



## **VLAAMS WONINGFONDS bv**

leperlaan 41  
1000 BRUSSEL

# **PROSPECTUS**

# **DE VLAAMSE WOONLENING**

Deze prospectus is van toepassing vanaf 1 januari 2025

De hier omschreven kredieten zijn onderworpen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, Boek 5, Deel 4, Titel 2, 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 de bepalingen van het voornoemd besluit van de Vlaamse Regering er niet van afwijken.

## 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.....	6
3.4.	Algemene voorwaarden .....	6
4.	Welk bedrag kan worden geleend? .....	6
5.	Wat is de duur van de Vlaamse woonlening?.....	7
6.	Onder welke vorm en waarborgen wordt de Vlaamse woonlening verstrekt? .....	7
7.	Belangrijkste na te leven verplichtingen bij een Vlaamse woonlening .....	7
7.1.	Terugbetaling Vlaamse woonlening .....	7
7.2.	Bewoningsplicht .....	8
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 Vlaamse woonlening .....	11
10.	Welke kosten kunnen worden aangerekend?.....	11
10.1.	Dossierkosten .....	11
10.2.	Schattingkosten.....	12
10.3.	Notariskosten .....	12
11.	Welke verzekeringen zijn af te sluiten? .....	12
11.1.	Brandverzekering.....	12
11.2.	Schuldsaldoverzekering .....	12
11.3.	Verzekering Gewaarborgd Wonen .....	13
12.	Hoe worden de gelden vrijgegeven? .....	13
13.	Kan de Vlaamse woonlening vervroegd worden terugbetaald? .....	14
14.	Wederopname .....	14
15.	Overzicht van de opeenvolgende activiteiten die bijdragen tot het afsluiten van de Vlaamse woonlening .....	14
16.	Bescherming van de persoonlijke levenssfeer.....	14
	Waar kan u terecht? .....	15
	Provinciale kantoren.....	15
	Maatschappelijke zetel.....	19
	Kredietbemiddelende woonmaatschappijen .....	19
	Klachten.....	20

## Bijlagen

## 1. Wie zijn wij?

Het Vlaams Woningfonds, besloten 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 - de Vlaamse woonlening (hypothecair krediet) aan gezinnen en alleenstaanden met een inkomen dat binnen de wettelijk vastgestelde grenzen valt. Voor het aanvragen van de Vlaamse woonlening kan men terecht bij het Vlaams Woningfonds of bij één van zijn kredietbemiddelaars.

De Vlaamse woonlening heeft uitsluitend een onroerende bestemming en kan 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 de Vlaamse woonlening te bekommen, dient men aan een aantal voorwaarden te voldoen. Deze voorwaarden worden in principe beoordeeld op de referentiedatum<sup>1</sup>.

### 3.1. Wie komt in aanmerking?

#### 3.1.1. Persoonsgebonden voorwaarden

Zowel gezinnen als alleenstaanden komen in aanmerking voor de door het Vlaams Woningfonds verstrekte Vlaamse woonlening.

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 de Vlaamse woonlening 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 de Vlaamse woonlening en het naleven van de andere kredietvoorwaarden. Elke aanvrager die eigenaar is of wordt van de woning waarop de Vlaamse woonlening betrekking heeft, ondertekent de kredietovereenkomst als ontlener. Elke ontlener is of wordt eigenaar van de woning waarop de lening betrekking heeft.

---

<sup>1</sup> De "referentiedatum" valt bij het aangaan van de Vlaamse woonlening 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.

De “referentiepersoon” is de aanvrager of de ontlener bij het aangaan van de Vlaamse woonlening.

Volgende personen worden beschouwd als “persoon ten laste”:

- het kind dat op de referentiedatum<sup>1</sup> 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.

De aanvrager dient op de referentiedatum<sup>1</sup> te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of op een referentieadres.

