



Gewestelijke hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg

Onderhavige prospectus is geldig vanaf 1 januari 2020.

**Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cvba
Maatschappelijke zetel: Zomerstraat 73 - 1050 Elsene.
BTW BE0427.273.221- RPR Brussel
www.woningfonds.be**

De gewestelijke hulp die in onderhavige prospectus wordt beschreven, is onderworpen aan de volgende wettelijke bepalingen:

- besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting;
- ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (B.S. 9 september 2003);
- besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen;
- besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen;
- ministerieel besluit van 26 oktober 2017 tot vaststelling van het modelformulier voor het indienen van een aanvraag voor gewestelijke hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting en tot vaststelling van de documenten die aan het dossier moeten worden toegevoegd.

Indien deze hulp wordt toegekend onder de vorm van een consumentenkrediet:


- Wetboek van economisch recht.


Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Met de steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het kader van zijn beleid om het recht op huisvesting te waarborgen, stelt het Fonds een aantal formules ter beschikking aan gezinnen met een bescheiden of laag inkomen: gewestelijke hulp voor de samenstelling van een huurwaarborg, huurhulp of verschillende types hypothecaire leningen.

Voor de samenstelling van een huurwaarborg voor een woning die u huurt op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kunt u zich tot het Fonds richten voor een gewestelijke hulp.

Deze hulp kan u worden toegekend onder de vorm van een consumentenkrediet aan 0 % (JKP)¹ en dit tot 100 % van het bedrag van de huurwaarborg.

De hulp kan eveneens worden toegekend via de aansluiting bij het BRU  HWA-fonds.

Het BRU  HWA-fonds is een gewestelijk fonds voor de hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg georganiseerd onder de vorm van een mutualistisch fonds dat wordt beheerd door het Woningfonds.

In deze prospectus vindt u een gedetailleerde toelichting van beide voorzieningen, bepaald in uitvoering van de Brusselse Huisvestingscode.

Het lezen van dit document betekent niet dat u automatisch hulp zal krijgen.

Het team van het Fonds staat steeds ter beschikking om uw vragen te beantwoorden. U kunt contact opnemen op het volgende nummer: 02/504.77.00.

Alle punten die in dat kader worden besproken, worden met de nodige discretie behandeld en worden enkel gevraagd om uw verzoek op een zo positief mogelijke manier te kunnen analyseren.



Bent u op zoek naar informatie over onze huurhulpactiviteiten of een hypothecaire lening, vraag dan de folder over deze dienst aan op het nummer 02/504.32.11 of raadpleeg onze website www.woningfonds.be.

Met vriendelijke groet,

Het team van het Woningfonds

¹ Jaarlijks kostenpercentage.

Inhoudstafel

<i>I. Terminologie</i>	5
<i>I. Algemeen</i>	6
<i>II. Voorwaarden van de hulp</i>	6
1. Leeftijdsvoorwaarde	6
2. Het maximuminkomen van het gezin	6
3. Bezit van een zakelijk recht op een ander onroerend goed	7
4. Verplichtingen met betrekking tot woning	7
5. Het bijzondere geval van medehuur	8
<i>III. De hulp onder de vorm van een krediet</i>	9
1. Vermogen om het krediet terug te betalen en informatieplicht	9
2. Kredietbedrag	9
3. Intrestvoet	9
4. Looptijd	9
5. Terugbetaling	10
6. Waarborgen	10
7. Kosten	11
8. Tekortkoming van de aanvrager of de consument en sancties	11
9. Uitsluitingen en beperkingen	11
<i>IV. Toegekende hulp via de aansluiting bij het BRU  HWA-fonds</i>	11
1. Aansluitingsvoorwaarden en modaliteiten voor de tussenkomst	12
2. Bijdrage aan het BRU  HWA-fonds	12
3. Tussenkomst van een OCMW of schorsing van de verplichting	12
4. Uitsluitingen	13
5. Einde van de overeenkomst	13
6. Terugbetaling van de ontvangen hulp	13
7. Retrocessie van de bijdragen	13
8. Einde van de aansluiting	13
9. Kosten	13
<i>V. De verschillende stappen om een aanvraag voor hulp in te dienen</i>	13
<i>VI. Weigering van de hulp en beroep</i>	14
<i>VII. Vertrouwelijkheid en raadpleging van de centrale voor kredieten</i>	14
<i>VIII. Buitengerechtelijke geschillenbeslechting</i>	15
<i>Contactgegevens van het Fonds</i>	17
<i>Ligging en bereikbaarheid</i>	18

I. Terminologie

In deze prospectus verstaat men onder:

1° de Brusselse Huisvestingscode: de Brusselse Huisvestingscode, ingevoerd bij ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

2° het Fonds: de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest", met maatschappelijke zetel in Elsene, Zomerstraat 73, (RPR 0427.273.221);

3° de Regering: de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

4° de Minister: minister of staatssecretaris, bevoegd voor huisvesting;

5° het gezin: de alleenstaande persoon of de personen die dezelfde woning delen;

6° de inkomsten: de inkomsten in de zin van artikel 6 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, van het voorlaatste jaar voor het jaar van de aanvraag en desgevallend voor diezelfde periode, de afzonderlijk belastbare inkomsten en de inkomsten van de personen bedoeld in artikel 4 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;

7° de bestaansmiddelen: alle financiële inkomsten die de aanvrager geniet, ongeacht hun oorsprong;

8° de beschikbare bestaansmiddelen: de bestaansmiddelen, na aftrek van de huur van de woning bedoeld in artikel 4 van het besluit;

