

Ça a été
toujours
votre rêve,
votre propre
maison?



Vlaanderen
is sociaal wonen


B IENVENUE AU VLAAMSE WOONLENING

Acheter une habitation et demander un crédit, une étape importante dans votre vie. La Société Flamande du Logement Social (VMSW) vous oriente volontiers lors de cette décision.

Vous trouvez dans cette brochure et sur www.vmsw.be les informations les plus importantes concernant le Vlaamse Woonlening de la VMSW. Vous voulez savoir si vous pouvez en bénéficier, comment contracter un prêt ou vous en avez déjà un?

Vous trouverez des informations personnalisées pour chaque situation.

- Le Vlaamse Woonlening vous intéresse.
- Comment demander le Vlaamse Woonlening?
- Vous avez déjà un Vlaamse Woonlening auprès de la VMSW.

 Vous avez encore des questions spécifiques après la lecture de cette brochure? Alors, rendez-vous à la page 31 pour savoir à qui vous diriger pour quelle question.

CONCERNANT LA SOCIÉTÉ FLAMANDE DU LOGEMENT SOCIAL

La VMSW est une agence du gouvernement flamand qui permet l'achat d'une habitation de qualité et à un prix abordable ayant un revenu limité ou modeste. Avec le Vlaamse Woonlening, la VMSW veut donner un coup de pouce aux gens qui en ont besoin pour qu'ils puissent acheter ou transformer leur propre maison.

Beaucoup de sociétés de logement social sont le partenaire de la VMSW: elles agissent en tant que médiateur pour le Vlaamse Woonlening. Vous pouvez demander le Vlaamse Woonlening ou plus d'informations auprès d'une telle société de logements.

L'approbation définitive et l'octroi d'un prêt social hypothécaire est effectué par la VMSW. La VMSW est en effet le créancier légal.

Il n'y a pas de différence avec un prêt du Fonds du Logement Flamand. La VMSW et le Fonds du Logement Flamand sont deux organisations différentes et indépendantes l'une de l'autre qui donnent identiquement les mêmes crédits hypothécaires. N'importe chez laquelle des deux organisations vous demandez un prêt: le tarif et les conditions sont identiques.

Données légales de la VMSW comme créancier

Société Flamande du Logement social S. A.
Siège Social: Avenue du Port 88 boîte 94, 1000 Bruxelles
T 02 505 45 45 - E-mail: woonlening@vmsw.be
Numéro BCE: 0236 506 811

La VMSW est une institution publique flamande qui ressort de la compétence du ministre flamand de l'habitat. La mission de la VMSW est régie par le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement.

POLITIQUE DE LA PROTECTION DE LA VIE PRIVÉE: QUE FAISONS-NOUS DE VOS DONNÉES?

Les données à caractère personnel recueillies, sont reprises dans les fichiers de la VMSW. Vos données sont seulement utilisées et traitées afin de compiler votre dossier de demande ou de prêt de manière efficace et correcte et pour vérifier si vous répondez aux critères du prêt.

Dans cette démarche vous avez un droit de consultation et de correction si vous démontrez votre identité et si vous demandez cela par écrit. Ceci est conforme à la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel. Vous pouvez également consulter le registre des traitements automatiques auprès de la Commission de la protection de la vie privée (Rue de la Presse 35, 1000 Bruxelles ou sur www.privacycommission.be/fr/registre-public).

Cette information relative à l'utilisation des données à caractère personnel vaut pour la demande de prêt et pour toute la durée du prêt (pour des révisions prévues du taux d'intérêt, l'observation des conditions des prêts et toutes les autres recherches ou traitements lors du contrat de crédit).

LA VMSW ET LE PRÊT LOGEMENT FLAMAND DANS LA LÉGISLATION

Les activités et le fonctionnement de la VMSW découlent du décret du 9 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement et les arrêtés d'exécution correspondants.

La VMSW accorde des prêts hypothécaires sur base de la décision du Gouvernement flamand du 13 septembre 2013 portant sur les conditions suivant lesquelles la Société Flamande du Logement Social et le Fonds du Logement Flamand peuvent autoriser de prêts sociaux spéciaux aux particuliers, comme modifié par les Décisions du Gouvernement flamand du 23 mai 2014 et du 3 février 2017.

Table des matières

LE VLAAMSE WOONLENING VOUS INTÉRESSE

Qui peut obtenir un prêt? 8

Revenu	8
Propriété	9
Age	9
Capacité financière	9
Domicile en Belgique	9

A quelle fin pouvez-vous emprunter auprès de la VMSW? 10

A quelle fin vous pouvez emprunter?	10
A quelle fin vous ne pouvez pas emprunter?	10

Combien pouvez-vous emprunter? 11

Pour acheter une habitation sous le régime de droits d'enregistrement et (éventuellement) pour effectuer de travaux	11
Pour acheter un logement sous le régime-TVA	12
Pour acheter une habitation sociale d'achat	12
Pour transformer une propre maison	13
Pour garder une maison suite à une rupture du lien conjugal	13
Interventions supplémentaires	13

Quels sont les frais d'un prêt? 14

Taux d'intérêt	14
Acompte mensuel	15
Délai de paiement	15
Frais de notaire et d'enregistrement	15
Frais d'assurance	15
Frais de dossier	15

Quelles sont les obligations principales d'un prêt? 16

Assurances	16
Hypothèque	17
Vous devez occuper le logement vous-même	17

Quelle durée est accordée à votre prêt? 18

COMMENT FAUT-IL DEMANDER UN PRÊT?

Comment faut-il demander un prêt? 20

1. Demandez un prêt auprès d'une société de logement social	20
2. Contrôle de votre demande et visite de l'estimateur	21
3. Vous recevez une offre écrite pour signer	22
4. Rédaction et établissement de l'acte chez le notaire	22
5. Versement de votre montant du prêt	22

VOUS AVEZ DEJA UN PRÊT AUPRES DE LA VMSW

Vous avez un prêt et vous voulez emprunter plus	24
Vous voulez déménager	24
Vous avez un prêt et vous êtes en train de divorcer ou de vous séparer	24
Vous voulez rembourser par anticipation	25
Vous n'êtes plus capable de payer.....	25
Vous voulez introduire une 'demande de fonds' ou vous en avez introduit une	26
Vous voulez négocier un taux d'intérêt plus favorable.....	26
Votre taux d'intérêt sera bientôt recalculé.....	27
Vous avez besoin d'une attestation fiscale pour votre déclaration fiscale.....	28
Vous voulez transmettre un changement dans vos données.....	28

PLUS D'INFORMATIONS

Liste de contrôle utilisée par l'estimateur	30
---	----

Encore des questions?	31
------------------------------------	-----------

Demander un Vlaamse Woonlening?	31
Questions sur votre demande de prêt en cours ou demande d'argent?.....	31
Questions sur votre estimation, demande d'argent ou vos assurances?	31
Questions sur votre prêt en cours?	31

**LE VLAAMSE
WOONLENING
VOUS INTÉRESSE**



QUI PEUT OBTENIR UN PRÊT?

Afin d'obtenir un Vlaamse Woonlening, vous devez répondre à quelques conditions. Ces conditions concernent votre revenu, votre âge, votre capacité financière et votre domicile en Belgique.

Vous devez répondre à ces critères le jour où vous payez vos frais de dossier. A cette date, la date de référence, le taux d'intérêt de référence du prêt est également déterminé. Vous demandez un Vlaamse Woonlening auprès de la société de logement social qui offre des prêts.

Lors de votre demande, vous emportez quelques documents sur votre revenu et sur votre situation familiale.

 Quels documents faut-il emporter? Vous pouvez le lire à la page 20.