### 3.1.2. Inkomensvoorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een Vlaamse woonlening mag op de referentiedatum<sup>1</sup> 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 referentiedatum<sup>1</sup>, 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 Vlaamse woonlening mag het inkomen van de aanvrager op de referentiedatum<sup>1</sup> niet lager zijn dan 11.767 EUR.

Indien het inkomen minder dan 11.767 EUR bedraagt, worden de inkomsten van de drie opeenvolgende maanden voorafgaand aan de referentiedatum<sup>1</sup>, en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, in aanmerking genomen.

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

### 3.1.3. Eigendomsvoorwaarde

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 de Vlaamse woonlening voortgezet tegen de in de kredietovereenkomst vermelde referentierentevoet gebruikt bij het aangaan van de Vlaamse woonlening, 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 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen;
- gedurende de ganse duur van de Vlaamse woonlening 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 de Vlaamse woonlening 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 of zijn kredietbemiddelaar bezorgt de aanvrager alle noodzakelijke gegevens die de toekenningsvoorwaarden betreffen. Als de aanvrager deze gegevens niet bezorgt of als deze gegevens onjuist zijn, wordt de Vlaamse woonlening niet toegestaan.

Het Vlaams Woningfonds behoudt steeds het recht gemotiveerd de Vlaamse woonlening te weigeren.

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

## 4. Welk bedrag kan worden geleend?

Het maximum bedrag van de Vlaamse woonlening 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 de Vlaamse woonlening 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 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen.

## 5. Wat is de duur van de Vlaamse woonlening?

De duur van de Vlaamse woonlening kan in principe nooit meer bedragen dan 25 jaar.

In afwijking daarvan kan de looptijd van de Vlaamse woonlening 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.

De Vlaamse woonlening moet in ieder geval volledig terugbetaald zijn in het jaar waarin de jongste ontleners 75 jaar wordt.

## 6. Onder welke vorm en waarborgen wordt de Vlaamse woonlening verstrekt?

Het Vlaams Woningfonds kent hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming toe onder de vorm van leningen op intrest waarbij de ontleners er zich toe verbindt de ontleende kapitaalsom maandelijks af te lossen. De Vlaamse woonlening 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.

De verstrekte Vlaamse woonleningen moet worden gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving voor alle sommen op het gefinancierde onroerend goed. Indien de Vlaamse woonlening 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 de Vlaamse woonlening dient de ontleners 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 Vlaamse woonlening

### 7.1. Terugbetaling Vlaamse woonlening

De Vlaamse woonlening 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 de Vlaamse woonlening (zowel de gewone termijnbedragen als de intresten) worden betaald door middel van een Europese domiciliëring via een zichtrekening naar keuze van de ontleners, 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 de Vlaamse woonlening 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 de Vlaamse woonlening 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 de Vlaamse woonlening voortgezet tegen de in de kredietovereenkomst vermelde referentierentevoet gebruikt bij het aangaan van de Vlaamse woonlening, 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 voor zover het bedrag van deze werken meer dan 1.000 EUR bedraagt. Deze werken, ongeacht het bedrag ervan, zijn uit te voeren binnen de drie jaar na het aangaan van de Vlaamse woonlening.

# 8. Hoe wordt de rentevoet berekend?

## 8.1. Berekening oorspronkelijke rentevoet

De oorspronkelijke rentevoet is de rentevoet die op de Vlaamse woonlening wordt toegepast bij het afsluiten ervan en die wordt berekend op de referentiedatum<sup>1</sup> bij het aangaan van de Vlaamse woonlening.

