijke eventuele contractuele relatie tussen het Vlaams Woningfonds en de ontleners wordt vastgelegd in het kredietaanbod, de notariële kredietakte en de algemene voorwaarden van de hypothecaire woonkredieten toegestaan door het Vlaams Woningfonds.

16. Bescherming van de persoonlijke levenssfeer

De bescherming van de persoonlijke levenssfeer is voor het Vlaams Woningfonds belangrijk. Wij hebben ons dan ook volledig geconformeerd aan de GDPR-regelgeving.

Er wordt op toegezien dat de bekomen persoonsgegevens vertrouwelijk worden behandeld. Enkel deze persoonsgegevens worden verwerkt die noodzakelijk zijn voor de samenstelling van de kredietaanvraag en voor de opvolging en het beheer van het kredietdossier voor de volledige duur van het krediet.

De verantwoordelijke voor de verwerking van deze gegevens is het Vlaams Woningfonds, Ieperlaan 41 te 1000 Brussel waar de aanvrager/ontlener terecht kan voor alle vragen hierover op eenvoudig schriftelijk verzoek.

De aanvrager/ontlener kan hieromtrent ook onze privacyverklaring lezen op onze website.

Voor meer algemene informatie hierover kan de aanvrager/ontlener steeds terecht bij de Gegevensbeschermingsautoriteit, Drukpersstraat 35 te 1000 Brussel (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be).

Bijlagen: Tabellen tarieven kredietintresten
 Tabellen 1A, 1B, 1C, 2A, 2B en 2C maximum verkoopwaarden
 Lijsten gemeenten gelegen in cluster 1 en in cluster 2

Waar kan u terecht?

Voor eventuele vragen kan u terecht in volgende kantoren.

Provinciale kantoren

U kan op onze provinciale kantoren op afspraak terecht:

	Voormiddag	Namiddag	Avond
Maandag	8.30u – 12.00u	12.45u – 17.00u	17.00u – 18.00u ²
Dinsdag	8.30u – 12.00u	12.45u – 17.00u	17.00u – 18.00u ²
Woensdag	8.30u – 12.00u	12.45u – 16.30u	
Donderdag			16.30u – 19.30u ²
Vrijdag	8.30u – 12.00u	12.45u – 16.00u	

Provincie Antwerpen

Provinciale dienst: Plantin en Moretuslei 66-68 - 2018 Antwerpen

Tel. 03 238 60 34

E-mail: ddlant@vlaamswoningfonds.be

Ontvangdagen (uitsluitend op afspraak): twee keer per week in Mechelen, wekelijks in Boom, Herentals, Lier en Turnhout en maandelijks in Geel.

Provincie Limburg

Provinciale dienst: Koningin Astridlaan 75 - 3500 Hasselt

Tel. 011 22 92 20

E-mail: ddllim@vlaamswoningfonds.be

Ontvangdagen (uitsluitend op afspraak): wekelijks in Bree, Diest, Genk, Lanaken, Lommel, Maaseik en Sint-Truiden en meerdere keren per maand in Beringen.

Provincie Oost-Vlaanderen

Provinciale dienst: Oude Houtlei 13A/001 - 9000 Gent

Tel. 09 222 03 94

E-mail: ddlovl@vlaamswoningfonds.be

Ontvangdagen (uitsluitend op afspraak): twee keer per week in Aalst, wekelijks in Dendermonde, Eeklo, Geraardsbergen, Ninove, Oudenaarde, Ronse en Sint-Niklaas.

Provincie Vlaams-Brabant

Provinciale dienst: Ieperlaan 41 – 1000 Brussel

Tel. 02 548 91 43 of 02 548 91 45

E-mail: ddlvlb@vlaamswoningfonds.be

Ontvangdagen (uitsluitend op afspraak): drie keer per week in Leuven (waarvan éénmaal per week tot 19.30 uur (uitgezonderd in juli en augustus en tijdens de Kerstvakantie)), wekelijks in Asse, Halle, Tienen en Vilvoorde.

Voor Diest (zie provincie Limburg).

² Uitgezonderd in juli en augustus en tijdens de kerstvakantie

Provincie West-Vlaanderen

Provinciale dienst: Brugsesteenweg 221 – 8800 Roeselare

Tel. 051 43 19 45

E-mail: ddlwvl@vlaamswoningfonds.be

Ontvangdagen (uitsluitend op afspraak): drie keer per week in Brugge (waarvan éénmaal per week tot 19.30 uur (uitgezonderd in juli en augustus en tijdens de Kerstvakantie)), twee keer per week in Kortrijk, wekelijks in Diksmuide, Ieper en Oostende en meerdere keren per maand in Torhout.

