



VLAAMS WONINGFONDS cvba

de Meeûssquare 26-27

1000 BRUSSEL

PROSPECTUS

LENINGEN

Deze prospectus is van toepassing vanaf 27 maart 2012

De hier omschreven leningen zijn onderworpen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds, alsook aan de Ministeriële Besluiten ter uitvoering hiervan genomen. De hypothecaire leningen zijn eveneens onderworpen aan de Wet van 4 augustus 1992 betreffende het hypothecair krediet.

PROSPECTUS-LENINGSVOORWAARDEN

1. Naam / adres

Vlaams Woningfonds, coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, de Meeûssquare 26-27 te 1000 Brussel.

Het Vlaams Woningfonds kent hypothecaire leningen toe aan grote gezinnen voor nieuwbouw, aankoop van een woning, verbouwingen en in uitzonderlijke gevallen voor de terugbetaling van daarvoor aangegane hypothecaire schulden.

2. Toekenningsvoorwaarden

2.1. Het gezin

Het gezin moet minstens 1 kind ten laste hebben op de referentiedatum. De referentiedatum is de datum waarop de aanvrager de storting van het voorschot op de dossierkost verricht.

Voor de verdere toepassing van deze prospectus worden volgende personen beschouwd als persoon ten laste:

- het kind ten laste, zijnde het kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de aanvrager en:
 - dat jonger dan 18 jaar is of dat 18 jaar of ouder is en waarvoor de kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald;
 - dat door de minister, op voorlegging van bewijzen beschouwd wordt als zijnde ten laste.
- de aanvrager die zelf en het gezinslid dat erkend is als ernstig gehandicapt onder de voorwaarden die de minister, op voorstel van de Vlaamse minister, bevoegd voor de bijstand aan personen, gesteld heeft.

2.2. Het inkomen

Het inkomen is het netto-belastbaar inkomen volgens het laatst gekende aanslagbiljet vermeerderd met het niet over de Belgische personenbelasting onderworpen inkomen op basis van supranationale belastingsakkoorden.

Dit inkomen wordt tevens verhoogd met de bij Ministerieel Besluit bepaalde inkomsten van de aanvrager en van de personen die met hem de woning zullen betrekken.

Volgende inkomsten worden niet meegeteld:

- inkomsten van inwonende kinderen, jonger dan 25 jaar op de referentiedatum, die onafgebroken deel hebben uitgemaakt van het gezin;
- inkomsten van inwonende familieleden in 1ste of 2de graad die minimum 65 jaar zijn of die erkend zijn als ernstig gehandicapt.

Het inkomen van inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft meegeteld.

Het maximum toegelaten netto-belastbaar inkomen wordt vastgesteld op basis van de gezinssamenstelling.

De aldus vastgestelde maximumgrenzen zijn vermeld in bijgevoegde tabellen «inkomstenbarema's».

2.3. Eigendomsvoorwaarden

Het gezin mag noch de volle eigendom, noch het vruchtgebruik bezitten van een andere woning.

2.4. De spaargelden

Een minimum aan spaargelden is steeds noodzakelijk.

2.5. De woning

De woning:

- mag, desgevallend na het uitvoeren van werkzaamheden, niet onbewoonbaar of ongeschikt zijn;
- moet gelegen zijn in het Vlaams Gewest;
- moet gedurende de ganse duur van de lening door het gezin bewoond worden.

De woning mag niet verhuurd worden en de geschatte waarde (cfr. bijlage) en de bouwomvang mogen bepaalde grenzen niet overschrijden.

3. Kredietvorm

Het Vlaams Woningfonds kent - binnen de perken van de door het Vlaams Gewest toegestane investeringskredieten - hypothecaire leningen toe aan gezinnen met minstens 1 kind ten laste (cfr. 2.1 Het gezin) waarvan het inkomen (cfr. 2.2 Het inkomen) een bepaald maximum niet overschrijdt.

De hypothecaire leningen worden toegekend in eerste of tweede rang. Indien de lening een aankoop of nieuwbouw van een woning betreft, dient de hypotheek in principe in eerste rang te zijn .

De maximum verkoopwaarde van de woning wordt vermeld in een bijlage van deze prospectus.

Het maximum volume van de woning is bij nieuwbouw of terugbetaling van schuld voor nieuwbouw beperkt op basis van het aantal kinderen:

Aantal kinderen	Maximum bouwomvang m ³
1	590
2	590
3	610
4	630
5	650
6	670

Maximum bedrag van de leningen toegekend in eerste rang:

- bij aankoop: 95 % van de verkoopwaarde van de woning of, indien deze lager is, 95 % van de aankoopprijs van de woning
- bij werken: 95 % van de kostprijs van de werken maar steeds beperkt tot 95 % van de verkoopwaarde van de woning na de werken
- bij nieuwbouw: 95 % van de kostprijs van de bouw (grond inbegrepen) maar steeds beperkt tot 95 % van de verkoopwaarde van de woning
- bij overname van een vorige lening: 95 % van de verkoopwaarde van de woning.