Deze rentevoet is het resultaat van de berekening volgens de wettelijk vastgestelde formule waarbij rekening wordt gehouden met de referentierentevoet bij het aangaan van de Vlaamse woonlening, het inkomen (cfr. 3.1.2. inkomensvoorwaarden), het aantal personen ten laste (cfr. 3.1.1. persoonsgebonden voorwaarden), de ligging van de woning en de kredietduur 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 referentiedatum<sup>1</sup> bij het aangaan van de Vlaamse woonlening. Het aantal personen ten laste dat in aanmerking wordt genomen om de oorspronkelijke rentevoet van de Vlaamse woonlening 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 referentiedatum<sup>1</sup> bij het aangaan van de Vlaamse woonlening 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 de Vlaamse woonlening of minder dan  $\frac{2}{3}$  van diezelfde referentierentevoet zonder lager te kunnen zijn dan het percentage in de volgende tabel, rekening houdend met de looptijd van de Vlaamse woonlening:



Looptijd Vlaamse woonlening (in jaar)	
20 of minder	1,60%
21	1,64%
22	1,68%
23	1,72%
24	1,76%
25	1,80%
26	1,84%
27	1,88%
28	1,92%
29	1,96%
30	2,00%

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

De actueel geldende rentevoeten zijn vermeld in het bijgevoegde document “tarieven kredietinstrenten”.

## 8.2. Latere aanpassingen van de rentevoet

Tijdens de duur van de Vlaamse woonlening zal een toename van het aantal personen ten laste op aanvraag van de ontlener 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 de Vlaamse woonlening per bijkomende persoon ten laste zonder dat de rentevoet minder kan bedragen dan 2/3 van die referentierentevoet en zonder lager te kunnen zijn dan het percentage in de volgende tabel, rekening houdend met de looptijd van de Vlaamse woonlening:

Looptijd Vlaamse woonlening (in jaar)	
20 of minder	1,60%
21	1,64%
22	1,68%
23	1,72%
24	1,76%
25	1,80%
26	1,84%
27	1,88%
28	1,92%
29	1,96%
30	2,00%

Vijfjaarlijks en voor de eerste maal op de vijfde verjaardag van het verlijden van de kredietakte wordt de op de Vlaamse woonlening 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 referentiedatum<sup>1</sup> bij de herberekening.

De herziene rentevoet kan nooit hoger zijn dan 4/3 van de referentierentevoet bij het aangaan van de Vlaamse woonlening en nooit lager dan 2/3 van diezelfde referentierentevoet zonder lager te kunnen zijn dan het percentage in de volgende tabel, rekening houdend met de looptijd van de Vlaamse woonlening:

Looptijd Vlaamse woonlening (in jaar)	
20 of minder	1,60%
21	1,64%
22	1,68%
23	1,72%
24	1,76%
25	1,80%
26	1,84%
27	1,88%
28	1,92%
29	1,96%
30	2,00%

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 referentiedatum<sup>1</sup> bij het aangaan van de Vlaamse woonlening gelijk is aan of lager is dan het percentage vermeld in de volgende tabel, rekening houdend met de looptijd van de Vlaamse woonlening:

Looptijd Vlaamse woonlening (in jaar)	
20 of minder	1,20%
21	1,23%
22	1,26%
23	1,29%
24	1,32%
25	1,35%
26	1,38%
27	1,41%
28	1,44%
29	1,47%
30	1,50%

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

## 9. Voorbeeld van een Vlaamse woonlening

Bij een Vlaamse woonlening van 225.000 EUR terugbetaalbaar in 25 jaar tegen een rentevoet van 0,1799 % per maand (overeenstemmend met 2,18 % per jaar) bedraagt het termijnbedrag dat elke maand als vaste som is te betalen 973,62 EUR. Met de eerste gewone maandsom wordt 404,78 EUR intresten op 225.000 EUR betaald en wordt 568,84 EUR kapitaal afgelost. In de daaropvolgende maand wordt 403,75 EUR intresten gedelgd op 224.431,16 EUR en 569,87 EUR kapitaal afgelost. Hieruit blijkt dat de aflossing van kapitaal progressief is terwijl de intresten degressief zijn. Het totaal af te lossen bedrag beloopt 291.109,92 EUR. Het jaarlijks kostenpercentage bedraagt 2,40 % (zonder rekening te houden met de premies van de aan te hechten brandverzekering en eventuele schuldsaldooverzekering). Het totaal te betalen bedrag beloopt 295.945,62 EUR (291.109,92 EUR + 4.835,70 EUR) inbegrepen de kosten verbonden aan de Vlaamse woonlening.