9° de hulp: de hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg bedoeld in de artikelen 10 en volgende van het besluit;

10° de datum van de aanvraag: datum waarop de aanvrager de hulp voor een bepaalde woning aanvraagt;


11° de aanvrager: de natuurlijke persoon of personen die een huurovereenkomst heeft/hebben afgesloten of zich ertoe verbindt/verbinden om dit te doen en een aanvraag indient/indienen voor hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg;

12° de consument: de persoon of personen die een consumentenkrediet heeft/hebben afgesloten om een huurwaarborg samen te stellen;

13° het Gewest: het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest omvat de gemeenten: Anderlecht, Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Brussel (Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek inbegrepen), Etterbeek, Evere, Vorst, Ganshoren, Elsene, Jette, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe;

14° het JKP: jaarlijks kostenpercentage.

15° het BRU  HWA-fonds: het huurwaarborgfonds zoals bedoeld in artikel 112, §1, 5° van de Code en in artikel 8 van het besluit van 28 september 2017 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting;

16° het toetredende lid: ofwel de natuurlijke persoon die de hulp wenst te bekomen bedoeld in afdeling 2 van hoofdstuk III van onderhavig besluit, ofwel de natuurlijke personen die, samen, deze hulp wensen te bekomen;

17° de persoon ten laste:

- elke persoon jonger dan 25 jaar oud die regelmatig gehuisvest is bij de aanvrager en waarvan het Fonds meent dat hij werkelijk ten laste is van deze laatste, als het bewijs wordt geleverd dat deze persoon rechtgevend is op kinder- of wezenbijslag of dat hij geen eigen bestaansmiddelen heeft;
- de persoon die tot in de tweede graad met de aanvrager verwant is en deel uitmaakt van diens gezin en waarvan het Fonds meent dat hij werkelijk ten laste is, als het bewijs wordt geleverd dat deze persoon geen eigen bestaansmiddelen heeft.

De persoon met een handicap die lid is van het gezin van de kandidaat-huurder of van de huurder, die er tot in de tweede graad mee verwant is, wordt met een persoon ten laste gelijkgesteld.

De kinderen van de aanvrager die rechtgevend zijn op kinderbijslag voor een kind met een handicap worden met twee personen ten laste gelijkgesteld;


18° de persoon met een handicap:

- hetzij het kind dat gerechtigd is tot kinderbijslag voor gehandicapte kinderen,
- hetzij de persoon die door de Federale Overheidsdienst (FOD) Sociale Zekerheid erkend wordt als lijdend aan ontoereikende of verminderde lichamelijke of mentale vermogens voor 66 %;
- hetzij de persoon van wie het verdienvermogen beperkt is tot een derde van wat een valide persoon kan verdienen door een beroep uit te oefenen op de algemene arbeidsmarkt in toepassing van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan gehandicapten;
- hetzij de persoon van wie de zelfredzaamheid op 9 punten wordt vastgesteld in toepassing van dezelfde wet.

I. Algemeen

Het Fonds biedt hulp aan personen met een klein of bescheiden inkomen met het oog op de samenstelling van een huurwaarborg.

Wat de vorm van de hulp ook is, het door het Fonds toegekende bedrag wordt op een geïndividualiseerde bankrekening op naam van de aanvrager gestort in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn en meer bepaald met artikel 248 van de Brusselse Huisvestingscode.

De geleende som wordt overhandigd na ondertekening van de kredietovereenkomst of de overeenkomst van de terbeschikkingstelling van een huurwaarborg in geval van een aansluiting bij het BRU  HWA-fonds.

Het Fonds stort de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening van de financiële instelling die werd aangeduid door de consument of het aangesloten lid.

II. Voorwaarden van de hulp

1. Leeftijdsvoorwaarde

De aanvrager moet ten minste 18 jaar oud en meerderjarig zijn op het moment waarop hij de aanvraag indient.

2. Het maximuminkomen van het gezin

Het belastbare gezinsinkomen voor het jaar 2018 (aanslagjaar 2019, dat wil zeggen de inkomsten die u in juni 2019 op het belastingformulier hebt ingevuld) mogen niet hoger zijn dan de bedragen in onderstaande tabel:

Aantal kinderen ten laste	Maximum Inkomen (EUR)		
	A	B	C
0	23.287,75	25.875,29	29.571,79
1	-	28.093,17	31.789,67
2	-	30.311,05	34.007,55
3	-	32.528,93	36.225,43
4	-	34.746,81	38.443,31
5	-	36.964,69	40.661,19
6	-	39.182,57	42.879,07

A = Alleenstaande persoon.

B = Gezin met één inkomen.

C = Gezin met ten minste twee inkomens.

Deze bedragen worden vermeerderd met 4.435,76 EUR per meerderjarige persoon met een handicap die deel uitmaakt van het gezin.

Kinderen met een handicap worden gelijkgesteld met twee kinderen.

Indien de aanvrager of, in geval van meerdere aanvragers, de jongste aanvrager, jonger is dan 35 jaar, mogen de inkomens de volgende bedragen niet overschrijden:

Aantal kinderen ten laste	Maximum Inkomen (EUR) – Minder dan 35 jaar		
	A	B	C
0	29.355	35.645	45.080
1	-	38.790	48.225
2	-	41.935	51.370
3	-	45.080	54.515
4	-	48.225	57.660
5	-	51.370	60.805
6	-	54.515	63.950

A = Alleenstaande persoon.

B = Gezin met één inkomen.

C = Gezin met ten minste twee inkomens.