Het maximum van 95 pct. wordt tot 90 pct. teruggebracht wanneer de terugbetaling van de lening niet volledig gewaarborgd is door een levensverzekering.

Leningen in tweede hypothecaire rang mogen niet meer bedragen dan het verschil tussen 95 % van de verkoopwaarde van de woning na de werken en het saldo van de hypotheeklening in eerste rang, zonder de levensverzekeringspremie.

In uitzonderlijke gevallen kan de Raad van Bestuur leningen toestaan tot maximaal de kostprijs van de onroerende verrichting.

4. Gebruikte methodes

De lening wordt terugbetaald door middel van vaste mensualiteiten vanaf de tweede maand volgend op de datum van de leenakte. In de mensualiteiten zijn zowel de aflossing van de hoofdsom als de intresten begrepen. De eerste maand dienen uitsluitend de intresten betaald te worden, verschuldigd vanaf de datum van de leenakte tot het einde van de maand waarin de leenakte wordt verleden. De leningen worden terugbetaald door middel van een bestendige opdracht via de bankinstelling naar keuze van de ontlener.

De leningsduur wordt door het Vlaams Woningfonds vastgesteld rekening houdend met het inkomen en met de leeftijd van de aanvragers zonder evenwel dertig jaar te overschrijden.

5. Tarief der rentevoeten en veranderlijkheid van de rentevoet

De rentevoet wordt bepaald door het inkomen, het aantal kinderen ten laste, de ligging van de woning en de aard van de verrichting. Een als ernstig gehandicapt erkend kind geldt voor twee kinderen ten laste voor het berekenen van het maximum toegelaten inkomen en van de rentevoet.

5.1. De rentevoet is omgekeerd evenredig met het aantal kinderen ten laste. Het aantal kinderen ten laste dat in aanmerking wordt genomen om de oorspronkelijke rentevoet van de lening te bepalen is het aantal op de datum dat het volledig dossier bij de zetel van het Vlaams Woningfonds wordt ingediend.

De rentevoet wordt verminderd met 0,50 procentpunt indien de woning gelegen is in één van de volgende 16 kernsteden: Aalst, Antwerpen, Brugge, Boom, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde of in bepaalde woonvernieuwings- of woningbouwgebieden in de provincie Vlaams-Brabant.

De rentevoet wordt vermeerderd met 0,50 procentpunt indien het een nieuwbouw of een aankoop onder BTW-stelsel betreft én de woning gelegen is buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied. Deze vermeerdering geldt niet wanneer de woning wordt gebouwd na afbraak van een ondergeschikte woning op hetzelfde perceel.

De oorspronkelijke rentevoet is deze van toepassing op datum van het leningsaanbod. De actueel geldende rentevoeten zijn vermeld in bijlage.

De rentevoet daalt tijdens de duur van de lening wanneer het aantal kinderen ten laste toeneemt. De rentevoet verhoogt niet wanneer het aantal kinderen ten laste daalt.

De rentevoet mag nooit minder bedragen dan 1,50 % voor de aanvrager met 2 of meer kinderen ten laste. Voor een aanvrager met één kind ten laste mag de rentevoet nooit lager zijn dan 2 %.

De rentevoet kan tijdens de volledige leningsduur in principe nooit meer bedragen dan de referentierentevoet van toepassing bij het aangaan van de lening.

5.2. Om de vijf jaar en voor de eerste maal op de vijfde verjaardag van het verlijden van de leenakte, wordt de rentevoet herberekend, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met het gemiddelde inkomen over een periode van vijf jaar, ingaande het zevende jaar dat de herberekening voorafgaat. Het inkomen van voormelde jaren waarin dit nihil bedroeg wordt niet in dit gemiddelde verrekend. Er wordt eveneens rekening gehouden met een gewijzigde gezinstoestand. Met een vermindering van het aantal kinderen ten laste wordt geen rekening gehouden.

De herberekening gebeurt op basis van de laagste basisrentevoet, ofwel van toepassing op het ogenblik van het aangaan van de lening ofwel van toepassing bij de herberekening zelf.

Is dit inkomen hoger dan het toegelaten maximum dan wordt op het nog niet terugbetaalde saldo van de lening de referentierentievoet, geldend bij het aangaan van de lening, toegepast.

5.3. De rentevoeten worden met 0,50 procentpunt verhoogd als de aanvrager een zelfstandig beroep uitoefent in de gefinancierde woning of een zelfstandige activiteit waarvoor hij ingeschreven is in de kruispuntbank van ondernemingen op het adres van die woning.