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 aanvraag van de Vlaamse woonlening. 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 referentiedatum<sup>1</sup> bij het aangaan van de Vlaamse woonlening 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 de Vlaamse woonlening 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 Vlaamse woonlening 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.

Wanneer de ontlener nalaat vermelde verzekering af te sluiten of wanneer dit vereist contract niet meer aangehecht is of wanneer een vervallen premie ervan onbetaald is gebleven, treedt de kredietgever in de plaats van de ontlener als (het openstaande saldo van) de Vlaamse woonlening meer dan 50 000 EUR bedraagt. De premie wordt in dit geval teruggevorderd bij de ontlener.

### 11.2. Schuldsaldoverzekering

Er wordt volledig vrijblijvend een schuldsaldoverzekering van BNP Paribas Cardif aangeboden.

Voor de wettelijke informatie over het belangenconflictenbeleid wordt verwezen naar de website van de verzekeraar BNP Paribas Cardif ([www.cardif.be](http://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.

Wanneer de ontlener de premies van deze eventuele 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.

### 11.3. Verzekering Gewaarborgd Wonen

De verzekering gewaarborgd wonen is een gratis verzekering die digitaal kan worden aangevraagd bij het Vlaams Woningfonds. Deze verzekering komt tussen in de terugbetaling van het krediet in geval van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Het afsluiten van een verzekering gewaarborgd wonen wordt sterk aanbevolen. Voor meer informatie: [www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen](http://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen).

## 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 ontlener bij het Vlaams Woningfonds.

Indien de met de Vlaamse woonlening gefinancierde werken niet binnen de 3 jaar na het ondertekenen van de kredietakte voltooid zijn en de gelden niet zijn opgenomen, worden zij geboekt als gedeeltelijke vervroegde terugbetaling op de Vlaamse woonlening en wordt hierop bijgevolg een wederbeleggingsvergoeding (cfr. punt 13 Kan de Vlaamse woonlening vervroegd worden terugbetaald?) aangerekend.

In geval van overmacht kan een verlenging van de termijn van 3 jaar waarbinnen de met de Vlaamse woonlening gefinancierde werken dienen voltooid te zijn en de gelden in lopende rekening dienen opgenomen te zijn, toegestaan worden. De Vlaamse woonlening 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 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen.

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 de Vlaamse woonlening vervroegd worden terugbetaald?

De ontlener mag op elk ogenblik de Vlaamse woonlening 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 ontlener, 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 Vlaamse woonlening;
- voldoende kapitaal te hebben terugbetaald op het lopende krediet.

## 15. Overzicht van de opeenvolgende activiteiten die bijdragen tot het afsluiten van de Vlaamse woonlening

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. 57 is van toepassing vanaf 1 januari 2025.

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 de Vlaamse woonlening effectief toe te staan aan deze voorwaarden. De uiteindelijke eventuele contractuele relatie tussen het Vlaams Woningfonds en de ontlener 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 de Vlaamse woonlening.

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](http://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 de kantoren of op de ontvangdagen van het Vlaams Woningfonds of bij een kredietbemiddelende woonmaatschappij (kredietbemiddelaar)**

### Provinciale kantoren Vlaams Woningfonds

U kan op onze provinciale kantoren op afspraak terecht:

	Voormiddag	Namiddag	Avond
Maandag	8.30u – 12.00u	12.45u – 17.00u	
Dinsdag	8.30u – 12.00u	12.45u – 17.00u	
Woensdag	8.30u – 12.00u	12.45u – 16.30u	
Donderdag	8.30u – 12.00u <sup>1</sup>	12.45u – 16.30u	16.30u – 19.30u <sup>2</sup>
Vrijdag	8.30u – 12.00u	12.45u – 16.00u	