Deze bedragen worden vermeerderd met 3.145 EUR per meerderjarige persoon met een handicap die deel uitmaakt van het gezin.

Kinderen met een handicap worden gelijkgesteld met twee kinderen.

Er wordt gekeken naar het inkomen van het voorlaatste jaar voor het jaar van de aanvraag.

Indien dit inkomen echter voormelde maximumbedragen overschrijdt en indien op het moment van de aanvraag het inkomen lager ligt dan bovenvermelde barema's, wordt er rekening gehouden met het huidige inkomen.

Om het inkomen aan te tonen, wordt een aanslagbiljet of een fiscaal attest inzake personenbelasting voorgelegd. Indien de aanvrager kan aantonen dat hij onmogelijk één van bovenstaande documenten kan voorleggen, dan kan hij zijn inkomen aantonen aan de hand van eender welk bewijsstuk dat wordt aanvaard door het Fonds.

3. Bezit van een zakelijk recht op een ander onroerend goed

De aanvrager of een van zijn gezinsleden mogen geen bezitter zijn van de volle eigendom, een recht van erfpacht of het vruchtgebruik van een onroerend goed.

Het Fonds kan in individuele gevallen en bijzondere omstandigheden afwijken van deze bepaling.

4. Verplichtingen met betrekking tot woning

De huurovereenkomst moet voor een minimumduur van één jaar worden afgesloten voor een woning die zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevindt en in overeenstemming is met de wet.

De gehuurde woning moet bovendien voldoen aan basisvoorwaarden inzake veiligheid, gezondheid, woonbaarheid en uitrusting zoals vastgelegd in de Brusselse Huisvestingscode.

Kortom, de woning moet aan volgende minimale vereisten voldoen:

1/ vereiste inzake elementaire veiligheid, met minimale normen betreffende de stabiliteit van het gebouw, elektriciteit, gas, verwarming en riolering;

2/ vereiste inzake elementaire gezondheid, met minimale normen betreffende vocht, giftigheidsgraad van de materialen, parasieten, verlichting, verluchting, alsook betreffende de configuratie van de woning wat de minimale oppervlakte, de hoogte van de vertrekken en de toegankelijkheid van de woning betreft;

3/ vereiste inzake elementaire uitrusting, met minimale normen betreffende koud water, warm water, sanitair, elektrische installatie, verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting voor de installatie van kookuitrusting voor voeding.

De uitvoering van de verplichtingen van deze alinea is volledig en uitsluitend ten laste van de aanvrager of consument, afhankelijk van het geval en dit, zonder dat het Fonds hem daar op welke manier ook aan moet herinneren.

Noch het Fonds, noch het Gewest, noch hun vertegenwoordigers kunnen aansprakelijk worden gesteld voor een willekeurig gebrek dat de gehuurde woning op dit vlak zou vertonen.

Het Fonds weigert hulp toe te kennen indien de gehuurde woning wordt verondersteld niet te voldoen aan de normen in hoger vermelde wetteksten.

De aanvragers schrijven zich binnen de 3 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst in het bevolkings- of vreemdelingenregister in op het adres van de gehuurde woning.

De gehuurde woning mag geen sociale woning zijn zoals bedoeld in artikel 2, §1, 20° van de Brusselse Huisvestingscode.

5. Het bijzondere geval van medehuur

Indien een aanvrager een huurovereenkomst heeft afgesloten of wil afsluiten samen met andere personen die niet zullen optreden als aanvrager(s), zal het Fonds het geleende kapitaal berekenen volgens de volgende formule:

$K = (AH/H) \times KM$ waar:

- "K" het geleende kapitaal is;
- "AH" het aandeel van de huur is ten laste van de aanvrager zoals vastgelegd in de huurovereenkomst;
- "H" de huurprijs is;
- "KM" het maximumbedrag is dat kan worden geleend krachtens paragraaf 1;

Voorbeeld 1:

Je huurt een woning met 3 andere personen. De huurprijs voor de woning bedraagt 1.000,00 EUR. In de huurovereenkomst wordt verduidelijkt dat het deel van die huurprijs van 1.000,00 EUR dat u moet betalen 400,00 EUR bedraagt omdat uw slaapkamer bijvoorbeeld de grootste is, en dat de andere huurders 200,00 EUR moeten bijdragen. U dient als enige een aanvraag in voor een huurwaarborglening. Het Fonds kan dus een lening toekennen van 800,00 EUR volgens de volgende berekening:

$$800,00 \text{ EUR} = (400,00 \text{ EUR} / 1.000,00 \text{ EUR}) \times 2.000,00 \text{ EUR}$$

Indien het aandeel van de huur ten laste van de aanvrager echter niet wordt vermeld in de huurovereenkomst, wordt het maximum kapitaal bepaald als volgt:

$K = KM/A$ waar:

- "K" het geleende kapitaal is;
- "KM" het maximumbedrag is dat kan worden geleend krachtens paragraaf 1;
- "A" het totaal aantal personen is die de huurovereenkomst hebben ondertekend of zullen ondertekenen.

Voorbeeld 2:

Je huurt een woning met 3 andere personen. De huurprijs voor de woning bedraagt 1.000,00 EUR. In de overeenkomst wordt het aandeel van iedere huurder niet vermeld. U dient als enige een aanvraag in voor een huurwaarborglening. Het Fonds kan dus een lening toekennen van 500,00 EUR volgens de volgende berekening:

$$500,00 \text{ EUR} = 2000,00 \text{ EUR} / 4$$

Indien een aanvrager een huurovereenkomst aangaat of wil aangaan samen met andere personen die niet zullen optreden als aanvragers, kan hij bovendien vragen om te worden beschouwd als alleenstaande bij de bepaling van zijn inkomen.

