

BEKNOPTE PRAKTISCHE GIDS VOOR DE ONTLENERS VAN HET WONINGFONDS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Deze gids bundelt de antwoorden op de vragen die onze ontleners het vaakst stellen en waarvan het ons aangewezen leek ze in één document te verzamelen.

PRAKTISCHE INFORMATIE

Zolang u de authentieke kredietakte bij de notaris of de definitieve kredietovereenkomst in onze burelen niet heeft ondertekend, kan u de cel vereffening contacteren op het nummer 02/504.32.11, en dit enkel in de voormiddag.

Nadat u de kredietakte heeft ondertekend, wordt uw dossier verder opgevolgd door de dienst beheer. De dossierbeheerder of -beheerster kan u **ENKEL OP AFSpraak ONTVANGEN**.

Betreffende uw dossierbeheerder, het rechtstreekse telefoonnummer zal u later meegedeeld worden en u zal deze in de voormiddag van 9u30 u tot 12u telefonisch kunnen bereiken.

1. BETALING VAN MAANDGELDEN

Wanneer? Binnen de eerste acht dagen van de maand en voor de allereerste keer binnen de tweede maand die volgt op de ondertekening van de kredietakte.

Tussen de datum van ondertekening van de kredietakte en het einde van die maand bent u ons ook intresten verschuldigd. Die moeten worden betaald binnen de maand die volgt op het verlijden van de akte. U zal een brief ontvangen waarin wij u het exacte intrestbedrag meedelen.

Hoe? Wij raden u aan hiervoor een doorlopende opdracht te geven aan uw financiële instelling. Bezorg uw bank het hiervoor bedoelde document, zodat ze over alle nodige gegevens beschikt. Wij staan er op dat u als mededeling van uw betalingen het gestructureerd nummer gebruikt dat u zal worden meegedeeld.

HOU UW BETALINGSBEWIJZEN ZORGVULDIG BIJ! BIJ BETWISTING MOET U ZE KUNNEN VOORLEGGEN.

Zit u financieel krap bij kas en kunt u het maandgeld onmogelijk op tijd betalen, verwittig ons dan zo snel mogelijk en wacht niet tot wij contact opnemen met u. In de mate van het mogelijke proberen wij een oplossing aan te reiken waarin alle partijen zich kunnen vinden.

We moeten u er wel op wijzen dat wanneer u het maandgeld niet heeft betaald binnen de 15 dagen na de vervaldag, de intrest voor deze termijn verhoogd zal worden met 0,0416% per maand (of 0,50% per jaar).

We willen verder ook meteen duidelijk stellen dat wij verplicht zijn alle achterstallen, die niet werden betaald binnen de drie maanden na de vervaldag, kenbaar te maken aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren. Dit in het kader van het koninklijk besluit van 23 maart 2017, betreffende de registratie door de Nationale Bank van België van wanbetalingen inzake het consumentenkrediet. Bij systematische wanbetalingen mag het Fonds de onmiddellijke terugbetaling van het krediet eisen en dit voor de voorziene eindterm.

Maar we gaan er natuurlijk van uit dat we nooit zullen moeten overgaan tot zo'n extreme maatregel.

2. VERZEKERINGEN

A. Tijdelijke overlijdensverzekering

Het Fonds kan eisen dat de ontlener een tijdelijke overlijdensverzekering met afnemend kapitaal afsluit bij een verzekeraar erkend door de Controledienst der Verzekeringen.

In voorkomend geval, moeten de bepalingen van het verzekeringscontract door het Fonds erkend worden vóór het contract wordt gesloten en, overeenkomstig het doel van de verzekering, dienen ze te vermelden dat het voordeel en het terugkooprecht hiervan als inpandgeving aan het Fonds overgedragen worden ten belope van de bedragen die de ontlener nog aan het Fonds verschuldigd is.

Het Fonds raadt u ten sterkste aan om een tijdelijke overlijdensverzekering aan te gaan om het krediet van het Fonds te dekken.

Zo'n verzekering wordt afgesloten met het oog op de gedeeltelijke of volledige terugbetaling van het resterend saldo van het krediet indien u voor het einde van het krediet zou overlijden. Uw erfgenamen of rechthebbenden zouden dus uw schuld, of een deel ervan, niet moeten vereffen.