### Provincie Antwerpen

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

Tel. 02 548 91 11 – telefonisch bereikbaar iedere werkdag van 8.30 uur tot 12 uur

E-mail: [ddlant@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlant@vlaamswoningfonds.be)

### **Ontvangdagen (uitsluitend op afspraak – tel. 02 548 91 11):**

#### **Boom**

Sociaal Huis IMSIR, Colonel Silvertopstraat 15

Elke woensdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

#### **Herentals**

Administratief Centrum, Augustijnenlaan 30

Elke dinsdagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur

#### **Lier**

Sociaal Huis, Paradeplein 2

Elke vrijdagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur

<sup>1</sup> Uitsluitend in juli en augustus en tijdens de kerstvakantie

<sup>2</sup> Uitgezonderd in juli en augustus en tijdens de kerstvakantie

### **Mechelen**

Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27

Elke maandag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

Elke vrijdag van 9 uur tot 12 uur en van 13 uur tot 16 uur

### **Provincie Limburg**

Provinciale dienst: Koningin Astridlaan 75 - 3500 Hasselt

Tel. 02 548 91 11 – telefonisch bereikbaar iedere werkdag van 8.30 uur tot 12 uur

E-mail: ddllim@vlaamswoningfonds.be

### **Ontvangdagen (uitsluitend op afspraak – 02 548 91 11):**

#### **Bree**

Stadsplein 1 (eerste verdieping)

Elke vrijdagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur

#### **Diest**

OCMW, Hasseltstraat 30

Elke woensdagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur

#### **Lanaken**

Gemeentehuis, Jan Rosierlaan 1

Elke donderdagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur

#### **Lommel**

Gemeentehuis, Hertog Janplein 1

Elke dinsdagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur

#### **Sint-Truiden**

Sociaal Huis, Clement Cartuyvelstraat 12

Elke woensdagvoormiddag van 9 uur tot 11.30 uur

### **Provincie Oost-Vlaanderen**

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

Tel. 02 548 91 11 – telefonisch bereikbaar iedere werkdag van 8.30 uur tot 12 uur

E-mail: ddlovl@vlaamswoningfonds.be

### **Ontvangdagen (uitsluitend op afspraak – 02 548 91 11):**

#### **Dendermonde**

Woonwinkel, Frans Courtensstraat 11

Iedere dinsdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

In de voormiddag dien je de hoofdingang te gebruiken. In de namiddag zijn de gebouwen enkel toegankelijk via de ingang aan de parking aan de Noordlaan. Gelieve dan aan te melden met de parlofoon.

#### **Eeklo**

Woonmaatschappij Meetjesland, Gentseseenweg 46

Elke woensdagnamiddag van 13.30 uur tot 16.30 uur

#### **Geraardsbergen**

Sociaal Huis, Kattestraat 27

Elke woensdagnamiddag van 13.30 uur tot 16.30 uur



### **Lokeren**

Woonmaatschappij Tuinwijk, Meersstraat 8  
Elke maandag van 9 uur tot 12 uur en van 13 uur tot 16 uur

### **Sint-Niklaas**

Diensten- en thuiszorgcentrum 't Punt, Lamstraat 23  
Elke maandag van 9 uur tot 12 uur en van 13 uur tot 16 uur

### **Provincie Vlaams-Brabant**

Provinciale dienst: Ieperlaan 41 – 1000 Brussel  
Tel. 02 548 91 11 – telefonisch bereikbaar iedere werkdag van 8.30 uur tot 12 uur  
E-mail: [ddlvlb@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlvlb@vlaamswoningfonds.be)

### **Ontvangdagen (uitsluitend op afspraak - 02 548 91 11):**

#### **Asse**

Sociaal Huis, Gasthuisstraat 2  
Elke vrijdagmiddag van 13.30 uur tot 16.30 uur

#### **Diest**

OCMW, Hasseltstraat 30  
Elke woensdagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur

#### **Halle**

Stadhuis, Oudstrijdersplein 18  
Elke woensdagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur

#### **Leuven**

NMBS-stationsgebouw (Regus), Martelarenplein 20E, aan de linkerzijde van het stationsgebouw ter hoogte van spoor A  
Elke dinsdag en woensdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur en op donderdag van 13 uur tot 19.30 uur (in juli en augustus en tijdens de kerstvakantie op donderdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur)

#### **Vilvoorde**

OCMW, Kursaalstraat 40  
Elke vrijdagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur

### **Provincie West-Vlaanderen**

Provinciale dienst: Brugsesteenweg 221 – 8800 Roeselare  
Tel. 02 548 91 11 – telefonisch bereikbaar iedere werkdag van 8.30 uur tot 12 uur  
E-mail: [ddlwvl@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlwvl@vlaamswoningfonds.be)

### **Ontvangdagen (uitsluitend op afspraak - 02 548 91 11):**

#### **Brugge**

Woonmaatschappij Vivendo, Magdalenastraat 20 bus 0001 te 8200 Brugge  
Elke maandagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur en elke donderdag van 13 uur tot 19.30 uur (in juli en augustus en tijdens de kerstvakantie op donderdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur)

#### **Diksmuide**

Administratief Centrum, Heernisse 6  
Elke dinsdagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur

**Ieper**

AC Auris, Ter Waarde 1

Elke dinsdagnamiddag van 13.30 uur tot 16.30 uur

**Kortrijk**

Woonmaatschappij SW+, Damastweversstraat 3

Elke dinsdag en elke woensdag van 9 uur tot 12 uur en van 13 uur tot 16 uur

**Torhout**

Sociaal Huis, Aartrijkestraat 11/A

Elke 1ste en 3de maandagnamiddag van de maand van 13.30 uur tot 16.30 uur

**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	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 – telefonisch bereikbaar iedere werkdag van 8.30 uur tot 12 uur

E-mail: [info@vlaamswoningfonds.be](mailto:info@vlaamswoningfonds.be)**Kredietbemiddelende woonmaatschappijen (kredietbemiddelaars)****Provincie Antwerpen****Woonboog**

Campus Blairon 599

2300 Turnhout

Tel. 014 40 11 00

**Leefgoed**

Kameinestraat 3

2440 Geel

Tel. 014 55 91 00

**Woonland**

Lijsterstraat 6

2800 Mechelen

Tel. 015 28 09 30

**Woonhaven**

Jan Denucéstraat 23

2020 Antwerpen

Tel. 03 212 25 00

**Provincie Limburg**

**Wonen in Limburg**

Ringlaan 20  
3530 Houthalen-Helchteren  
Tel. 011 81 07 00

**Provincie Oost-Vlaanderen**

**Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen**

Sint-Jozefspan 18  
9700 Oudenaarde  
Tel. 055 31 62 14

**WoonST**

Mariadal 1  
9140 Temse  
Tel. 03 771 10 33

**Thuispunt Gent**

Lange Steenstraat 54  
9000 Gent  
Tel. 09 235 99 51

**Woonmaatschappij Dender-Zuid**

Heilig Hartlaan 54  
9300 Aalst  
Tel. 053 77 15 18

**Provincie Vlaams-Brabant**

**Kanvaz**

Menegaard 21  
3300 Tienen  
Tel. 016 82 27 27

**Provincie West-Vlaanderen**

**Woonsprong**

Lijndraaiersstraat 13  
8400 Oostende  
Tel. 059 70 53 26

## Klachten

Het Vlaams Woningfonds beschikt over een interne klachtendienst.