Indien een aanvrager een huurovereenkomst aangaat of wil aangaan samen met een andere aanvrager, vormt het geleende bedrag echter het voorwerp van eenzelfde kredietovereenkomst. Daarin gaan de aanvragers hoofdelijk en ondeelbaar een verbintenis aan ten opzichte van het Fonds hoewel ze hebben verkregen dat ze voor de bepaling van hun inkomen als alleenstaanden worden beschouwd.

III. De hulp onder de vorm van een krediet

"De hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg" kan bestaan uit een consumentenkrediet dat het Fonds toekent om een huurwaarborg samen te stellen krachtens de verplichtingen die worden vermeld in een huurovereenkomst voor een woning.

Binnen de limiet van het voorschot dat het Gewest toekent in toepassing van de artikels 112, 117 en 167 van de Brusselse Huisvestingscode, kent het Fonds kredieten toe aan personen die deze huurwaarborg moeilijk kunnen samenstellen, zodat ze toegang hebben tot een degelijke woning.

1. Vermogen om het krediet terug te betalen en informatieplicht

De aanvrager moet in staat zijn om het bedrag van de huurprijs en de maandelijkse afbetaling van de waarborg te betalen gelet op het gezinsinkomen.

In toepassing van artikel VII. 77§2 van het Wetboek van economisch recht mag het Fonds slechts een kredietovereenkomst sluiten wanneer hij redelijkerwijze aanneemt dat de aanvrager in staat zal zijn de verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst, na te komen. Het Fonds mag geen krediet verlenen indien de aanvrager niet kredietwaardig is.

Het Fonds raadpleegt hiervoor de Centrale voor Kredieten aan Particulieren. Krachtens artikel VII 77§2 van het Wetboek van economisch recht mag het krediet niet worden toegekend wanneer er een wanbetaling geregistreerd staat in de Centrale voor een totaal achterstallig bedrag van meer dan 1.000,00 EUR in het kader van (een) consumentenkrediet(en) dat (die) niet werd(en) afgelost.

Om het Fonds toe te laten om de kredietaanvraag met kennis van zaken te beoordelen, moet de aanvrager de vragen die in het kader van zijn kredietaanvraag worden gesteld, correct en volledig beantwoorden.

Hij moet verder actief deelnemen aan deze gegevensinzameling door elk nuttig element spontaan mee te delen. De mededeling van valse of onvolledige informatie kan tot de ontbinding van de kredietovereenkomst in zijn nadeel leiden, onverminderd de gemeenrechtelijke sancties.

2. Kredietbedrag

Het bedrag van de huurwaarborg zoals in de huurovereenkomst wordt gevraagd, kan volledig worden geleend indien het werd vastgelegd overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

3. Intrestvoet

Het jaarlijkse kostenpercentage (JKP) bedraagt 0 %.

4. Looptijd

Het krediet is terugbetaalbaar per constante kapitaalschijven, in maximaal 24 maandelijkse betalingen, zonder dat deze termijn de oorspronkelijke duur van de huurovereenkomst mag overschrijden.

Voorbeeld: Indien de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van 9 jaar met een huurprijs van 600,00 EUR, moet het krediet dat maximum 1.200,00 EUR bedraagt, worden terugbetaald binnen maximum 24 maanden en bedraagt de mensualiteit 50,00 EUR.

Voorbeeld (variant): Indien de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een jaar en de huurprijs bedraagt 600,00 EUR (dit is de minimumduur om een krediet aan te vragen bij het Fonds). Het krediet van 1.200,00 EUR dat in het bovenstaande voorbeeld wordt vermeld, moet worden terugbetaald in maximaal 12 maandelijkse betalingen van 100,00 EUR.

5. Terugbetaling

De maandelijkse betalingen gebeuren op de rekening die het Fonds heeft meegedeeld, ten laatste binnen de eerste acht dagen van elke maand en voor de eerste keer binnen de eerste acht dagen van de maand volgend op de overhandiging van de geleende som.

De consument heeft het recht om zijn verplichtingen uit hoofde van de kredietovereenkomst op elk moment vervroegd na te leven, zonder enige vergoeding.

Voorbeeld: Vermits de lening terugbetaalbaar is per constante kapitaalschijven en het JKP 0 % bedraagt, ziet de aflossingstabel van een lening van 1.080,00 EUR, terugbetaalbaar in 12 maandelijkse betalingen, er als volgt uit:

Periode	Openstaand kapitaal in het begin van de periode (in EUR)	Afschrijving van het kapitaal (in EUR)	Intrest (in EUR)	Mensualiteit (in EUR)	Openstaand kapitaal op het einde van de periode (in EUR)	Totaal openstaand kapitaal op het einde van de periode (in EUR)
1	1.200,00	100,00	0,00	100,00	1.100,00	1.100,00
2	1.100,00	100,00	0,00	100,00	1.000,00	1.000,00
3	1.000,00	100,00	0,00	100,00	900,00	900,00
4	900,00	100,00	0,00	100,00	800,00	800,00
5	800,00	100,00	0,00	100,00	700,00	700,00
6	700,00	100,00	0,00	100,00	600,00	600,00
7	600,00	100,00	0,00	100,00	500,00	500,00
8	500,00	100,00	0,00	100,00	400,00	400,00
9	400,00	100,00	0,00	100,00	300,00	300,00
10	300,00	100,00	0,00	100,00	200,00	200,00
11	200,00	100,00	0,00	100,00	100,00	100,00
12	100,00	100,00	0,00	100,00	0,00	0,00

Indien de kredietovereenkomst wordt afgesloten en de som op 26 januari wordt overhandigd, moet de eerste maandelijkse afbetaling ten laatste op 8 februari worden betaald.