Wij raden u dus aan om alle nodige informatie te bekomen bij professionelen in de verzekeringssector en de offertes van de verschillende financiële instellingen te vergelijken vooraleer u afziet van zo'n verzekering of, in het tegendeel, u één afsluit en de voorwaarden ervan bepaalt. Indien u één wenst aan te gaan, kunt u het Fonds aanduiden als "aanvaardende begunstigde" zodat de verzekeraar de vergoeding rechtstreeks aan het Fonds zou uitbetalen. In voorkomend geval zal u erop toezien dat wij ten gepaste tijde het verzekeringscontract ontvangen.

B. Brandverzekeringsspolis

a) Soort contract

U bent verplicht een verzekeringsspolis af te sluiten. Daarvoor richt u zich tot een makelaar naar keuze die uw woning verzekert tegen schade veroorzaakt door brand, bliksem, water of een ontploffing en dat voor de volle waarde of de nieuwbouwwaarde van het goed.

b) Minimum verzekerd bedrag

U moet zich verzekeren voor een MINIMUMBEDRAG van de nieuwbouwwaarde. Dit bedrag wordt officieel bevestigd in de kredietofferte die u is opgestuurd of die u later zult ontvangen.

Dit bedrag komt overeen met de schatting die wij hebben gemaakt van de minimum nieuwbouwwaarde van het onroerende goed en moet de heropbouw van uw woning dekken wanneer ze volledig vernield zou worden. Het spreekt voor zich dat dit bedrag geïndexeerd moet worden. Wanneer het contract van de vorige eigenaar wordt overgenomen, moet ook dat worden aangepast aan de nieuwe gegevens. Indien u een appartement bezit, raden wij u aan om contact op te nemen met de syndicus van de mede-eigendom, uw woning is misschien al gedekt door een verzekeringsspolis die afgesloten werd door de mede-eigendom.

Sommige maatschappijen binden zich ertoe u een volledige dekking te bieden, ofwel voor een lager bedrag dan hierboven vermeld, ofwel zonder een bedrag te vermelden, maar op voorwaarde dat u de door hun gebruikte berekeningswijze kiest. Wij kunnen dit soort dekking aanvaarden voor zover het evaluatiesysteem, die door de maatschappij voorgesteld wordt, duidelijk vermeldt dat de "evenredigheidsregel" niet toegepast wordt bij schade. Gelieve ons, in dit geval, een kopie te bezorgen van uw verzekeringsspolis alsook van het evaluatiesysteem.

c) **Verklaring van hypothecaire schuldvordering**

In dit document bevestigt uw verzekeringsmaatschappij het Fonds dat het pand verzekerd is tegen nieuwbouwwaarde. Bovendien verbindt de maatschappij er zich enerzijds toe ons te verwittigen wanneer een premie niet wordt betaald en dit vóór het contract wordt opgezegd, en waarschuwt ze ons anderzijds wanneer het contract op een bepaald punt wordt aangepast. Vraag uw verzekeringsmaatschappij of de makelaar (of de beheerder van het gebouw in geval van de aankoop van een appartement in mede-eigendom) ons dit document zo snel mogelijk te bezorgen, **liefst nog voor de ondertekening van de kredietakte.**

LET OP: DE KREDIETAKTE KAN NIET WORDEN GETEKEND ZOLANG WIJ DE VERKLARING VAN HYPOTHECAIRE SCHULDVORDERING NIET HEBBEN ONTVANGEN.

3. **VERGOEDING VAN DE VOORZIENE WERKEN**

Uw dossier voorziet de uitvoering van bepaalde werken die ook zijn opgenomen in de kredietakte en die geheel of gedeeltelijk worden betaald met een deel van het krediet. Het bedrag daarvoor werd op een lopende rekening geplaatst.

a) Hoe kan u uw aannemer goed kiezen?

Het ontvangen van een volledig bestek is van groot belang aangezien de aannemer de werken zal moeten uitvoeren zoals afgesproken maar ook op reglementaire wijze. Vraag uw familie en/of vrienden die beroep hebben gedaan op een aannemer waarvan ze tevreden waren.