REVENU

A la date de référence, votre revenu ne peut pas être inférieur à 9.546 euros par an et pas plus élevé que (en euros):

	Région flamande	Dans un noyau urbain ou dans la Périphérie flamande
Personne isolée sans personne à charge	€ 38.146	€ 39.962
Personne handicapée isolée sans personne à charge	€ 41.955	€ 43.952
Tous les autres	€ 57.213	€ 59.936
Augmentation par personne à charge chez "tous les autres"	€ 3.809	€ 3.991

Comment ce revenu est-il calculé?

En ce qui concerne votre revenu, la société de logement social regarde votre dernier avertissement-extrait de rôle pour l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Vous trouvez votre revenu sur le poste "revenu imposable global" sur votre avertissement-extrait de rôle. Si vous avez également un 'revenu imposé distinctement', celui-ci compte également.

En principe les revenus de tous ceux avec lesquels vous allez occuper une habitation ensemble, sont pris en compte.

Les revenus suivants comptent également:

- le revenu de remplacement non-imposable
- le revenu d'intégration

Les revenus suivants ne comptent pas:

- les revenus des enfants lorsqu'ils
 - ont moins de 25 ans (à la date de référence)
 - et ne sont pas mariés où co-habitants légaux
 - et qui depuis leurs 18 ans faisaient toujours partie de la famille
- les revenus des membres de la famille "au premier ou deuxième degré" qui ont plus de 65 ans à la date de la demande ou qui

sont reconnus en tant que sévèrement handicapés. Les membres de famille "au premier et deuxième degré" sont vos enfants et vos petits-enfants, vos parents et grands-parents et vos frères ou sœurs.

Les revenus suivants comptent pour la moitié:

- les revenus des parents, des (arrière-) grands-parents sous le même toit du demandeur qui ont moins de 65 ans
- ▲ Exception: Si votre revenu se situe en-dessous de 9.546 euros, vous pouvez quand même démontrer que vous disposez d'assez de revenus. Pour cela, on regarde vos revenus précédents à la date de référence. On généralise alors ces revenus à 12 mois. Si de cette manière vous arrivez au minimum, on considère ce résultat comme votre revenu.

Qui est une personne à charge?

Un enfant

- qui a moins de 18 ans ou pour lequel on paie une allocation familiale ou d'orphelins
- qui habite légalement chez le demandeur (domicilié) ou y réside régulièrement (non domicilié).

Une personne sévèrement handicapée

- celle-ci est le demandeur ou un membre de la famille
- le handicap sévère est reconnu ou était reconnu lors de la retraite

PROPRIÉTÉ

Au moment où vous signez l'acte du prêt, vous pouvez posséder seulement l'habitation pour laquelle vous avez demandé le prêt en pleine propriété ou en usufruit. Vous ne pouvez pas posséder en entier ou partiellement ni avoir en usufruit entier un autre terrain à bâtir, une parcelle ou un logement.

Cela vaut aussi pour toutes les personnes qui demandent le prêt avec vous et pour toutes les personnes qui habiteront avec vous dans l'habitation.

CAPACITÉ FINANCIÈRE

La VMSW examine à travers vos revenus actuels si vous possédez assez de capacité financière pour rembourser votre prêt. Vous devez supporter les paiements mensuels du prêt et garder suffisamment d'argent pour subvenir aux besoins de votre famille.

Cela va également de pair avec la durée de votre prêt, car les mensualités diminuent si le prêt est réparti sur une plus longue durée.

ÂGE

Vous avez 18 ans ou plus.

Le prêt doit être entièrement remboursé pendant l'année où l'emprunteur le plus âgé atteint l'âge de 70 ans.

DOMICILE EN BELGIQUE

Vous devez pouvoir résider pendant une longue durée en Belgique.

Vous ne pouvez pas demander de Vlaamse Woonlening si vous:

- ne pouvez pas résider en Belgique ou tout au plus trois mois
- avez une procédure de séjour encore courante
- possédez seulement un visa touristique ou un visa Schengen



Que signifie noyau urbain ou la Périphérie flamande?

Un noyau urbain est une des villes suivantes: Alost, Anvers, Boom, Bruges, Termonde, Genk, Gand, Hasselt, Courtrai, Louvain, Malines, Ostende, Roulers, Saint-Nicolas, Turnhout et Vilvorde.

La Périphérie flamande sont les communes dans l'arrondissement de Hal-Vilvorde et les communes de Bertem, d'Huldenberg, de Kortenberg et de Tervuren.



A QUELLE FIN POUVEZ-VOUS EMPRUNTER AUPRÈS DE LA VMSW?

Vous pouvez emprunter pour une habitation en Région flamande tant que le budget suffisant est disponible. Annuellement, le Ministre flamand de l'Habitat approuve le budget.

La VMSW octroie des prêts hypothécaires seulement pour le bien immobilier qui est principalement destiné au logement. Tous les autres types de prêts, tel que le crédit à la consommation, sont exclus.

À QUELLE FIN POUVEZ-VOUS EMPRUNTER?

- ✓ pour acheter une habitation sociale d'achat
- ✓ pour acheter une habitation
- ✓ pour acheter, rénover, améliorer ou adapter une habitation
- ✓ pour renouveler, améliorer ou adapter la propre habitation
- ✓ pour conserver l'habitation (par exemple après un divorce)

Le fait que vous puissiez effectivement emprunter, dépend de la valeur estimée du bien que vous voulez acheter.

👉 Plus d'information aux pages 11 et 12.

À QUELLE FIN NE POUVEZ-VOUS PAS EMPRUNTER?

✗ Pour des maisons de vacances, des péniches...

La maison doit être convenable pour une occupation à long terme.

Vous ne pouvez pas emprunter pour des péniches, des cellules habitables, des caravanes ancrées, des pavillons de jardin revalorisés, des bungalows de vacances et des constructions semblables qui peuvent être considérées comme une solution temporaire.

L'habitation doit être située dans une zone résidentielle ou dans un territoire où une occupation permanente est expressément autorisée. Une "permission implicite" de la commune (p. ex. dans une zone de récréation) ne suffit pas pour pouvoir emprunter auprès de la VMSW.

✗ Pour un immeuble commercial

Vous devez utiliser l'immeuble surtout comme habitation. Vous ne pouvez pas emprunter auprès de la VMSW si vous voulez utiliser l'habitation exclusivement comme immobilier commercial. Vous pouvez par contre – sous conditions – emprunter si vous utilisez l'habitation partiellement comme bien commercial.

La partie de l'habitation qui est éventuellement destinée pour le commerce doit être clairement secondaire (d'une moindre valeur) vis-à-vis de la partie destinée à l'occupation.

Secondaire ne signifie pas que la superficie de la partie commerciale doit être plus petite.

Par exemple:

- Emprunter pour une habitation avec un grand dépôt est possible.
- Emprunter pour une habitation qui sert comme bien commercial avec seul le grenier comme petite chambre résidentielle n'est pas possible.

Si vous avez une partie commerciale annexée à votre habitation, il se peut que vous ne puissiez pas emprunter pour tout.

Par exemple:

- Votre habitation a une fonction secondaire commerciale tandis que la fonction résidentielle et commerciale s'entrecroisent: au rez-de-chaussée il y aura par exemple un salon de coiffure, mais également une entrée et un espace privé. Dans ce cas vous pouvez emprunter en entier l'achat de l'habitation.
- La rénovation ou l'aménagement de la partie commerciale n'est pas éligible au prêt, contrairement aux travaux structurels qui couvrent l'ensemble (p. ex. le toit).

L'estimateur de la VMSW détermine ce qui est éligible au prêt ou pas.

✗ Pour des espaces sans fonction résidentielle

Vous ne pouvez pas emprunter pour des espaces sans fonction résidentielle. Vous ne pouvez donc pas emprunter pour l'aménagement des jardins ou pour la construction ou rénovation de garages automobiles, d'une piscine, et de choses semblables.