(Kandidaat)-ontleners kunnen, indien de diensten van het Vlaams Woningfonds of één van zijn kredietbemiddelaars die hun dossier behandelen hen geen afdoende uitleg verstrekken op hun vragen, een gemotiveerde klacht indienen inzake de handelingen/werking van het Vlaams Woningfonds of één van zijn kredietbemiddelaars. 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 of één van zijn kredietbemiddelaars geen voldoende oplossing heeft geboden, kan deze zijn klacht indienen bij de toezichhoudende 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](mailto:klachten@vlaamseombudsdienst.be) of online via <http://www.vlaamseombudsdienst.be>

## Bijlage 1A: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2025<sup>1</sup> VOOR WONINGEN:

Aantal personen ten laste	Maximum verkoopwaarde van de woning <sup>2</sup>
0	287.600 EUR
1	287.600 EUR
2	287.600 EUR
3	302.000 EUR
4	316.400 EUR
5	330.800 EUR
6	345.200 EUR

1/1/2025

De in de tabel opgenomen maximum waarden zijn niet van toepassing indien de Vlaamse woonlening 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.

<sup>1</sup> Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, Boek 5, Deel 4, Titel 2.

<sup>2</sup> Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum<sup>1</sup> bij het aangaan van de Vlaamse woonlening minder dan zes jaar oud is, met 14.400 EUR verhoogd.

**Bijlage 1B: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2025<sup>1</sup> VOOR  
WONINGEN GELEGEN IN EEN GEMEENTE OPGENOMEN IN  
CLUSTER 1 (CFR. LIJST GEMEENTEN IN BIJLAGE):**

Aantal personen ten laste	Maximum verkoopwaarde van de woning <sup>2</sup>
0	316.300 EUR
1	316.300 EUR
2	316.300 EUR
3	332.200 EUR
4	348.100 EUR
5	364.000 EUR
6	379.900 EUR

1/1/2025

De in de tabel opgenomen maximum waarden zijn niet van toepassing indien de Vlaamse woonlening 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.

<sup>1</sup> Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, Boek 5, Deel 4, Titel 2.

<sup>2</sup> Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum<sup>1</sup> bij het aangaan van de Vlaamse woonlening minder dan zes jaar oud is, met 15.900 EUR verhoogd.

**Bijlage 1C: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2025<sup>1</sup> VOOR  
WONINGEN GELEGEN IN EEN GEMEENTE OPGENOMEN IN  
CLUSTER 2 (CFR. LIJST GEMEENTEN IN BIJLAGE):**

Aantal personen ten laste	Maximum verkoopwaarde van de woning <sup>2</sup>
0	345.100 EUR
1	345.100 EUR
2	345.100 EUR
3	362.400 EUR
4	379.700 EUR
5	397.000 EUR
6	414.300 EUR

1/1/2025

De in de tabel opgenomen maximum waarden zijn niet van toepassing indien de Vlaamse woonlening 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.

<sup>1</sup> Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, Boek 5, Deel 4, Titel 2.

<sup>2</sup> Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum<sup>1</sup> bij het aangaan van de Vlaamse woonlening minder dan zes jaar oud is, met 17.300 EUR verhoogd.

**Bijlage 2A: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2025<sup>1</sup> VOOR  
WONINGEN AANGEKOCHT ONDER HET BTW-SELSEL EN  
MAXIMALE VERKOOPPRIJS 2025<sup>1</sup> VOOR SOCIALE KOOPWONINGEN:**

Aantal personen ten laste	Maximum verkoopwaarde van de woning aangekocht onder het BTW-stelsel en maximale verkoopprijs voor sociale koopwoningen <sup>2</sup>
0	287.600 EUR
1	302.000 EUR
2	316.400 EUR
3	330.800 EUR
4	345.200 EUR
5	359.600 EUR
6	374.000 EUR

1/1/2025

<sup>1</sup> Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, Boek 5, Deel 4, Titel 2.

<sup>2</sup> Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum<sup>1</sup> bij het aangaan van de Vlaamse woonlening minder dan zes jaar oud is, met 14.400 EUR verhoogd.