Raadpleeg de gespecialiseerde databanken op internet zoals bijvoorbeeld:

- www.buildyourhome.be: bedrijven die aangesloten zijn bij Confederatie Bouw
- www.leefmilieu.brussels: lijst van erkende professionals inzake EPB-reglementering
- www.aardgas.be: lijst van professionele gasinstallateurs erkend door CERGA
- www.patrimoine-metiers.be: ambachtslui die opgenomen zijn in het register van de beroepen van het architecturaal patrimonium
- www.saw-b.be: bedrijven uit de sociale economie
- www.constructionquality.be: opzoeken van bedrijven in functie van een kwaliteitslabel
- www.architect.be: een architect voor mijn project

Bij de volgende organismen kunt u eveneens een goede raad krijgen:

- Homegrade : www.homegrade.brussels
- Het netwerk wonen: www.netwerkwonen.be

Het is altijd beter van minimum 3 bestekken te vragen en van geen bestek te ondertekenen zonder voorafgaandelijk een controle uit te voeren bij de kruispuntbank van de ondernemingen.

Om na te gaan of een aannemer ingeschreven is bij de kruispuntbank van de ondernemingen en in orde is ten opzichte van het RSZ en de BTW, is het noodzakelijk het ondernemingsnummer (BTW-nummer) te kennen.

De kruispuntbank van de ondernemingen <http://economie.fgov.be/nl/ondernemingen/KBO> bevat alle basisgegevens van ondernemingen en hun vestigingseenheden.

b) Hoe een premie bekomen voor de renovatie van het woonmilieu, de verfraaiing van gevels of een energiepremie?

Onder bepaalde voorwaarden kunt u een **premie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** krijgen om renovaties uit te voeren.

De premie voor de renovatie van het woonmilieu heeft betrekking op werkzaamheden die de stabiliteit, veiligheid en gezondheid garanderen of de woning moderniseren en het comfort ervan verhogen. Deze premie moet eigenaars helpen om de bewoonbaarheid, het elementaire comfort en de veiligheid van hun woning te verbeteren.

De premie voor de verfraaiing van gevels wordt toegekend indien u de volledige gevel van uw gebouw langs de straatkant op te knappen, tegen vocht of graffiti te beschermen en om bepaalde gevelelementen te restaureren.

De energiepremies betreffen werkzaamheden die de energieprestatie van uw woning verbeteren, met de focus op de audit, de isolatie en de verwarming. Voor verdere details, raadpleeg de sites: <http://www.woneninbrussel.be/premies-en-voordelen/premies> en www.leefmilieu.brussels.

c) Op welke manier uw lopende rekening gebruiken ?

De sommen die beschikbaar zijn op de lopende rekening worden niet rechtstreeks aan de ontleners overgemaakt maar, volgens het geval, aan de aannemers of aan de andere schuldeisers die rechtstreeks betrekking hebben tot de handeling inzake de bestemming van het krediet. Toch mag het Fonds hierover anders beslissen en dit op basis van aangetoonde redenen.

WE BETALEN ENKEL DE FACTUREN VOOR DE WERKEN DIE WERDEN VOORZIEN TOEN UW DOSSIER WERD OPGEMAAKT. Laat dus geen onvoorziene werken uitvoeren als u niet zeker bent ze ook te kunnen betalen. Verwittig ons op tijd wanneer u de geplande werken wilt wijzigen (wij moeten er akkoord mee gaan) of wanneer er moeilijkheden rijzen tijdens de uitvoering ervan.

Wanneer u de werken laat uitvoeren door een onderneming: spreek altijd een **geregistreerde aannemer** aan. Om dat te controleren, raden wij u aan om contact op te nemen met het Registratiebureau van de Provincie waarvan de aannemer afhangt met de vermelding van het BTW-nummer van de onderneming.

Wanneer het voorziene budget overschreden wordt, dient u elk verschil met eigen middelen te betalen en dit op de eerste factuur of de voorschotfactuur.

Indien een deel van uw krediet voorzien is voor de betaling van de werken met het oog op de verbetering van de energieprestatie van het goed, zullen de eventuele besparingen die u zou maken op deze werken enkel mogen worden gebruikt voor de betaling van werken van dezelfde aard (mits voorafgaandelijk akkoord van het Fonds).