✗ Pour certains travaux

Vous ne pouvez pas emprunter pour des travaux de démolition, d'entretien normal ou de réparations et pour des travaux d'embellissement (peindre, tapisser, ...).

✗ Pour la construction d'une habitation, l'achat d'un terrain à bâtir ou un refinancement

Depuis le 1er janvier 2015, il n'est plus possible de contracter un prêt auprès de la VMSW ou du VWF pour ces opérations.



COMBIEN POUVEZ-VOUS EMPRUNTER?

Le montant que vous pouvez emprunter est déterminé par la valeur vénale estimée de l'habitation pour laquelle vous voulez emprunter, éventuellement après l'exécution de travaux de transformation. Vous empruntez au maximum 100 % de la valeur vénale publique du bien estimée par la VMSW. Vous ne pouvez jamais emprunter plus que le prix coûtant de votre projet.

CALCULEZ VOUS-MÊME!



Vous pouvez calculer votre taux d'intérêt et le remboursement vous-même à travers le calculateur de logement. Pour cela, vous avez besoin de votre avertissement-extrait de rôle et vous devez savoir dans quel quartier le logement pour lequel vous voulez emprunter est situé.

Vous trouverez le calculateur sur www.vmsw.be



Pour un calcul plus précis, contactez la société de logement social près de chez vous qui octroie le Vlaamse Woonlening ou le service de prêt hypothécaire de la VMSW.

POUR ACHETER UNE HABITATION SOUS LE RÉGIME DES DROITS D'ENREGISTREMENT ET (ÉVENTUELLEMENT) EFFECTUER DES TRAVAUX

La valeur vénale maximale de l'habitation

Vous pouvez obtenir un prêt seulement si la valeur vénale estimée n'est pas trop élevée. Un estimateur de la VMSW fixe cette valeur vénale.

Le tableau montre combien l'habitation, y compris le terrain, peut valoir au maximum. Il s'agit de la valeur vénale publique de l'habitation réalisée.

La valeur peut être plus élevée:

- si lors de la demande vous avez un enfant de moins de 6 ans
- si vous avez trois ou plus personnes à charge
- si le logement se situe dans un noyau urbain ou dans la Périphérie flamande autour de Bruxelles

	Région flamande	Dans un noyau urbain ou dans la Périphérie flamande
Valeur maximale de l'habitation	€ 222.000	€ 244.200
A partir de la troisième personne à charge	+ € 11.100	+ € 12.300
Une seule fois, si à la demande il y a un enfant âgé de moins de 6 ans	+ € 11.100	+ € 12.300

Vous lisez à la page 8 qui est une personne à charge.

Emprunter pour des travaux

Vous pouvez emprunter pour effectuer des travaux à l'habitation que vous désirez acheter. Si les travaux sont nécessaires pour adapter l'habitation aux normes de sécurité, de santé et de qualité résidentielle (comme mentionnées dans l'article 5 du Code flamand du logement), vous devez obligatoirement les emprunter auprès de la VMSW.

L'estimateur de la VMSW détermine à travers une liste de contrôle s'il y a des travaux nécessaires. Ceci se fait à chaque demande d'emprunt. Vous pouvez également augmenter votre emprunt pour des travaux que vous voulez effectuer et qui ne sont pas nécessaires.



Vous trouvez la liste de contrôle à la page 30.

Montant maximal du prêt

Vous ne pouvez jamais emprunter plus que le coût de l'achat et/ou des travaux ou – si celle-ci est moins élevée – la valeur vénale estimée de l'habitation. Si vous empruntez pour des travaux, on détermine la valeur estimée de l'habitation dans l'état où elle sera après l'exécution des travaux.

POUR ACHETER UNE HABITATION SOUS LE RÉGIME TVA

La valeur vénale maximale de l'habitation


Vous pouvez obtenir un prêt seulement si la valeur vénale estimée n'est pas trop élevée. Un estimateur de la VMSW fixe cette valeur vénale.

Le tableau montre combien l'habitation, y compris le terrain, peut valoir au maximum. Il s'agit de la valeur vénale publique de l'habitation réalisée.

La valeur peut être plus élevée:

- si lors de la demande vous avez un enfant de moins de 6 ans
- si vous avez une ou plus personnes à charge
- si le logement se situe dans un noyau urbain ou dans la Périphérie flamande autour de Bruxelles

	Région flamande	Dans un noyau urbain ou dans la Périphérie flamande
Valeur maximale de l'habitation	€ 222.000	€ 244.200
À partir de la première personne en charge	+ € 11.100	+ € 12.300
Une seule fois, si à la demande il y a un enfant âgé de moins de 6 ans	+ € 11.100	+ € 12.300

 Vous lisez à la page 8 qui est une personne à charge.

Montant maximal du prêt

Aussi pour les habitations sociales d'achat et les habitations soumises au régime TVA, le montant du prêt est limité à la valeur vénale du logement. Vous pouvez emprunter la TVA en plus pour autant que le montant maximal du prêt n'excède pas la valeur estimée.

Si vous emprunter davantage pour l'achèvement d'une habitation sociale d'achat, on estimera la valeur vénale de l'habitation dans l'état où elle sera après l'exécution des travaux.

POUR ACHETER UNE HABITATION SOCIALE D'ACHAT

Si vous achetez une habitation sociale d'achat, le prêt maximal égale la somme vénale de l'habitation et du terrain, y compris la TVA, et le coût éventuel de sa finition. La finition se rapporte au placement des planchers dans les espaces vitaux, le carrelage dans la salle de bains et l'équipement de la cuisine.

La valeur vénale du logement ne vaut pas pour une habitation sociale d'achat, mais il y a bien un prix de vente maximal avec les mêmes montants.

Le prix de vente maximal de l'habitation

Vous pouvez obtenir un prêt seulement si le prix de vente augmenté du coût estimé de la finition de l'habitation n'est pas trop élevé. On calcule les deux pris sans TVA.

Le tableau montre combien le logement, y compris le terrain, peut coûter au maximum.

Le prix peut être plus élevé:

- si lors de la demande vous avez un enfant de moins de 6 ans
- si vous avez une ou plus personnes à charge
- si le logement se situe dans un noyau urbain ou dans la Périphérie flamande autour de Bruxelles

	Région flamande	dans un noyau urbain ou dans la Périphérie flamande
Valeur maximale du logement	€ 222.000	€ 244.200
À partir de la première personne en charge	+ € 11.100	+ € 12.300
Une seule fois, si à la demande il y a un enfant âgé de moins de 6 ans	+ € 11.100	+ € 12.300

 Vous lisez à la page 8 qui est une personne à charge.

Emprunter pour la finition de l'habitation sociale d'achat

Vous achetez généralement une habitation sociale d'achat sans ces éléments étroitement liés au goût personnel de l'acheteur. Il s'agit alors souvent de la cuisine, des planchers et de la finition de la salle de bains. Vous pouvez emprunter au maximum 12.500 euros (TVA compris) en plus pour installer ces éléments. On estime la finition suivant le cahier des charges modèle de la VMSW.

Le coût de ces travaux estimés, TVA exclue, s'ajoute au prix d'achat du logement, pour déterminer si l'habitation répond au prix de vente maximal.

Emprunter le bail emphytéotique pour le terrain

Si vous empruntez pour acheter une habitation sociale d'achat, vous empruntez normalement également pour acheter le terrain. Toutefois, vous pouvez également emprunter pour un terrain que vous recevez en bail emphytéotique. Pour déterminer si l'habitation répond au prix de vente maximal, vous prenez alors en compte la redevance emphytéotique pour le terrain que vous payez au départ, exclus les droits d'enregistrement sur ce bail emphytéotique.