Maatschappelijke zetel

Openingsuren:

	Voormiddag	Namiddag
Maandag	8.30u – 12.00u	12.45u – 16.30u
Dinsdag	8.30u – 12.00u	12.45u – 16.30u
Woensdag	8.30u – 12.00u	12.45u – 16.30u
Donderdag ³	8.30u – 12.00u	12.45u – 16.30u
Vrijdag	8.30u – 12.00u	12.45u – 16.00u

Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

Tel. 02 548 91 11

E-mail: info@vlaamswoningfonds.be

Klachten

Het Vlaams Woningfonds beschikt over een interne klachtendienst.

(Kandidaat)-ontleners kunnen, indien de diensten van het Vlaams Woningfonds die hun dossier behandelen hen geen afdoende uitleg verstrekken op hun vragen, een gemotiveerde klacht indienen inzake de handelingen/werking van het Vlaams Woningfonds. Anonieme klachten worden niet aanvaard. Deze klacht is te richten aan Vlaams Woningfonds, Interne klachtendienst, Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

Indien (kandidaat)-ontleners menen dat het Vlaams Woningfonds geen voldoende oplossing heeft geboden, kan deze zijn klacht indienen bij de toezichthoudende overheid en/of de Vlaamse Ombudsdienst respectievelijk op volgende adressen:

Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht, Havenlaan 88 bus 22 te 1000 Brussel

Vlaamse Ombudsdienst, Leuvenseweg 86 - 1000 Brussel,
per mail klachten@vlaamseombudsdienst.be of online via
<http://www.vlaamseombudsdienst.be>

³ De diensten leningen en beheer van de leningen zijn gesloten op donderdag

Bijlage 1A: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2020⁴ VOOR WONINGEN:

Aantal personen ten laste	Maximum verkoopwaarde van de woning ⁵
0	228 600 EUR
1	228 600 EUR
2	228 600 EUR
3	240 100 EUR
4	251 600 EUR
5	263 100 EUR
6	274 600 EUR

1/1/2020

De in de tabel opgenomen maximum waarden zijn niet van toepassing indien het krediet wordt aangegaan om het eigendomsaandeel van een partner in een gezinswoning over te nemen ingeval van echtscheiding of beëindiging van de samenwoning en op voorwaarde dat de over te nemen woning gefinancierd is met een krediet bij het Vlaams Woningfonds of de VMSW.

⁴ Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder o.a. het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kan toestaan.

⁵ Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum¹ bij het aangaan van het krediet minder dan zes jaar oud is, met 11 500 EUR verhoogd.

**Bijlage 1B: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2020⁶ VOOR
WONINGEN GELEGEN IN EEN GEMEENTE OPGENOMEN IN
CLUSTER 1 (CFR. LIJST GEMEENTEN IN BIJLAGE):**

Aantal personen ten laste	Maximum verkoopwaarde van de woning ⁷
0	251 400 EUR
1	251 400 EUR
2	251 400 EUR
3	264 000 EUR
4	276 600 EUR
5	289 200 EUR
6	301 800 EUR

1/1/2020

De in de tabel opgenomen maximum waarden zijn niet van toepassing indien het krediet wordt aangegaan om het eigendomsaandeel van een partner in een gezinswoning over te nemen ingeval van echtscheiding of beëindiging van de samenwoning en op voorwaarde dat de over te nemen woning gefinancierd is met een krediet bij het Vlaams Woningfonds of de VMSW.

⁶ Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder o.a. het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kan toestaan.

⁷ Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum¹ bij het aangaan van het krediet minder dan zes jaar oud is, met 12 600 EUR verhoogd.

**Bijlage 1C: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2020⁸ VOOR
WONINGEN GELEGEN IN EEN GEMEENTE OPGENOMEN IN
CLUSTER 2 (CFR. LIJST GEMEENTEN IN BIJLAGE):**

Aantal personen ten laste	Maximum verkoopwaarde van de woning ⁹
0	274 300 EUR
1	274 300 EUR
2	274 300 EUR
3	288 100 EUR
4	301 900 EUR
5	315 700 EUR
6	329 500 EUR

1/1/2020

De in de tabel opgenomen maximum waarden zijn niet van toepassing indien het krediet wordt aangegaan om het eigendomsaandeel van een partner in een gezinswoning over te nemen ingeval van echtscheiding of beëindiging van de samenwoning en op voorwaarde dat de over te nemen woning gefinancierd is met een krediet bij het Vlaams Woningfonds of de VMSW.

⁸ Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder o.a. het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kan toestaan.

⁹ Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum¹ bij het aangaan van het krediet minder dan zes jaar oud is, met 13 800 EUR verhoogd.

**Bijlage 2A: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2020¹⁰ VOOR
WONINGEN AANGEKOCHT ONDER HET BTW-STELSEL EN
MAXIMALE VERKOOPPRIJS 2020¹⁰ VOOR SOCIALE
KOOPWONINGEN:**

Aantal personen ten laste	Maximum verkoopwaarde van de woning aangekocht onder het BTW-stelsel en maximale verkoopprijs voor sociale koopwoningen ¹¹
0	228 600 EUR
1	240 100 EUR
2	251 600 EUR
3	263 100 EUR
4	274 600 EUR
5	286 100 EUR
6	297 600 EUR

1/1/2020

¹⁰ Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder o.a. het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kan toestaan.