6. Tarief

Tabellen afzonderlijk bijgevoegd, ondertekend, gedagtekend en genummerd.

7. Voorbeeld van een lening

Bij een kapitaal van 25 000 EUR gedurende 20 jaar tegen een rentevoet van 0,2466 % per maand (overeenstemmend met 3,00 % per jaar) bedraagt de mensualiteit 137 EUR. Vanaf de maand dat mensualiteiten verschuldigd zijn betaalt u 61 EUR intresten op 24 789,35 EUR en u lost 76 EUR af; de daaropvolgende maand betaalt u 60 EUR intresten op 24 713,08 EUR en u lost 76 EUR af. U betaalt elke maand eenzelfde bedrag 137 EUR. Dit wil zeggen dat de aflossing progressief is terwijl de intresten degressief zijn.

8. Kosten en vergoedingen

8.1. **Schattingskosten:** Geen schattingskosten worden gevraagd.

8.2. **Notariskosten:** zijn ten laste van de kredietnemer. Voor de leningen van het Vlaams Woningfonds worden de gebruikelijke notariële erelonen met de helft verminderd. Het notarieel ereloon op de aankoopakte wordt met ongeveer 250 EUR verminderd als het een aankoop betreft die in aanmerking komt voor het zogenaamde “klein beschrijf” en als men minstens de helft van de aankoopprijs leent bij het Vlaams Woningfonds.

8.3. **Dossierkosten:** De aanvrager dient aan de vennootschap een dossierkost te betalen van 150 EUR die als voorschot betaald wordt bij de samenstelling van zijn dossier. Deze kost dient tot forfaitaire dekking van de door de kredietonderneming gedane uitgaven en blijft definitief verworven na het aanbod ongeacht het al dan niet verwezenlijken van de lening.

- 8.4. **Wederbeleggingsvergoeding:** De aanvrager kan steeds de lening gedeeltelijk of geheel vervroegd terugbetalen, op voorwaarde dat een wederbeleggingsvergoeding betaald wordt die gelijk is aan drie maanden intrest op het vervroegd terugbetaald kapitaal.

9. Aangehechte contracten

- 9.1. De aanvrager moet, op het ogenblik van het aangaan van de lening, bij een in België erkende verzekeringsonderneming, een schuldsaldoverzekering met enige premie afsluiten ten voordele van het Vlaams Woningfonds.
- 9.2. De aanvrager moet op eigen kosten een verzekering afsluiten die het risico dekt van de beschadiging van het onroerend goed dat in waarborg aangeboden wordt.
- 9.3. Opeisbaarheid: wanneer men nalaat een contract aan te hechten dat de risico's dekt beschreven in de kredietovereenkomst of wanneer het contract niet meer aangehecht is, wordt dit krediet opeisbaar.

10. De intresten tijdens de periode van inpandgeving van het kapitaal

- 10.1. Om de terugbetaling van het ontleend kapitaal en de regelmatige betaling van de intresten en van alle andere sommen voor de nieuwbouw of het uitvoeren van werken te waarborgen tot op het ogenblik waarop het in hypotheek gegeven onroerend goed geheel zal voltooid zijn, wat binnen de 2 jaar vanaf de ondertekening van de leenakte dient gebeurd te zijn, wordt het bedrag dienende voor de werken in lopende rekening gezet.

Dit bedrag zal niet in handen van de ontleneren uitgekeerd worden maar zal hen teruggegeven worden onder vorm van rechtstreekse betaling, mits hun voorafgaandelijke goedkeuring, aan de aannemers en/of leveranciers naargelang het vorderen van de werken zodat op elk ogenblik het bedrag van de nog uit te betalen gelden minstens overeenstemt met de werkelijke kostprijs van de nog uit te voeren werken. Een beperkt deel van dat bedrag kan op verzoek van ontleneren onder bepaalde voorwaarden rechtstreeks aan hen uitbetaald worden. De gelden in lopende rekeningen zullen, vanaf de dag van het ondertekenen van de leenakte, intrest opbrengen tegen dezelfde rentevoet als de lening; de intrest loopt niet meer vanaf de dag van de betalingen aan aannemers en/of leveranciers en dit in verhouding tot deze betalingen. De intresten worden geboekt op de rekening van de ontleneren.

Indien de gelden in lopende rekening niet binnen de 2 jaar na het ondertekenen van de leenakte zijn opgenomen worden zij geboekt als gedeeltelijke vervroegde terugbetaling op de lening en wordt bijgevolg een wederbeleggingsvergoeding aangerekend.

In geval van uitzonderlijke omstandigheden kan de kredietverlenende vennootschap een verlenging van de termijn van 2 jaar waarbinnen de met de lening gefinancierde werken dienen voltooid te zijn en de in pand gegeven gelden dienen opgenomen te zijn, toestaan mits de geldopnemers daartoe tijdig een gemotiveerd schriftelijk verzoek richten aan de kredietverlenende vennootschap.