Il y a deux conditions supplémentaires:

- Une option d'achat pour le terrain peut être présentée au plus tôt 10 ans après la signature du bail emphytéotique.
- La durée de l'emprunt peut être au maximum deux tiers de la durée du bail emphytéotique.

Les droits d'enregistrement sur le bail emphytéotique pour le terrain sont éligibles au prêt tant que le montant total du prêt ne dépasse pas le prix de vente maximal.

POUR TRANSFORMER SA PROPRE HABITATION

Vous pouvez emprunter pour améliorer ou adapter votre propre habitation à la taille de votre ménage ou à un handicap physique. Pour cela, vous pouvez emprunter au maximum le coût estimé des travaux planifiés. L'estimateur de la VMSW détermine combien vous pouvez emprunter.

Le tableau montre combien l'habitation, y compris le terrain, peut valoir au maximum. Il s'agit de la valeur vénale publique de l'habitation.

La valeur peut être plus élevée:

- si lors de la demande vous avez un enfant de moins de 6 ans
- si vous avez trois ou plus personnes à charge
- si le logement se situe dans un noyau urbain ou dans la Périphérie flamande autour de Bruxelles

	Région flamande	Dans un noyau urbain ou dans la Périphérie flamande
Valeur maximale de l'habitation	€ 222.000	€ 244.200
A partir de la troisième personne à charge	+ € 11.100	+ € 12.300
Une seule fois, si à la demande il y a un enfant âgé de moins de 6 ans	+ € 11.100	+ € 12.300

POUR GARDER UNE HABITATION APRÈS UNE RUPTURE DU LIEN CONJUGAL

Vous pouvez emprunter pour racheter la part de votre ex-partenaire

Pour cela, vous devez soumettre une convention écrite, dans laquelle il est mentionné clairement quelle soule vous devez payer à votre ex-partenaire. Au plus tard lors de la signature de l'acte du prêt, le divorce ou l'arrêt de la cohabitation doit être transcrit dans les registres de l'état civil.

Vous pouvez emprunter au maximum le montant de la soule. Votre habitation doit être conforme à la valeur vénale maximale.

Le tableau montre combien l'habitation, le terrain compris, peut valoir au maximum. Ceci est la valeur publique vénale de l'habitation achevée.

La valeur peut être plus élevée:

- si lors de la demande vous avez un enfant de moins de 6 ans
- si vous avez trois personnes ou plus à charge
- si l'habitation est située dans un noyau urbain ou dans la Périphérie flamande autour de Bruxelles

	Région flamande	Dans un noyau urbain ou dans la Périphérie flamande
Valeur maximale de l'habitation	€ 222.000	€ 244.200
A partir de la troisième personne à charge	+ € 11.100	+ € 12.300
Une seule fois, si à la demande il y a un enfant âgé de moins de 6 ans	+ € 11.100	+ € 12.300


Ces valeurs vénales maximales ne valent pas si pour l'habitation vous avez déjà un prêt de la VMSW ou du Fonds Flamand du Logement.

 Lisez plus à la page 24.



CONCESSIONS SUPPLÉMENTAIRES

Les provinces et les communes offrent fréquemment un prêt supplémentaire ou la possibilité de recevoir une concession supplémentaire (prime).

 Pour plus d'informations, vous pouvez vous renseigner auprès de votre administration provinciale ou communale. Votre société de logement social peut également vous fournir plus d'informations.



QUELS SONT LES FRAIS D'UN PRÊT?

Votre prêt va de pair avec quelques frais. Ici, vous lisez plus sur comment le taux d'intérêt est calculé et sur la façon dont vous pouvez acquitter votre prêt mensuellement. Eventuellement, vous demandez un délai de paiement au début de votre prêt.

CALCULEZ VOUS-MÊME!



Vous pouvez calculer votre taux d'intérêt et le remboursement vous-même à travers le calculateur de logement. Pour cela, vous avez besoin de votre avertissement-extrait de rôle et vous devez savoir dans quel quartier le logement pour lequel vous voulez emprunter est situé.

Vous trouverez le calculateur sur www.vmsw.be



Pour un calcul plus précis, contactez la société de logement social près de chez vous qui octroie le Vlaamse Woonlening ou le service de prêt hypothécaire de la VMSW.

Le montant dans la formule change annuellement: il s'agit d'une indexation du montant prévu de 40.000 euros.

Lors des étapes intermédiaires du calcul quelques règles d'arrondissement valent:

- L'arrondissement vers la quatrième décimale plus proche après le calcul à la première règle
- les 10 % du taux d'intérêt de référence sur la deuxième et la troisième règle sont arrondis à la deuxième décimale plus proche
- le résultat après la deuxième et la troisième règle est arrondi au 0,10 point de pourcentage plus élevé le plus proche
- Votre taux d'intérêt ne peut jamais être plus élevé que 4/3 du taux de référence ou plus bas que 2/3 du taux de référence en vigueur. Votre taux d'intérêt est au minimum 2% (il s'agit du minimum absolu).

Produits disponibles

Le prêt est accordé par la compétence flamande relative au logement. La VMSW n'offre pas de gamme de produits comme les créateurs commerciaux. Vous ne pouvez par conséquent pas choisir entre par exemple 1/1/1 ou un 5/5/5. La VMSW n'offre pas de taux d'intérêt variables.

Le Vlaamse Woonlening (ou 'prêt social') connaît par contre des soi-disant "révisions du taux d'intérêt". Celles-ci ont la structure spécifique suivante:

1. Au départ, le prêt reçoit un taux débiteur qui s'élève au minimum à 2 % et au maximum à quatre tiers d'un 'taux d'intérêt de référence'. Ce taux d'intérêt de référence est déduit mensuellement du rendement des obligations d'État et il est inscrit dans l'acte du prêt. Sur le taux d'intérêt maximal, on calcule ensuite une réduction sociale, selon le revenu et la situation familiale de l'emprunteur et de la localisation de l'habitation. Le taux d'intérêt maximal (=4/3 x le taux d'intérêt de référence) est donc le tarif fixe de votre prêt où l'on applique une réduction sociale afin d'arriver ainsi au taux débiteur réel de votre prêt.
2. La réduction sociale est recalculée périodiquement, notamment deux, quatre, six et dix ans après de la date de l'acte du prêt, et ensuite tous les 5 ans. La 'révision' du taux d'intérêt est en fait ce nouveau calcul de la réduction.
3. Si le taux de référence s'élève à 1,50 % ou moins, le prêt a toujours un taux débiteur fixe de 2 % sans qu'une réduction soit encore possible. Il n'y a donc pas de révisions.

TAUX D'INTÉRÊT

Le taux débiteur sur votre Vlaamse Woonlening dépend:

- du taux d'intérêt du marché (la VMSW calcule mensuellement le taux de référence à travers le taux d'intérêt du marché).
- de votre revenu et situation familiale
- de la localisation de l'habitation

Plus votre revenu est bas et plus votre famille est élargie, plus avantageux sera le taux d'intérêt.

Vous ne pouvez donc jamais négocier le taux d'intérêt sur le P



Lisez plus à la page 27.

Calcul de votre taux débiteur annuel initial

Le taux d'intérêt que vous recevez lorsque vous contractez un prêt, est le taux débiteur original. La formule ci-dessous montre comment celui-ci est calculé.

taux d'intérêt de référence x revenu

43.443 euros (montant en 2019)

(-) 10% du taux d'intérêt de référence*

* La réduction s'applique:

- par personne à charge
- si vous allez habiter dans un noyau urbain ou la Périphérie flamande
- et toujours au minimum 2 % par an et au maximum le [taux d'intérêt de référence x (4/3)]

L'ACQUITTEMENT MENSUEL

Vous devez rembourser le capital emprunté endéans les limites de la durée de votre prêt. Vous payez mensuellement la somme due (capital et intérêt) à l'échéance, telle que vous la trouvez dans le tableau d'amortissement. Vous payez des intérêts sur le capital déjà prélevé mais pas encore remboursé.