6. Waarborgen

De personen die de overeenkomst voor het consumentenkrediet afsluiten, verbinden zich hoofdelijk en ondeelbaar voor de verplichtingen die ze tegenover het Fonds aangaan.

Als bijkomende waarborg van de verbintenissen en voor het geval ze betalingen die ze krachtens onderhavige kredietovereenkomst moeten uitvoeren, niet tijdig uitvoeren, staan alle personen die de lening aangaan, elke som die ze ontvangen of om willekeurige reden zouden kunnen ontvangen, met name de opbrengst van de verkoop van roerende of onroerende goederen of nog hun salaris, bezoldiging, emolumenten of willekeurige vergoedingen af aan de kredietverlener. Deze opsomming is niet beperkend. Deze overdracht gebeurt desgevallend volgens de bepalingen van de artikelen 1409 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. Wanneer de overdracht echter betrekking heeft op de sommen bedoeld in artikel 1410, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek, is deze onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 27 tot 35 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers.

Het Fonds kan de toekenning van een krediet onderwerpen aan bepaalde eisen, zoals de tussenkomst van een borg. Onverminderd de bepalingen van de artikelen VII.109 tot VII.111 van het Wetboek van economisch recht, is de eventuele borg hoofdelijk en ondeelbaar gehouden aan de plichten die uit onderhavige kredietovereenkomst voortvloeien en moet afstand doen van artikel 2037 van het Burgerlijk Wetboek.

De borg verbindt zich tot een identieke overdracht als deze van alinea 2 hoger indien de consument ten minste twee vervalddagen of een som die gelijk is aan 20 p.c. van het terug te betalen totaalbedrag niet heeft betaald, of van de laatste vervalddag en op voorwaarde dat de consument per aangetekende brief in gebreke werd gesteld om zijn verplichtingen na te leven en dit niet gedaan heeft binnen een termijn van een maand na de afgifte van de aangetekende brief bij de post.

De consument en, desgevallend, de borg, verbinden zich ertoe om elke adreswijziging ten laatste binnen de vijftien dagen mee te delen aan de kredietverlener. Verder geven ze de kredietverlener de toelating om, op naam en voor rekening van elke betrokken persoon een adres op te vragen bij de bevoegde dienst en afhankelijk van het geval een uittreksel uit het bevolkings- of vreemdelingenregisters aan te vragen.

7. Kosten

Er wordt geen vergoeding gevraagd voor het indienen van een aanvraag voor een hulp onder de vorm van een krediet of voor de toekenning ervan.

8. Tekortkoming van de aanvrager of de consument en sancties

Bij eenvoudige betalingsachterstand, die noch tot de ontbinding van de kredietovereenkomst, noch tot het verval van de termijnbepaling leidt, moet de consument op de vervaldag, naast het openstaande en onbetaalde kapitaal:

- de kosten betalen voor de herinneringen en ingebrekestellingen, ten belope van een brief per maand, forfaitair vastgelegd op 7,50 EUR per herinnering of ingebrekestelling, vermeerderd met de portkosten die gelden op het moment van de verzending.

Indien de consument ten minste twee vervaldagen of een som die gelijk is aan 20 p.c. van het terug te betalen totaalbedrag niet heeft betaald en dit niet doet binnen de maand na de verzending van een aangetekende brief die een ingebrekestelling bevat, behoudt de kredietverlener zich het recht voor om de ontbinding van rechtswege van de overeenkomst of het verval van rechtswege van de termijnbepaling in te roepen. Hij kan desgevallend volgende bedragen vorderen:

- o het openstaande saldo;
- o een boete wegens laattijdige betaling van maximum 10 % berekend op de schijf van het openstaande saldo tot 7.500,00 EUR;
- o een boete wegens laattijdige betaling van maximum 5 % berekend op de schijf van het openstaande saldo van meer dan 7.500,00 EUR.

Elke betaling die in toepassing van de twee vorige alinea's wordt gevorderd, moet worden gedetailleerd en gerechtvaardigd in een document dat gratis aan de consument wordt overhandigd. Een nieuw document dat de verschuldigde bedragen detailleert en rechtvaardigt wordt maximaal driemaal per jaar gratis overgemaakt aan de consument die het vraagt.

Elke wanbetaling zoals bedoeld in artikel VII.148, §1, 2° WER van de wet wordt bovendien overeenkomstig artikel 5, §1 van het besluit van 23 maart 2017 tot regeling van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren geregistreerd in deze Centrale indien ze aan volgende criteria beantwoorden:

- a) drie bedragen werden niet op hun vervaldag of onvolledig betaald, of
- b) een vervallen bedrag werd niet betaald gedurende drie maanden of onvolledig, of
- c) de te vervallen bedragen zijn onmiddellijk opeisbaar geworden.

9. Uitsluitingen en beperkingen


De kredietovereenkomst kan niet worden afgesloten voor een woning die wordt verhuurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of een Openbare Vastgoedmaatschappij.

De gewestelijke hulp voor de samenstelling van een huurwaarborg mag de hulp die de OCMW's toekennen niet vervangen.