**Bijlage 2B: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2025<sup>1</sup> VOOR  
WONINGEN AANGEKOCHT ONDER HET BTW-SELSEL EN  
MAXIMALE VERKOOPPRIJS 2025<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>
0	316.300 EUR
1	332.200 EUR
2	348.100 EUR
3	364.000 EUR
4	379.900 EUR
5	395.800 EUR
6	411.700 EUR

1/1/2025

<sup>1</sup> Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, Boek 5, Deel 4, Titel 2.

<sup>2</sup> Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum<sup>1</sup> bij het aangaan van de Vlaamse woonlening minder dan zes jaar oud is, met 15.900 EUR verhoogd.

**Bijlage 2C: TABEL MAXIMUM VERKOOPWAARDEN 2025<sup>1</sup> VOOR  
WONINGEN AANGEKOCHT ONDER HET BTW-STELSEL EN  
MAXIMALE VERKOOPPRIJS 2025<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>
0	345.100 EUR
1	362.400 EUR
2	379.700 EUR
3	397.000 EUR
4	414.300 EUR
5	431.600 EUR
6	448.900 EUR

1/1/2025

---

<sup>1</sup> Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, Boek 5, Deel 4, Titel 2.

<sup>2</sup> Deze bedragen worden per kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum<sup>1</sup> bij het aangaan van de Vlaamse woonlening minder dan zes jaar oud is, met 17.300 EUR verhoogd.

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

CLUSTER 1	CLUSTER 2
Aalst Aalter Aarschot Affligem Beernem Beerse Berlaar Berlare Blankenberge Boom Boortmeerbeek Bornem Boutersem Brecht Bredene Buggenhout Damme De Panne Deinze Denderleeuw Dendermonde Eeklo Erpe-Mere Essen Evergem Gavere Gistel Grobbendonk Haacht Haaltert Hamme Hasselt Heist-op-den-Berg	Aartselaar Antwerpen Asse Beersel Bertem Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht Bierbeek Boechout Bonheiden Brasschaat Brugge De Haan Destelbergen Dilbeek Drogenbos Duffel Edegem Gent Grimbergen Halle Hemiksem Herent Hoeilaart Hove Huldenberg Kalmthout Kapellen Kapelle-op-den-Bos Knokke-Heist Koksijde Kontich Kortenberg Kraainem

CLUSTER 1	CLUSTER 2
Herentals Herenthout Hoegaarden Holsbeek Hoogstraten Jabbeke Kampenhout Kaprijke Kasterlee Keerbergen Kortrijk Kruisem Laarne Lebbeke Lede Lichtervelde Liedekerke Lievegem Lille Lokeren Londerzeel Lubbeek Maldegem Malle Merksplas Middelkerke Niel Nijlen Ninove Olen Oostende Oosterzele Oostkamp Opwijk Oudenaarde Oudenburg	Lennik Leuven Lier Linkebeek Lint Lochristi Machelen Mechelen Meise Merchtem Merelbeke-Melle Mortsel Nazareth-De Pinte Nieuwpoort Oud-Heverlee Overijse Ranst Rumst Schelle Schilde Schoten Sint-Genesius-Rode Sint-Katelijne-Waver Sint-Martens-Latem Sint-Pieters-Leeuw Stabroek Steenokkerzeel Ternat Tervuren Vilvoorde Wemmel Wezembeek-Oppem Wijnegem Wommelgem Zaventem Zemst

CLUSTER 1	CLUSTER 2
Oud-Turnhout Pajottegem Pepingen Pittem Putte Puurs-Sint-Amands Rijkevorsel Roosdaal Rotselaar Sint-Gillis-Waas Sint-Lievens-Houtem Sint-Niklaas Stekene Temse Tielt Torhout Tremelo Turnhout Veurne Vorselaar Vosselaar Waasmunster Waregem Wetteren Wichelen Willebroek Wingene Wortegem-Petegem Wuustwezel Zandhoven Zedelgem Zele Zoersel Zuienkerke Zulte Zwalm	