La première échéance suit exactement un mois après la date de l'acte. La VMSW doit avoir reçu votre paiement endéans les deux semaines après une échéance.

▲ Attention: Si vous payez votre mensualité, elle ne se trouve pas sur le compte de la VMSW le même jour. Votre banque peut avoir besoin de quelques jours pour exécuter le versement. Si vous versez donc seulement deux semaines après l'échéance, la VMSW recevra votre paiement trop tard et il y aura donc un défaut de paiement.

L'acquittement mensuel automatique

Vous pouvez organiser un acquittement mensuel automatique. Cela est possible via une domiciliation ou un ordre permanent. Endéans les deux semaines après l'établissement de l'acte de prêt vous devez organiser administrativement une des deux possibilités.

i Qu'est-ce une domiciliation?

Lors d'une domiciliation, vous donnez l'autorisation à la VMSW de retirer mensuellement le montant dû de votre compte. Vous pouvez choisir d'organiser le paiement dix jours avant l'échéance, à l'échéance même ou dix jours après l'échéance. Ainsi, vous pouvez choisir le jour qui correspond le mieux au jour où vous recevez votre revenu.

Dès que la domiciliation est active, vous ne devez plus rien faire durant la durée entière du prêt. Il doit y avoir par contre assez d'argent sur votre compte, autrement le paiement ne réussit pas.

▲ Attention: s'il n'y a pas assez d'argent sur votre compte et que le paiement échoue, 10 jours après la VMSW fera à nouveau une tentative de recouvrement. Vous ne devez donc pas verser additionnellement vous-même mais veiller à ce qu'il y ait assez d'argent sur votre compte. La VMSW vous expliquera comment régler une domiciliation. Ceci ne se passe plus à travers votre banque.

i Qu'est-ce un ordre permanent?

Lors d'un ordre permanent, vous donnez vous-même l'ordre de verser mensuellement.

Ce n'est que vous qui pouvez changer cet ordre. Pendant toute la durée de votre prêt vous devez donc vous-même changer parfois cet ordre (par exemple: si votre mensualité change par une révision du taux d'intérêt).

Vous pouvez vous-même établir un ordre permanent chez la banque ou à travers l'accès à votre compte sur internet.

LE DÉLAI DE PAIEMENT

Au début de votre prêt, vous pouvez opter pour un délai de paiement qui peut durer 3, 6, 9 ou 12 mois.

Un délai de paiement ne signifie pas que vous ne devez plus rien payer. Durant le délai de paiement, le remboursement du capital emprunté est reporté et vous payez mensuellement seulement les intérêts dus.


Un délai de paiement de 12 mois est obligatoire si, à l'établissement du prêt, vous ne prenez pas encore du capital (p. ex. si le prêt sert seulement à rénover une habitation). Alors vous ne pouvez pas encore rembourser du capital.

Un délai de paiement est à recommander vivement si vous ne pouvez pas tout de suite occuper la maison et entre-temps vous devez encore louer. Alors, la charge mensuelle peut être facilement trop élevée si vous devez également commencer à acquitter le prêt.

LES FRAIS DE NOTAIRE ET D'ENREGISTREMENT

Vous devez également compter des frais de notaire et des frais de registration supplémentaires (tarif réduit ou augmenté de 5 ou de 10 % sur le prix de vente). Pour cela vous ne pouvez pas emprunter.

Le notaire n'impute que la moitié de l'honoraire si vous avez un prêt auprès de la VMSW ou du Fonds du Logement Flamand.

 Plus d'information sur le site web www.notaris.be ou chez votre notaire qui fera un calcul des coûts.

LES FRAIS D'ASSURANCE

Vous êtes obligé de contracter quelques assurances. Il y a des frais liés à celles-ci également.

 Lisez plus à la page 16.

LES FRAIS DE DOSSIER

Vous payez 100 euros comme acompte lors de votre demande de prêt. Cela vaut également pour des prêts éventuels supplémentaires après l'établissement de l'acte original.

Le jour où vous payez les frais de dossier de 100 euros, toutes les conditions sont tout de suite déterminées: votre situation familiale de ce jour, le taux d'intérêt du marché de ce jour et le revenu imposable le plus récent connu ce jour par le fisc. Ce jour devient la date de référence.

Les 100 euros vous seront restitués si vous refusez l'offre de crédit ou si la VMSW n'approuve pas votre demande de prêt.



QUELLES SONT LES OBLIGATIONS PRINCIPALES D'UN PRÊT?

Ici, vous lisez les principales obligations de de votre Vlaamse Woonlening. Vous recevez un aperçu complet des obligations de la part de votre société de logement social.

LES ASSURANCES

Vous devez contracter quelques assurances comme garantie (outre votre garantie hypothécaire - voir la page 17). Une assurance-incendie est toujours obligatoire, une assurance de solde restant dû parfois. Une assurance du logement garanti n'est pas obligatoire, mais est fortement conseillée. La société de logement social (votre intermédiaire de crédit) vous l'expliquera.



Assurance-incendie

Vous devez obligatoirement prendre une assurance-incendie pour votre habitation. Vous devez prendre une assurance-incendie pour la valeur à l'état neuf de l'habitation pour laquelle vous empruntez.

Vous pouvez choisir librement chez quel assureur vous contractez l'assurance. Si vous ne contractez pas l'assurance, vous n'obtenez pas de prêt.

Si plus tard vous n'êtes plus assuré lors de la durée de l'emprunt, la VMSW peut exiger le remboursement anticipé du prêt entier.



Assurance du logement garanti

Vous pouvez demander gratuitement une assurance du logement garanti auprès de Wonen-Vlaanderen. Elle n'est pas obligatoire, mais elle est fortement conseillée.

Vous devez demander vous-même votre assurance auprès de Wonen-Vlaanderen endéans l'année après l'établissement de l'acte de prêt. La VMSW doit remplir l'information sur votre formulaire de demande, vu que la VMSW vous accorde le prêt.

 Vous trouvez plus d'information sur www.wonenvlaanderen.be



Assurance de solde restant dû

Le remboursement du prêt doit être assuré complètement et à chaque instant avec une assurance de solde restant dû. Cela ne vaut pas pour les personnes célibataires ou si vous pouvez vous assurer seulement avec des primes déraisonnablement élevées. La VMSW détermine si une prime est déraisonnable ou pas.

Vous pouvez choisir chez quel assureur vous contractez l'assurance de solde restant dû. Lors du calcul de la prime, l'assureur est obligé de tenir compte d'un taux d'intérêt technique. Ce taux d'intérêt technique doit être égal à 4/3 du taux d'intérêt de référence, autrement dit: le taux d'intérêt débiteur de votre prêt sans réductions sociales. Cela correspond au taux d'intérêt maximal au cours de votre prêt. Ainsi plus tard vous ne devez plus jamais adapter le contrat d'assurance après une révision de l'intérêt.

La VMSW même vous offre sans engagement une assurance de solde restant dû en tant qu'agent lié à un assureur. Pour plus d'informations vous pouvez vous renseigner auprès www.vmsw.be et de votre société de logement social locale.

HYPOTHÈQUE

Le remboursement du prêt doit être couvert par une hypothèque sur l'habitation pour laquelle vous avez un prêt en cours. La VMSW détermine les conditions effectives de votre hypothèque.

Quelle hypothèque est nécessaire?

L'hypothèque est contractée obligatoirement pour 30 ans. Si vous achetez une habitation, l'hypothèque doit être prioritaire.