U zal ons een kopie moeten bezorgen van de factu(u)r(en) waarvan u wenst dat de betaling uitgevoerd wordt, aangehecht aan uw betalingsopdracht die de volgende gegevens dient te bevatten: uw naam, voornamen en woonplaats, een vorderingsstaat van de werken die overeengekomen zijn in de kredietakte, of, in voorkomend geval, van de nieuwbouwwerken, de aard van de werken waarop de opdracht betrekking heeft, de identiteit en het rekeningnummer van de begunstigde van de opdracht, de datum en uw handtekening.

De facturen dienen duidelijk de volgende gegevens te bevatten: de naam, voornamen, het volledige adres (straat, n^o, plaats) alsook het BTW-nummer en het rekeningnummer van de aannemer of leverancier.

Vooraleer u ons uw eerste betalingsopdracht doorstuurt, nodigen wij u uit om artikel –in pandgeving- van het lastenkohier, aangehecht aan uw kredietakte, aandachtig te lezen.

Om de briefwisseling te vergemakkelijken, hebben wij een modeldocument opgesteld dat u zal helpen bij het opstellen van uw betalingsopdracht. Wij raden u sterk aan om dit model te gebruiken. U vindt hiervan één exemplaar in bijlage en kunt er gerust zelf de nodige kopies van maken.

Zodra wij de facturen ontvangen hebben, betalen we ze rechtstreeks uit aan de rechthebbende. Voor een vlotte en snelle behandeling raden we u aan op elke factuur uw dossiernummer te vermelden. Na de betaling zullen wij u een rekeninguittreksel sturen.

Wanneer wij maar een deel van de facturen betalen, betekent dat ofwel het resterende bedrag pas wordt betaald nadat één van onze deskundigen heeft gecontroleerd of de werken goed zijn uitgevoerd ofwel u de resterende som zelf moet betalen. Aarzel in elk geval nooit om ons te contacteren zodat wij u de nodige richtlijnen kunnen geven.

Start zo vlug mogelijk met de uitvoering van de werken, want de prijzen blijven maar stijgen.

Vanaf het verlijden van de kredietakte levert het bedrag dat op uw lopende rekening werd geplaatst intresten op aan dezelfde rentevoet als die van uw krediet. De intresten die de lopende rekening opbrengt, dalen naarmate de facturen betaald worden. De opbrengst wordt u aan het einde van elke maand uitbetaald.

Wij willen u erop wijzen dat wanneer de werken niet zijn voltooid binnen de afgesproken termijn, wij na waarschuwing de opbrengst van uw lopende rekening kunnen aanwenden om een deel van het krediet vervroegd terug te betalen. Wij kunnen u ook een hogere rentevoet opleggen omdat u de gemaakte afspraken niet nakomt en/of we kunnen eisen dat u het volledige krediet vervroegd terugbetaalt.

Als de kredietakte de uitvoering van werken voorziet of als u werken wilt laten uitvoeren in uw woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist, dan moet u ALLE NODIGE STAPPEN zetten om die vergunning van de bevoegde dienst te verkrijgen, en dit vóór de werken aanvangen.

Wanneer u werken wilt laten uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is en de werken moeten worden bekostigd met geld van de lopende rekening die u bij het Fonds heeft geopend, dan kunnen wij de nodige middelen pas vrijmaken **na ontvangst van de stedenbouwkundige vergunning.**

Als u twijfelt of u wel een stedenbouwkundige vergunning nodig heeft, neem dan contact op met de bevoegde dienst in uw gemeente en/of raadpleeg de site: www.stedenbouw.irisnet.be.

Ook als u werken wilt uitvoeren die niet in de kredietakte zijn opgenomen, moet u hiervoor de toestemming vragen aan het Fonds **VOOR** u ermee aanvangt.

Indien een architect aangesteld is voor de opvolging van de werken, dient hij elke factuur voor akkoord van betaling te tekenen.

In geval van een technisch geschil met de aannemer, heeft de Confederatie Bouw een verzoeningscommissie-bouw opgericht onder de vorm van een VZW, met het oog op het oplossen van technische geschillen van de bouw of de renovatie in het kader van een procedure die snel en goedkoop is en slechts een minimum aan formaliteiten vergt. De stappen van zo'n procedure zijn terug te vinden op de site: www.bouwverzoening.be.