¹¹ Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum¹ bij het aangaan van het krediet minder dan zes jaar oud is, met 11 500 EUR verhoogd.

**Bijlage 2B: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2020¹² VOOR
WONINGEN AANGEKOCHT ONDER HET BTW-STELSEL EN
MAXIMALE VERKOOPPRIJS 2020¹² VOOR SOCIALE
KOOPWONINGEN GELEGEN IN EEN GEMEENTE OPGENOMEN IN
CLUSTER 1 (CFR. LIJST GEMEENTEN IN BIJLAGE):**

Aantal personen ten laste	Maximum verkoopwaarde van de woning aangekocht onder het BTW-stelsel en maximale verkoopprijs voor sociale koopwoningen ¹³
0	251 400 EUR
1	264 000 EUR
2	276 600 EUR
3	289 200 EUR
4	301 800 EUR
5	314 400 EUR
6	327 000 EUR

1/1/2020

¹² Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder o.a. het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kan toestaan.

¹³ Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum¹ bij het aangaan van het krediet minder dan zes jaar oud is, met 12 600 EUR verhoogd.

**Bijlage 2C: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2020¹⁴ VOOR
WONINGEN AANGEKOCHT ONDER HET BTW-STELSEL EN
MAXIMALE VERKOOPPRIJS 2020¹⁴ VOOR SOCIALE KOOPWONINGEN
GELEGEN IN EEN GEMEENTE OPGENOMEN IN CLUSTER 2
(CFR. LIJST GEMEENTEN IN BIJLAGE):**

Aantal personen ten laste	Maximum verkoopwaarde van de woning aangekocht onder het BTW-stelsel en maximale verkoopprijs voor sociale koopwoningen ¹⁵
0	274 300 EUR
1	288 100 EUR
2	301 900 EUR
3	315 700 EUR
4	329 500 EUR
5	343 300 EUR
6	357 100 EUR

1/1/2020

¹⁴ Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder o.a. het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kan toestaan.

¹⁵ Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum¹ bij het aangaan van het krediet minder dan zes jaar oud is, met 13 800 EUR verhoogd.

Bijlage 3: LIJST VAN GEMEENTEN DIE WORDEN OPGESPLITST IN CLUSTERS OP BASIS VAN DE REËLE VERKOPEN VAN WONINGEN

CLUSTER 1	CLUSTER 2
<p>Aalst Aalter Aarschot Affligem Arendonk Baarle-Hertog Beernem Beerse Begijnendijk Berlaar Berlare Bever Beveren-Waas Blankenberge Boom Boortmeerbeek Bornem Boutersem Bredene Buggenhout De Haan De Panne Dendermonde Eeklo Essen Evergem Galmaarden Gavere Gistel Gooik Grobbendonk Haacht Hamme Hasselt Heist-op-den-Berg Hemiksem</p>	<p>Aartselaar Antwerpen Asse Beersel Bertem Bierbeek Boechout Bonheiden Borsbeek Brasschaat Brecht Brugge Damme Deinze De Pinte Destelbergen Dilbeek Drogenbos Duffel Edegem Gent Grimbergen Halle Herent Hoeilaart Hove Huldenberg Kalmthout Kapellen Keerbergen Knokke-Heist Kontich Kortenberg Kraainem Lennik Leuven</p>

CLUSTER 1	CLUSTER 2
<p>Herentals Herenthout Herne Herselt Holsbeek Hoogstraten Hulshout Jabbeke Kampenhout Kapelle-op-den-Bos Kaprijke Kasterlee Koksijde Kortrijk Kruibeke Kruisem Laarne Lebbeke Liedekerke Lille Lochristi Lokeren Londerzeel Maldegem Melle Merchtem Merksplas Middelkerke Moerbeke-Waas Nazareth Niel Nieuwpoort Nijlen Olen Oostende Oosterzele Oostkamp Opwijk</p>	<p>Lier Lievegem Linkebeek Lint Lubbeek Machelen Malle Mechelen Meise Merelbeke Mortsel Overijse Ranst Rumst Schilde Schoten Sint-Genesius-Rode Sint-Martens-Latem Sint-Pieters-Leeuw Stabroek Tervuren Vilvoorde Wemmel Wezembeek-Oppem Wijnegem Wommelgem Zaventem Zemst Zoersel Zwijndrecht</p>

CLUSTER 1	CLUSTER 2
Oud-Heverlee Oud-Turnhout Pepingen Putte Puurs-Sint-Amands Ravels Retie Rijkevorsel Roeselare Roosdaal Rotselaar Ruisselede Schelle Sint-Gillis-Waas Sint-Katelijne-Waver Sint-Niklaas Steenokkerzeel Stekene Temse Ternat Tielt-Winge Torhout Tremelo Turnhout Veurne Vorselaar Vosselaar Waasmunster Waregem Westerlo Wetteren Willebroek Wingene Wuustwezel Zandhoven Zedelgem Zele Zuienkerke Zulte	