Vous contractez une 'hypothèque pour toutes les sommes'. Il s'agit d'une hypothèque pour toutes les dettes futures chez la VMSW en tant que votre créancier.

Exemple d'une 'hypothèque pour toutes les sommes'.

Hypothèque pour toutes les sommes: 170.000 euros

- solde restant dû: 140.000 euros
- prêt supplémentaire: 45.000 euros
- hypothèque supplémentaire nécessaire pour: 15.000 euros

L'avantage de ceci est que tous les prêts futurs auprès de la VMSW relèvent également de cette hypothèque.

Combien vous coûte votre hypothèque?

Exemple : vous contractez un prêt pour 200.000 euros. Alors vous payez 1 % de droits d'enregistrement et 0,30 % de droit d'hypothèque sur ces 200.000 euros en montant principal et sur les dépendances (10 % de la somme principale et chez la VMSW limité à un maximum de 10.000 euros). De cette manière, l'ensemble de votre hypothèque s'élève à un total de 210.000 euros.

Est-ce qu'un prêt supplémentaire signifie une hypothèque supplémentaire?

Si vous contractez un prêt additionnel, une hypothèque supplémentaire n'est pas toujours nécessaire.

Pour des prêts hypothécaires supplémentaires pour lesquels il n'y a pas besoin d'une hypothèque supplémentaire, un acte sous seing est établi à l'ouverture de crédit courant, ce qui réduit les coûts. Si une hypothèque supplémentaire est nécessaire, normalement une inscription est demandée dans le rang suivant celui du prêt principal auprès de la VMSW.

Les frais pour une éventuelle radiation totale ou partielle de l'hypothèque (mainlevée) sont à charge de l'emprunteur.

Levée de l'hypothèque si votre prêt est acquitté

La VMSW peut effectuer la radiation (la mainlevée) de l'hypothèque seulement huit semaines au moins après la date du dernier remboursement, si vous payez par domiciliation

Lors de la domiciliation vous avez notamment le droit de revendiquer pendant jusqu'à huit semaines un montant déjà payé. Ceci est conforme à la directive européenne concernant les services de paiement. C'est pourquoi l'hypothèque doit rester jusqu'après ce délai.

VOUS DEVEZ OCCUPER VOUS-MÊME L'HABITATION

Vous devez occuper vous-même l'habitation et y avoir votre résidence principale (domicile) endéans les deux ans après l'établissement de l'acte de crédit et cela jusqu'au moment où votre prêt a été remboursé en entier.

Vous voulez quand même déménager? Alors vous devez mentionner ceci au service du suivi hypothécaire de la VMSW.

 Lisez plus à la page 24.



QUELLE EST LA DURÉE DE VOTRE PRÊT?

La durée standard du prêt est de 20 ans.
En principe, vous recevez donc un prêt que vous acquittez en 20 ans.

Acquitter en moins de 20 ans?

Vous pouvez choisir pour un délai plus court.

Si vous voulez acquitter le prêt dans un délai plus court, vous pouvez seulement le faire si vous possédez assez de capacité financière. Un délai plus court mène notamment à une mensualité plus élevée.

Acquitter en plus de 20 ans?

Vous ne pouvez pas vous-même choisir un délai plus long. Le délai standard de 20 ans est seulement prolongé si financièrement vous n'êtes pas en mesure de soutenir les remboursements mensuels en 20 ans. Alors, le délai est prolongé jusqu'au moment où l'acquittement mensuel descend suffisamment pour pouvoir le gérer financièrement.

Si vous n'êtes pas non plus en mesure de gérer l'acquittement mensuel du prêt en 30 ans, celui-ci sera refusé.

**COMMENT
DEMANDER
UN PRÊT?**


COMMENT DEMANDER UN PRÊT?

1. DEMANDER UN PRÊT AUPRES D'UNE SOCIÉTÉ DE LOGEMENT SOCIAL

Cherchez une société de logement social

Afin de demander un prêt, vous allez à une société de logement social qui fournit le Vlaamse Woonlening comme intermédiaire de crédit et en tant qu'agent lié à la VMSW.

La société de logement social vous aidera à introduire votre demande.

 Vous trouverez une société de logement social dans votre quartier sur www.vmsw.be.

À la date de référence, le taux de référence du prêt est également déterminé. Lors de votre demande, vous payez également vos frais de dossier comme acompte.

Dès que votre demande de prêt est dans le système informatique, un budget pour votre prêt est automatiquement réservé. Il est donc impossible qu'au moment de votre demande tout soit en ordre et qu'après vous entendiez qu'il n'y a plus de budget pour votre prêt. Sans budget, il est en effet impossible d'introduire la demande.

Quels documents devez-vous apporter?

Mieux vaut contacter auparavant la société de logement social. Ainsi vous saurez quels documents vous devez apporter afin de mettre en ordre votre demande.

1. REVENU

Votre 'revenu imposable global' (et, éventuellement, les revenus imposables distinctement) sur votre dernier avertissement-extrait de rôle, compte. Vous apportez également celui des personnes qui occuperont ensemble avec vous l'habitation.

- vous apportez votre dernier avertissement-extrait de rôle disponible.
- vous apportez des documents d'un revenu non imposable comme le revenu d'intégration.
- cela n'a pas de sens d'apporter un ancien avertissement-extrait de rôle avec un revenu plus bas. Après la VMSW contrôle auprès du fisc quel est votre dernier avertissement-extrait de rôle.

Ne valent pas:

- une déclaration de vos impôts
- un calcul de votre avertissement-extrait de rôle (p. ex. à travers tax-on-web)
- d'autres documents sur lequel votre revenu imposable est déjà indiqué

Tant que l'avis d'imposition n'est pas confirmé par les impôts, vous restez notamment dans le stade d'une déclaration. La VMSW ne peut jamais se fonder sur une déclaration de revenus.

Si votre revenu imposable est inférieur à 9.546 euros, on regarde les revenus des trois derniers mois. Apportez dans ce cas également la preuve de ces revenus.

2. FAMILLE

Votre SLS peut vous demander d'apporter une attestation de votre composition de famille, si elle ne peut pas la consulter électroniquement elle-même. Vous recevrez cette attestation à la commune.

Vos enfants n'habitent pas toujours, mais régulièrement chez vous ? Apportez alors comme preuve l'arrêt, l'acte notarié ou un accord signé par les deux parents.

Si vos enfants ont 18 ans ou plus et vous recevez toujours l'allocation familiale ou l'allocation d'orphelins, veuillez apporter la déclaration de la Caisse pour Allocations familiales

3. IDENTITÉ

Apportez certainement votre carte d'identité. La société de logement social est obligée d'avoir une copie.

Donnez également votre courrier électronique le plus fréquemment utilisé.

Demander un délai de paiement

Au début de votre prêt, vous pouvez opter pour un délai de paiement qui peut durer 3, 6, 9 ou 12 mois.

 Lisez plus à la page 15.

2. CONTRÔLE DE VOTRE DEMANDE ET VISITE DE L'ESTIMATEUR

La société de logement social et la VMSW contrôlent votre demande.

Si vous ne répondez pas aux critères, vous ne pouvez pas obtenir un prêt et votre dossier est arrêté.

VISITE DES LIEUX

Recueillez auparavant tous les documents nécessaires

L'estimateur a besoin des documents suivants pour effectuer l'estimation. Apportez donc à temps ces documents à la SLS.

UN EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

Celui-ci indique entre autres l'année de construction et la superficie du terrain. Ce n'est pas l'avertissement-extrait de rôle en matière de précompte immobilier avec lequel l'estimateur ne peut rien faire.

COMPROMIS DE VENTE

Lors d'une vente publique, la vente doit être définitive.