De aanvrager die schulden heeft bij het Fonds inzake kredieten voor de samenstelling van een huurwaarborg kan geen nieuw krediet krijgen.


Bij uitputting van de kredieten waarover het Fonds beschikt om consumentenkredieten voor de samenstelling van een huurwaarborg toe te kennen, bepaalt de indieningsdatum van de volledige aanvraag bij het Fonds de volgorde waarin de kredieten kunnen worden toegekend.

IV. Toegekende hulp via de aansluiting bij het BRU HWA-fonds

Het gewestelijk fonds voor de hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg, het BRU  HWA-fonds genaamd, is een mutualistisch fonds dat wordt beheerd door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De missie van dit mutualistische fonds bestaat erin de leden te helpen een huurwaarborg samen te stellen op het moment dat ze een woning willen huren aan de voorwaarden die zijn vastgelegd in het besluit en het ministerieel besluit.

1. Aansluitingsvoorwaarden en modaliteiten voor de tussenkomst

De aansluiting bij het mutualistisch BRU  HWA-fonds is voorbehouden voor personen die niet in staat zijn een krediet aan te gaan bij het Woningfonds voor de samenstelling van een huurwaarborg zoals bedoeld in artikel 8 van het besluit.

Deze voorwaarde wordt door het Woningfonds beoordeeld in het licht van het Wetboek van economisch recht.

2. Bijdrage aan het BRU HWA-fonds

Het toetredende lid van het BRU  HWA-fonds betaalt een bijdrage waarvan het bedrag door het Fonds is vastgesteld bij de toetreding tot het BRU  HWA-fonds.

De bijdrage wordt, vanaf de betaling ervan, onherroepelijk eigendom van het BRU  HWA-fonds.

Het Fonds heeft, met het akkoord van de Minister, de bedragen van deze bijdrage vastgelegd in een tabel van bedragen waarbij rekening wordt gehouden met de beschikbare bestaansmiddelen.


Deze tabel wordt opgenomen in onderstaande tabel:

Bedragen van de verschuldigde bijdragen voor de aansluiting bij het BRU  HWA-fonds²:

Bedrag van maandelijkse inkomsten	Bedrag van de bijdrage	
	Tijdens de eerste drie jaar van de aansluiting	Vanaf het vierde jaar van aansluiting
Minder dan 525,00 EUR	5,00 EUR	5,00 EUR
Van 525,00 EUR tot 839,00 EUR	10,00 EUR	5,00 EUR
Van 839,00 EUR tot 1.048,00 EUR	16,00 EUR	5,00 EUR
Van 1.048,00 EUR tot 1.573,00 EUR	21,00 EUR	5,00 EUR
Vanaf 1.573,00 EUR	31,00 EUR	5,00 EUR

Bedrag van maandelijkse inkomsten = alle financiële inkomsten die de aanvrager krijgt, ongeacht de afkomst ervan, na aftrek van de huur van de beoogde woning


Elk toetredende lid dat een substantieel verlies van bestaansmiddelen aantoonst, kan een keer per kalenderjaar bij het Fonds een vermindering van het bedrag van zijn bijdrage aanvragen. In voorkomend geval wordt deze vermindering voor een duur van maximum twaalf maanden toegestaan.

De eerste bijdrage is verschuldigd vanaf de eerste maand die volgt op de datum van toetreding tot het BRU  HWA-fonds.

3. Tussenkomst van een OCMW of schorsing van de verplichting

Wanneer het Woningfonds de hulp toekent aan een persoon die door een OCMW wordt begeleid en het bevoegde OCMW heeft een raamovereenkomst met het Fonds zoals bedoeld in artikel 12 van het besluit, kan dat OCMW op vraag van het toetredende lid zich borg stellen voor de toegekende hulp.

Wanneer een OCMW zich borg stelt voor de hulp die een lid ontvangt, wordt laatstgenoemde gedurende de duur van de borgstelling vrijgesteld van de betaling van de bijdragen.

Ook het lid dat in de loop van zijn aansluiting een consumentenkrediet krijgt van het Woningfonds voor de samenstelling van een huurwaarborg wordt vrijgesteld voor de betaling van de bijdragen aan het BRU  HWA-fonds en dit gedurende de afgesproken duur voor de terugbetaling van dit krediet.

² Deze bedragen zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex van de consumptieprijzen van november 2016. Ze worden elk jaar op 1 januari, en voor de eerste keer op 1 januari 2019, geïndexeerd op basis van de index van de maand november van het jaar dat het jaar van aanpassing voorafgaat en worden afgerond tot op de euro lager of hoger, al naargelang het aantal cent ofwel kleiner dan 50 ofwel gelijk aan of groter dan 50 is. Ze kunnen door het Fonds, mits toestemming van de Regering, worden gewijzigd.

4. Uitsluitingen

Worden uitgesloten van de hulp:

- de personen die gelijktijdig twee keer hulp genieten, waarvan er minstens één niet volledig terugbetaald is;
- de personen die een achterstand opgelopen hebben van meer dan één maandelijkse aflossing voor de terugbetaling van hulp in de vorm van krediet;
- De personen die niet in orde zijn met de bijdrage bedoeld in artikel 13.

Wanneer het Fonds dit echter verantwoord acht, kan het het voordeel van de hulp handhaven volgens de voorwaarden die het zelf vastlegt. In zo'n geval zullen de middelen die door de begunstigde worden ingezet om, binnen een redelijke termijn, een einde te maken aan de situatie die de uitsluiting zou verantwoorden, gepreciseerd moeten worden.