4. VEILIGHEIDSWERKEN

Het is mogelijk dat uw kredietakte voorziet in de uitvoering van een aantal veiligheidswerken en/of in de voorlegging van verschillende gelijkvormigheidsgetuigschriften opgemaakt door een erkende controle-instelling en dit van zodra u de woning betreft of ten laatste binnen de termijnen voorzien in uw kredietakte.

Als dit punt in uw kredietakte is opgenomen, dan willen wij u erop wijzen dat het Fonds veel belang hecht aan zulke werken en getuigschriften omdat zij ervoor zorgen dat u, uw familie en derden in een veilige woning kunnen leven en omdat op die manier het risico op ongevallen wordt beperkt.

Wanneer u ons de veiligheidsdocumenten, die vernoemd worden in de kredietakte, niet bezorgt binnen de afgesproken termijn, zal het Fonds de rentevoet van uw krediet verhogen (zie in dit verband het laatste punt "Straffen en sancties" in deze gids). De verhoogde rentevoet blijft van toepassing tot uw dossier geregulariseerd is. Het Fonds kan u ook verplichten om uw krediet volledig en vervroegd terug te betalen.

Wij laten u ook weten dat **het Fonds in geen enkel geval aansprakelijk kan worden gesteld voor ongevallen die in uw woning gebeuren**. Zodra u het kleinste gevaar opmerkt (bijvoorbeeld: een gaslek, een elektrische kortsluiting, een slechte ventilatie van de lokalen waarin gastoestellen aanwezig zijn, een schouw of balkon die dreigen neer te storten, een wankele trapleuning,...) moet u maatregelen treffen om mogelijke ongevallen te vermijden en moet u, indien nodig, zo snel mogelijk starten met de nodige herstellingswerken.

Haal nooit brandbare producten of producten die kunnen ontploffen in huis.

U kunt de site van het "ANTIGIF CENTRUM" (www.antigifcentrum.be) raadplegen en meer bepaald de rubriek met betrekking tot gevaren van een CO-vergiftiging. Gelieve een bijzondere aandacht te besteden aan deze gevaren.

5. HET PAND BEWONEN

Het is voorzien dat u de woning waarvoor u een krediet heeft afgesloten, betreft binnen de 6 maanden na het verlijden van de akte of op het einde van de periode die werd uitgetrokken voor de uitvoering van werken, en dat u er blijft tot het krediet is afbetaald.

Gelieve ons dan ook schriftelijk de datum mee te delen waarop u de woning betreft.

Zolang het krediet loopt, kan elke nieuwe, en eventueel tijdelijke, samenlevingsvorm en elke gedeeltelijke of volledige verhuring niet gebeuren, zonder dat het Fonds er eerst akkoord mee gaat.

Ook als u in het goed een beroep wilt uitoefenen, een maatschappelijke zetel wilt installeren of het krediet fiscaal wilt aftrekken om professionele doeleinden moeten wij daar de toestemming voor geven en zullen de kredietvoorwaarden aangepast worden.

6. HEEFT U NOG ANDERE VERPLICHTINGEN ZOLANG HET KREDIET LOOPT ?

U moet ons schriftelijk verwittigen wanneer:

a) de samenstelling of de situatie van uw gezin wijzigt (overlijden, huwelijk, scheiding, erkenning van een handicap, inwoning van derden,...)

b) uw beroepssituatie verandert:

- * u verandert van werkgever of kiest voor een ander beroep
- * u verliest uw job en bent werkloos
- * u begint opnieuw te werken.

c) de situatie in het gebouw wijzigt, bijvoorbeeld:

- * er breekt brand uit of er wordt andere grote schade aangericht
- * er worden onvoorziene werken uitgevoerd
- * u wordt, eventueel gedeeltelijk, onteigend.

d) u krijgt een zakelijk recht op een ander onroerend goed.

e) u overweegt uw woning te verkopen. Vergeet in dat geval niet dat het Fonds een recht op voorkoop heeft.