ESQUISSE DE L'HABITATION

Faites par étage une esquisse de l'habitation avec (environ) les mesures correctes.

Pour un appartement, vous procurez aussi:

DEUX EXTRAITS DE LA MATRICE CADASTRALE

Un pour le terrain et un pour l'appartement.

PREUVE DE PARTICIPATION DANS LES PARTIES COMMUNES

Acte de base ou compromis de vente.

DEVIS ESTIMATIF

Pour des travaux de transformation vous recevez de la SLS un formulaire 'devis estimatif' (sur un papier cartonné rose). Vous pouvez l'emmener à l'habitation et y indiquer les travaux que vous voulez exécuter.

Lors des travaux de transformation:

Le rendez-vous

L'estimateur-même vous contactera personnellement pour fixer la date pour une visite des lieux. Vous ne devez donc pas prendre vous-même l'initiative de fixer un rendez-vous. La place de la visite des lieux est l'habitation pour laquelle vous demandez un prêt.

Si une estimation de l'habitation est nécessaire, l'estimateur vous contacte endéans les deux semaines après votre présentation de tous les documents nécessaires pour l'estimation. Les rendez-vous sont faits par téléphone. C'est pourquoi la SLS note votre numéro de GSM au cours de la demande. Gardez donc bien votre GSM à portée de main, pour que l'estimateur puisse facilement vous joindre. Veuillez tout de suite avvertir la SLS si vous changez de numéro de GSM.

▲ Attention: Une estimation a toujours lieu pendant la semaine et durant les heures de travail. Un rendez-vous pendant le week-end ou le soir est impossible.

Est-ce que cela est difficile pour vous? Veuillez le mentionner alors lorsque l'estimateur vous contacte pour un rendez-vous. Souvent, il suffit qu'un membre de votre famille ou un ami laisse entrer l'estimateur. Après, l'estimateur peut encore discuter avec vous par téléphone à propos d'éventuelles observations.

L'estimateur communique un intervalle de temps pendant lequel la visite aura lieu (p. ex. le mercredi entre 10h et 12h). L'estimateur fait normalement une série de visites en voiture. Il est donc impossible de prendre un rendez-vous à une heure exacte.

Q Estimation gratuite de la maison

Un estimateur de la VMSW vient regarder l'habitation éligible afin de déterminer la valeur. Si vous exécutez des travaux de rénovation, l'estimateur fera une visite sur place durant les travaux.

Des estimations et des visites sur place sont toujours gratuites. N'offrez pas d'argent ou de dons à l'estimateur. Cela ne fera pas avancer votre dossier et l'estimateur ne les acceptera pas.

L'estimateur examinera brièvement l'habitation. L'estimation n'est pas une expertise technique approfondie de la maison. Vous ne pouvez donc pas tenir l'estimateur pour responsable si l'on découvre après encore de défauts à l'habitation.

Pendant la visite

Pendant la visite, l'estimateur examine

1. si votre habitation est conforme aux valeurs vénales maximales
2. s'il y a des travaux nécessaires ou autres

A travers une liste de contrôle, l'estimateur vérifie si l'habitation est conforme aux normes de sécurité, de santé ou de qualité (comme mentionnées dans l'article 5 du Code de Logement flamand).

 Vous trouvez la liste de contrôle à la page 30.


Si l'habitation n'est pas conforme, vous devez obligatoirement emprunter afin d'exécuter les 'travaux nécessaires'. Alors un devis estimatif est établi ou ces travaux nécessaires sont indiqués sur le devis estimatif que vous avez déjà établi pour exécuter les travaux de transformation. Lors de sa visite, l'estimateur parlera de toute façon avec vous du devis estimatif établi pour des travaux de transformation.

Après que l'estimation a eu lieu, vous recevez une lettre qui mentionne si l'habitation correspond aux conditions. Dans cette lettre, vous trouvez également les montants que vous pouvez emprunter au maximum ou que vous devez emprunter au minimum pour les travaux de transformation nécessaires.

Après que votre prêt est approuvé et les travaux ont lieu, l'estimateur fait encore (si c'est nécessaire) une visite des lieux. Telle visite des lieux se fait après votre présentation d'une demande d'argent.

 Lisez plus à la page 26.


3. VOUS RECEVEZ UNE OFFRE ÉCRITE À SIGNER

 La VMSW approuve votre demande, si vous répondez aux conditions et si votre habitation est approuvée.

Vous recevez alors une demande écrite par lettre et un bulletin d'information standard européen (ESIS) de la VMSW. Vous recevez ceci dans le mois après la complétion de votre dossier de prêt.

Vous signez cette offre écrite et vous la renvoyez à la VMSW. Dès que la VMSW l'a reçue, la VMSW peut fournir les documents nécessaires au notaire.

4. RÉDACTION ET ÉTABLISSEMENT DE L'ACTE AUPRÈS DU NOTAIRE

 Dès que le notaire a reçu les documents de la VMSW, il peut préparer l'établissement de l'acte. Le dossier est maintenant chez le notaire.

 Pour plus d'informations vous pouvez vous renseigner sur [op www.notaris.be](http://www.notaris.be) ou chez votre notaire.

5. VERSEMENT DE VOTRE MONTANT DU PRÊT

 Comment le versement se déroule, dépend du type de prêt que vous avez contracté.

Chez un prêt pour l'achat d'un logement (social)

Le prêt pour un achat est versé lors de l'établissement de l'acte d'achat.

Si une partie du prêt vise à exécuter des travaux de transformation, vous recevez cette somme en une ou plusieurs tranches.

Le moment où les tranches sont versées dépend du progrès de ces travaux pour lesquels vous devez présenter une 'demande d'argent'.

Chez un prêt pour la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation

Le montant que vous empruntez pour les travaux est versé dans une plusieurs tranches.


Le moment où les tranches sont versées dépend du progrès de ces travaux pour lesquels vous devez présenter une 'demande d'argent'.

Vous devez terminer tous les travaux de transformation ou de finition endéans les deux ans après l'établissement de l'acte. Ceci n'est pas nécessaire si la VMSW vous permet une dérogation par écrit. Vous pouvez en parler avec l'estimateur.

Chez un prêt pour un achat sur plan

Le prêt est versé selon les conditions de l'acte de vente et l'état des travaux lors de la signature de l'acte de prêt.

S'il faut encore effectuer des travaux après la signature de l'acte de prêt, cela se passe en tranches. Le moment où les tranches sont versées dépend du progrès des travaux pour lesquels vous devez présenter une 'demande d'argent'.

 Lisez plus sur l'introduction d'une 'demande d'argent' à la page 26.

**VOUS AVEZ
DÉJÀ UN PRÊT
AUPRÈS DE
LA VMSW**

VOUS AVEZ DÉJÀ UN PRÊT AUPRÈS DE LA VMSW

Ici, vous trouvez quelques situations possibles si vous avez déjà un prêt auprès de la VMSW. Avez-vous quand même des questions additionnelles? Contactez dans ce cas votre gestionnaire de dossiers auprès de la VMSW. Vous pouvez trouver les coordonnées à la page 29.

VOUS AVEZ UN PRÊT ET VOUS VOULEZ EMPRUNTER PLUS

Vous devez simplement demander un autre prêt auprès d'une société de logement social, comme vous l'avez fait lors de votre premier Vlaamse Woonlening. Vous devez vous conformer aux conditions actuelles.

Si de votre premier prêt a déjà été acquitté un capital suffisant, il est possible d'emprunter à nouveau cette somme, sans devoir prendre une nouvelle hypothèque.

VOUS VOULEZ DÉMÉNAGER

Vous êtes obligé d'occuper vous-même l'habitation pour laquelle vous avez emprunté, tant que votre Vlaamse Woonlening n'a pas été remboursé. Vous avez contracté cette obligation, parce que vous recevez à travers le gouvernement un prêt logement à un tarif réduit.