5. Einde van de overeenkomst

De huurovereenkomst waarvoor de hulp toegekend is, wordt geacht beëindigd te zijn in de volgende gevallen:



- op de vastgestelde vervalddag in de huurovereenkomst;
- wanneer de geholpen persoon niet binnen de drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst is gedomicilieerd op het adres dat in de overeenkomst aangeduid is.

De vermoedens hierboven kunnen door elk rechtsmiddel weerlegd worden.

6. Terugbetaling van de ontvangen hulp


Wanneer de huurovereenkomst wordt beëindigd, dient het toegetreden lid de hulp die het via het BRU  HWA-fonds heeft ontvangen terug te betalen, waarbij de som van de bijdragen die eigendom geworden zijn van het fonds en die niet aan het lid teruggegeven zijn, in mindering gebracht worden. Het Fonds vordert de niet-terugbetaalde hulp in bij het toegetreden lid.

7. Retrocessie van de bijdragen

Het aangesloten lid ontvangt van het BRU  HWA-fonds een bedrag dat overeenstemt met de som van de gestorte bijdragen. Van dit bedrag worden echter de eventueel verschuldigde bedragen van het lid aan het BRU  HWA-fonds afgetrokken.


Wanneer de bijdragen door een derde betaald werden op basis van een overeenkomst waar het Fonds deel van uitmaakt, dan gebeurt de betaling ten gunste van deze derde partij.

8. Einde van de aansluiting

Het aangesloten lid kan op ieder moment vragen om zijn lidmaatschap bij het BRU  HWA-fonds te beëindigen. Deze aanvraag moet schriftelijk worden ingediend.

Iedere hulp moet op dat moment worden terugbetaald.

9. Kosten

Er zijn geen dossierkosten verbonden aan de aansluiting bij het BRU  HWA-fonds.

V. De verschillende stappen om een aanvraag voor hulp in te dienen

De aanvraag voor hulp moet worden ingediend door de persoon/personen die de huurovereenkomst heeft/hebben afgesloten of zich ertoe verbindt/verbinden om dit te doen.

Alle personen die de huurovereenkomst als huurder ondertekenen, moeten het aanvraagformulier en de kredietovereenkomst dus ondertekenen.

De kredietaanvraag moet per aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs op de zetel van het Fonds worden ingediend en bevat:

- 1) het aanvraagformulier voor een hulp voor de samenstelling van een huurwaarborg, dat het Fonds levert, naar behoren ingevuld en ondertekend door alle meerderjarige personen die deel uitmaken van het gezin van de aanvrager;

- 2) een kopie van de voor- en achterkant van de identiteitskaart van alle aanvragers;
- 3) een gezinssamenstelling, afgeleverd door de gemeentediensten;
- 4) een inkomstenbewijs van de belastingdienst of een afschrift van het aanslagbiljet voor elke persoon, behalve de kinderen ten laste, waaruit het gezin van de aanvrager bestaat, voor de inkomsten van het voorlaatste jaar voorafgaand aan het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend.

Indien geen van deze documenten aan de aanvrager kan worden overhandigd, vraagt het Fonds een inkomstenbewijs aan de belastingdienst, met toelating van de betrokken belastingplichtige.

Indien de belastingdienst bekrachtigt dat de aanvrager niet-belastbare inkomsten heeft, zonder verduidelijking van het bedrag, neemt het Fonds aan dat aan de voorwaarde betreffende de inkomsten vervuld is.

Indien het gezin van de aanvrager bestaat uit meerdere mensen met niet-belastbare inkomsten, zonder verduidelijking van het bedrag, moet de aanvrager aantonen dat de inkomens van de personen waaruit zijn gezin bestaat, samen niet hoger liggen dan het toegelaten maximuminkomen;

- 5) de loonfiche(s) of het certificaat (de certificaten) van een organisme dat een sociale uitkering betaalt of elk ander document dat het netto maandinkomen van elk gezinslid aantoonst;
- 6) een certificaat van het kinderbijslagfonds;
- 7) het bewijs van de regelmatige betaling van het huurgeld van de 6 laatste maanden;
- 8) een afschrift van de huurovereenkomst indien die reeds afgesloten is of op zijn minst de gegevens die erin zullen staan (duur, identiteit van de verhuurder, ligging en beschrijving van het gehuurde goed, huurprijs, eventuele huurlasten, bedrag van de huurwaarborg en wijze van samenstelling).

Het Fonds kan elk ander document vragen dat hij nuttig vindt om de aanvraag te bestuderen.

Hij kan zelfs bij afwezigheid van bepaalde documenten uitspraak doen over de aanvraag op voorwaarde dat de aanvrager zich ertoe verbindt deze binnen een bepaalde termijn te leveren.

Hij kan de aanvrager ook ontslaan van de verplichting om bepaalde documenten in te dienen indien blijkt dat de gegevens ter zake gekend zijn of als exact worden beschouwd.

Het Fonds heeft een termijn van 15 kalenderdagen na ontvangst van de aanvraag om zijn beslissing mee te delen aan de aanvrager. Na deze termijn wordt de aanvraag verondersteld afgewezen te zijn. In de praktijk wordt alles in het werk gesteld om deze termijn zo kort mogelijk te houden.

VI. Weigering van de hulp en beroep

Bij afwijzing van de aanvraag om welke reden ook, kan de aanvrager een beroep indienen bij de staatssecretaris binnen 15 kalenderdagen na de kennisgeving van de negatieve beslissing van het Fonds of na de afloop van de voorziene termijnen.