- 10.2. De uitbetaling van de eerste schijf van een lening die de financiering van werken omvat, kan slechts vrijgegeven worden nadat een geldige stedenbouwkundige vergunning werd voorgelegd die de uitgevoerde werken toelaat.

11. Heropname

Er is geen heropname van krediet mogelijk.

12. Overzicht van de opeenvolgende activiteiten die bijdragen tot de verwezenlijking van de kredietovereenkomst

1. Inzage prospectus
2. Kredietaanvraag
3. Onderzoek
4. Aanbod
5. Schriftelijke aanvaarding en ondertekening van de leenakte
6. Aangehechte verzekering

Deze prospectus nr. 21 is van toepassing vanaf 27 maart 2012.

Bijlagen: Tabellen met tarieven leningintresten
Tabel maximum verkoopwaarden 2012.

Algemene informatie: www.vlaamswoningfonds.be

WAAR KUNT U TERECHT ?

Van maandag tot en met vrijdag kan men op onze provinciale kantoren vrij of op afspraak terecht:

- in de voormiddag van 8.30 uur tot 11.30 uur
- in de namiddag (**uitgezonderd op donderdag**) van 12.45 uur tot 17 uur ('s vrijdags tot 15.30 uur). Mits voorafgaandelijke afspraak kan men er ook terecht tussen 8 uur en 8.30 uur, en tussen 17 uur en 18 uur (behalve op donderdag- en vrijdagnamiddag).

Het leningsdossier wordt samengesteld in het provinciaal kantoor van de provincie waar de woning is gelegen waarvoor de lening wordt aangevraagd.

Provincie Antwerpen

Provinciale dienst: Bosmanslei 29 - 2018 Antwerpen

Tel. 03-238 60 34 - Fax 03-238 16 97

Ontvangdagen: wekelijks in Turnhout, twee keer per maand in Mechelen, Herentals, Mol en maandelijks in Geel.

Provincie Limburg

Provinciale dienst: Koningin Astridlaan 75 - 3500 Hasselt

Tel. 011-22 92 20 - Fax 011-23 23 28

Ontvangdagen: wekelijks in Genk en twee keer per maand in Beringen, Bree, Lommel, Maaseik, Sint-Truiden en Tongeren.

Provincie Oost-Vlaanderen

Provinciale dienst: Sint-Pietersaalstraat 177 (hoek Krijgslaan) - 9000 Gent

Tel. 09-222 03 94 - Fax 09-220 65 83

Ontvangdagen: drie keer per maand in Sint-Niklaas en Aalst en twee keer per maand in Dendermonde, Eeklo, Geraardsbergen, Ninove en Oudenaarde en maandelijks in Lebbeke.

Provincie Vlaams-Brabant

Kandidaat-ontlenersgezinnen van Vlaams-Brabant kunnen dagelijks terecht op de maatschappelijke zetel.

Tel. 02-548 91 66 of 02-548 91 67

Ontvangdagen: twee keer per week in Leuven, twee keer per maand in Aarschot, Asse, Diest, Halle, Tienen en Vilvoorde.

Provincie West-Vlaanderen

Provinciale dienst: Vlamingstraat 59 - 8000 Brugge

Tel. 050-33 31 62 - Fax 050-34 60 24

Ontvangdagen: twee keer per week in Kortrijk, twee keer per maand in Diksmuide, Ieper, Oostende, Roeselare en Tielt.

Maatschappelijke zetel

Openingsuren: de maatschappelijke zetel is vrij of op afspraak toegankelijk van maandag tot en met vrijdag:

- in de voormiddag van 8.30 uur tot 11.30 uur
- in de namiddag van 12.45 uur tot 16 uur ('s vrijdags tot 15.30 uur).

De provinciale dienst Vlaams-Brabant is gevestigd op de maatschappelijke zetel, maar werkt met **gesloten** deuren op **donderdagnamiddag**.

de Meeûssquare 26-27 - 1000 Brussel

Tel. 02-548 91 11 - Fax 02-514 18 16

INTERNE KLACHTDIENST

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, schriftelijk 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, de Meeûssquare 26-27 - 1000 BRUSSEL



Bijlage: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2012¹:

Aantal personen ten laste	Maximum verkoopwaarde van de woning ²
1	191 190 EUR
2	191 190 EUR
3	200 750 EUR
4	210 310 EUR
5	219 870 EUR
6	229 430 EUR

¹ op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005.

² wanneer het jongste kind van de aanvrager op de referentiedatum minder dan zes jaar oud is, worden deze bedragen bijkomend met 9 560 EUR verhoogd. Dit geldt ook voor ieder der ascendenten van de aanvrager die op de referentiedatum ten minste zes maanden met hem samenwoont.