7. VIJFJAARLIJKSE AANPASSING

Elke vijf jaar moet u ons een aantal documenten bezorgen zodat wij op de hoogte worden gebracht van de evolutie van het inkomen van de verschillende gezinsleden en van de samenstelling van het gezin dat het goed bewoont. Afhankelijk van deze elementen kunnen de rentevoet en het maandgeld stijgen of dalen. **Wij benadrukken dat de voorwaarden van de aanpassingen overeenstemmen met de kredietakte die u heeft getekend** en niet met de voorwaarden die het Fonds op een vroeger of later tijdstip zou toepassen.

8. HEROPNAME VAN KREDIET

Indien dit voorzien is in uw kredietakte en het lastenboek eraan gehecht en wanneer u al een groot deel van uw krediet heeft afbetaald, kunt u het kapitaal dat reeds is terugbetaald weer opnemen om werken te laten uitvoeren in uw woning.

De aanvraag zal worden behandeld als een nieuwe kredietaanvraag die het Fonds zal bestuderen aan de hand van de algemene kredietvoorwaarden voor hypothecaire kredieten die op dat moment gelden.

Als u gebruik wilt maken van uw recht op heropname van krediet bij een schuldeiser wiens hypothecaire inschrijving op een goed voorafgaat aan die van het Fonds, dan moet u daarvoor eerst de schriftelijke toestemming vragen aan het Fonds.

9. VERVROEGDE TERUGBETALING EN WEDERBELEGGINGSVERGOEDING

U heeft het recht om op elk ogenblik, na afrekening van de verschuldigde sommen die het Fonds zal overmaken op eenvoudige vraag en zonder kosten, het ontleende kapitaal volledig terug te betalen.

Na het Fonds hierover per brief te hebben ingelicht, heeft u het recht éénmaal per jaar een gedeeltelijke en vervroegde terugbetaling van het ontleende kapitaal te doen, wat ook de omvang van het bedrag is. Indien u meerdere kredieten dient af te lossen, en u in uw inlichting nalaat te preciseren welk krediet of welk deel van het krediet u vervroegd wenst terug te betalen, wordt u verondersteld dit te doen ten bate van het krediet met de laagste intrestvoet.

Na elke gedeeltelijke en vervroegde terugbetaling, bepaalt het Fonds het nieuwe maandgeld van het krediet in functie van de nog overblijvende termijn van het krediet. U kunt echter per brief expliciet vragen dat de duur van het krediet verminderd wordt a rato van de kapitaalschijven.

Wanneer u het krediet vervroegd terugbetaalt, moet u een wederbeleggingsvergoeding betalen die berekend wordt op dit bedrag en die gelijk is aan drie maanden intrest berekend aan de geldende intrestvoet.

10. STRAFFEN EN SANCTIES

In de volgende gevallen mag het Fonds een jaarlijkse intrestvoet toepassen van maximum 3% hoger dan de contractuele intrestvoet die opgenomen is in het lastenboek aangehecht aan uw kredietakte, en dit vanaf de datum van de inbreuk, zonder afbreuk van de andere voorziene verhogingen :

- indien u de gevraagde veiligheidsattesten niet bezorgt;
- indien u het goed verhuurt, ter beschikking stelt van derden of het goed voor eender welk ander doel dan huisvesting aanwendt zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds;

- indien u en uw gezin de gehele woning betreft.

Het Fonds zou ook de volledige en vervroegde terugbetaling van het krediet mogen eisen indien de aangegane verplichtingen niet zouden gerespecteerd worden.

In deze gids zijn natuurlijk niet alle vragen opgenomen waarmee u misschien geconfronteerd wordt tijdens de afbetaling van uw krediet. Maar u kunt altijd bij ons terecht voor bijkomende inlichtingen.

Vergeet nooit uw dossiernummer te vermelden wanneer u ons schrijft of belt of wanneer u langskomt op het kantoor.

Gelieve de voorkeur te geven aan de verzending van uw documenten per mail. Zou u toch voor een postzending kiezen, en tenzij het Fonds het u uitdrukkelijk vraagt, vragen wij u een kopie te bezorgen van de documenten (bestekken, facturen, attesten, aanslagbiljet,...) en de originelen te behouden. U zou deze nog nodig kunnen hebben op een later tijdstip.