De staatssecretaris heeft een termijn van 7 kalenderdagen om de ontvangst van deze aanvraag te bevestigen en het Fonds te vragen om het dossier opnieuw te bestuderen en een termijn van 21 kalenderdagen om de definitieve beslissing aan de aanvrager mee te delen.

Na deze termijn wordt de aanvraag verondersteld afgewezen te zijn.

Wanneer een aanvrager van wie de hulp werd geweigerd, beroep indient bij de staatssecretaris, overhandigt het Fonds deze laatste binnen 4 werkdagen een afschrift van alle documenten die de aanvrager heeft overhandigd.

Bij negatief antwoord van de staatssecretaris moet de aanvraag als definitief verworpen worden beschouwd.

De staatssecretaris stuurt het Fonds een afschrift van de beslissing die aan de aanvrager werd meegedeeld.

De gegevens van de Staatssecretaris³ zijn:

Mevrouw Nawal Ben Hamou
Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Gelijke Kansen

³ Variabel gegeven

Regentlaan 21-23, 1000 Brussel

VII. Vertrouwelijkheid en raadpleging van de centrale voor kredieten

De persoonsgegevens worden door het Fonds opgevraagd om de overeenkomsten te kunnen beheren, marktstudies uit te voeren, fraude op te sporen, de verschillende formules die het aanbiedt voor de hulp inzake huisvesting te verbeteren, te beantwoorden aan zijn wettelijke verplichtingen.

Overeenkomstig de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en van de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens, en binnen de grenzen van deze verordening, kan iedere betrokken persoon toegang krijgen tot de persoonsgegevens behandeld door het Fonds en die hem aangaan, deze gegevens rechtzetten, schrappen, inspraak hebben op de overdraagbaarheid ervan en zich ertegen verzetten. Hij kan dit recht gratis uitoefenen en richt zich hiervoor schriftelijk tot het Fonds en voegt een kopie van de voor- en achterkant van zijn identiteitskaart toe.

Alle inlichtingen met betrekking tot de verwerking van de persoonsgegevens door het Fonds kunnen bij laatstgenoemde worden opgevraagd via dpo@wffl.be. Voor meer informatie betreffende de bescherming van het privéleven en de wettelijke bepalingen inzake deze materie, kan iedere betrokken persoon zich richten tot de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer: Drukpersstraat 35, 1000 Brussel (www.privacycommission.be).

Gezien het krediet wordt toegekend onder de vorm van een consumentenkrediet, staan de aanvrager van de hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg en alle personen waaruit zijn gezin bestaat, het Fonds overigens toe om elk document of alle informatie over hen die nodig is om aan te tonen dat ze voldoen aan de voorwaarden om aanspraak te maken op de gewestelijke hulp inzake huurwaarborg, op te vragen bij de bevoegde organismen en openbare besturen.

Het Fonds moet de Centrale voor Kredieten aan Particulieren raadplegen bij elke kredietaanvraag die hij ontvangt.

De kredietovereenkomst wordt bovendien bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren geregistreerd in overeenstemming met artikel VII. 148 van het Wetboek van economisch recht.

De verwerking in de Centrale streeft de registratie na van alle hypothecaire kredietovereenkomsten of consumentenkredieten, alsook de wanbetalingen betreffende deze overeenkomsten.

Elke consument heeft het recht om, zonder kosten, toegang te hebben tot de gegevens die op zijn naam geregistreerd zijn en kan vrij en zonder kosten de rechtzetting of de schrapping van verkeerde gegevens vragen. De Koning bepaalt de bewaartermijnen van de gegevens die aan deze Centrale worden meegedeeld.

VIII. Buitengerechtelijke geschillenbeslechting

Gezien de hulp wordt toegekend onder de vorm van een consumentenkrediet kan de consument die reden heeft om aan te nemen dat de wetgeving die van toepassing is op zijn krediet(aanvraag), naargelang het geval, niet correct werd toegepast, een klacht indienen bij het Fonds op het volgende adres:

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cvba
Dienst consumentenkachten
Zomerstraat 73
1050 Brussel

Mail: dac_plaintes_klachten@wffl.be

Vermeld zeker volgende gegevens zodat het Fonds je klacht zo goed mogelijk kan behandelen:

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

Indien het Fonds niet reageert binnen een redelijke termijn, kan de consument zijn klacht indienen bij de vzw OMBUDSFIN. Deze onafhankelijke vereniging is belast met de buitengerechtelijke regeling van

consumentengeschillen in financiële aangelegenheden en streeft ernaar geschillen tussen kredietgever en consument op te lossen door advies te geven of tussen te komen als bemiddelaar (behalve bij schuldbemiddeling). Richt uw klacht aan:

OMBUDSFIN vzw
North Gate II
Koning Albert II-laan 8 bus 2
1000 Brussel
Fax : +32 2 545 77 79
Mail: ombudsman@ombudsfin.be
Website: www.ombudsfin.be

"Opgelet: Geld lenen kost ook geld".

Contactgegevens van het Fonds

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cvba

Zomerstraat 73

1050 Elsene



tel.: 02/504.32.11

fax: 02/504.32.01

huurwaarborg@wffl.be

www.woningfonds.be

Enkel op afspraak

Bereikbaarheid : we raden u aan om het openbaar vervoer te gebruiken
(weinig parkeermogelijkheden).

Het toegangsplan staat op de volgende pagina.



Voor personen met een beperkte mobiliteit is er een aparte toegang.
Gelieve hiervoor op voorhand te telefoneren naar 02/504 32 11.

Ligging en bereikbaarheid