Si vous voulez quand même déménager, vous devez choisir entre deux possibilités:

1. Vous acquittez l'entièreté de votre prêt de manière anticipée.
2. Vous continuez à acquitter votre emprunt, mais à un taux d'intérêt adapté et plus élevé, notamment le taux d'intérêt de référence mentionné dans votre acte, augmenté de deux points de pourcentage.

Vous rapportez au service de suivi hypothécaire votre numéro de dossier, le déménagement planifié et votre choix. Votre gestionnaire de dossiers prendra les mesures nécessaires afin de modifier votre dossier, de vous informer et fournir un formulaire de choix.

VOUS AVEZ UN PRÊT ET VOUS ÊTES EN TRAIN DE DIVORCER OU DE VOUS SÉPARER

Vous pouvez convenir avec votre ex-partenaire que vous ou votre ex-partenaire rper le prêt auprès de la VMSW.

▲ Attention: La VMSW n'est pas liée par un accord entre vous et votre ex-partenaire. Le prêt n'est donc pas transféré automatiquement sur votre nom ou celui de votre ex-partenaire, même si vous en avez un commun accord.

La VMSW doit autoriser que vous ou votre ex-partenaire reprenne le prêt. Pour cela, vous devez répondre à quelques conditions:

- Vous avez pour l'habitation déjà un prêt en cours auprès de la VMSW.
- Vous devez être financièrement en mesure d'acquitter le prêt. La VMSW examinera ceci, dès le moment où vous introduisez votre demande.
- Le cessionnaire doit être un emprunteur original, pas quelqu'un qui s'est présenté plus tard.
- Le divorce ou le contrat de cohabitation doivent être transcrits dans le registre de l'État Civil.
- Il ne peut y avoir un retard de paiement.

Vous devez répondre aux conditions générales pour un nouveau prêt.

Vous demandez à votre gestionnaire de dossiers de relever le prêt auprès de la VMSW.

▲ Attention: ceci concerne seulement la reprise d'un prêt déjà existant. Si vous voulez emprunter en plus pour le rachat de la partie de votre ex-partenaire, vous pouvez vous adresser à une société de logement social.

Même si vous n'avez pas de prêt auprès de la VMSW, vous pouvez emprunter auprès de la VMSW afin de relever la partie en propriété à votre ex-partenaire. L'habitation doit alors être conforme aux valeurs vénales maximales. Vous pouvez demander ceci à travers la société de logement social dans votre quartier.



VOUS VOULEZ REMBOURSER PAR ANTICIPATION

Vous pouvez rembourser totalement ou partiellement votre prêt. Dans les deux cas, vous devez payer une indemnité de rempli.

Vous désirez rembourser le total de votre prêt par anticipation

C'est possible. A chaque instant, vous pouvez rembourser entièrement par anticipation le capital emprunté. Vous devez payer une indemnité de réinvestissement sur le montant que vous remboursez.

Lors de la vente de l'habitation, vous devez toujours entièrement rembourser par anticipation.

Vous vous adressez alors directement à votre notaire qui fournira à la VMSW les documents nécessaires pour le remboursement du prêt. Le notaire prend également soin de la radiation (mainlevée) de l'hypothèque sur votre habitation.

Vous voulez rembourser une partie de votre prêt par anticipation

Ceci est possible de deux manières.

1. Une fois par année civile vous pouvez faire un remboursement par anticipation d'un montant choisi par vous-même.
2. Dans la même année vous pouvez également rembourser plus qu'une fois un montant, mais dans ce cas le montant doit être au moins 10 % du capital emprunté. Si vous avez par exemple emprunté 100.000 euros, le remboursement anticipé doit s'élever à au moins 10.000 euros.

Vous payez également une indemnité de réinvestissement si vous remboursez une partie de votre prêt par anticipation.

L'indemnité de réinvestissement: quel est le coût d'un remboursement anticipé?

Vous payez toujours une indemnité de réinvestissement si vous désirez rembourser plus vite.

L'indemnité consiste en trois mois d'intérêts sur le montant du prêt remboursé par anticipation au taux d'intérêt qui vaut au moment du remboursement.

Voorbeeld

Uw rentevoet is 3% en u wilt 10.000 euro vervroegd terugbetalen. Dan betaalt u ongeveer 75 euro wederbeleggingsvergoeding.

Hoe verloopt de berekening?

- 3% van 10.000 euro = 300 euro
- Deel dit door vier, want 3% slaat op een volledig jaar, maar drie maanden is een vierde van een jaar.

De VMSW berekent de vergoeding bij de terugbetaling. U kunt een afrekening vragen bij uw dossierbeheerder. Als u vervroegd afbetaalt omdat u uw beleende woning verkoopt, verloopt de afrekening via de notaris.



VOUS N'ÊTES PLUS CAPABLE DE PAYER

Il vaut mieux contacter au plus vite votre gestionnaire de dossiers auprès de la VMSW si vous n'êtes plus capable de payer votre prêt. N'attendez pas que les arriérés s'accumulent.

La VMSW cherchera ensemble avec vous une solution. Peut-être vous pouvez rembourser moins pendant une période ou payer les arriérés au fur et à mesure.

- ▲ Attention: des dettes ne sont jamais acquittées. Vous êtes obligé de rembourser entièrement votre prêt, même si vous avez des arriérés pendant une période. Si les arriérés deviennent trop élevés ou vous n'acceptez pas de solution, vous risquez que votre habitation soit vendue de manière forcée.



VOUS VOULEZ PRÉSENTER UNE 'DEMANDE D'ARGENT' OU VOUS EN AVEZ PRÉSENTÉ UNE

Le montant que vous empruntez pour des travaux, est déboursé dans une ou dans plusieurs tranches. Le moment où l'on paie les tranches dépend du progrès de ces travaux.

Le déboursement d'une tranche se déroule en principe après que les travaux, pour lesquels vous demandez de l'argent, sont exécutés. Au départ de ces travaux, vous pouvez demander un acompte. Pour plus d'acomptes, vous devez parler avec votre estimateur.

Présenter une 'demande d'argent'

Pour chaque montant que vous voulez demander, vous envoyez le formulaire 'demande d'argent' à l'adresse y est mentionnée ou vous l'envoyez par courrier électronique à: woonlening@vmsw.be.

A chaque demande d'argent, vous veillez à ce que:

1. les données demandées soient remplies complètement et clairement.
2. toutes les personnes qui ont contracté le prêt, signent la demande.
3. (une copie) des factures payées soient jointes.

Mieux vaut additionner quelques montants afin de demander ainsi un montant rond.

Exemple

Supposez:

- Vous avez fait des travaux d'isolation pour 1.200,45, euros
- Il y a une facture de 3.854,63 euros pour les travaux d'électricité et
- Vous avez également besoin d'un acompte de 2.000 euros pour une commande.

Dans ce cas, vous présentez une seule demande d'argent pour un montant de 7.100 euros.

Vous totalisez donc les montants et vous arrondissez à la centaine supérieure. Sur le formulaire 'demande d'argent' vous mentionnez alors les montants différents en détail.



L'estimateur contrôle votre 'demande d'argent'

L'estimateur peut, (s'il le juge nécessaire) effectuer une visite des lieux pour examiner les travaux effectués. L'estimateur vous contactera lui-même afin de prendre un rendez-vous. Après l'éventuelle visite des lieux, l'argent est versé sur votre compte. Cela se déroule normalement endéans une semaine.

⚠ Attention: la VMSW ne peut pas débourser:

- si vous ne remplissez pas la demande correctement ou de manière incomplète;
- si vous refusez une visite des lieux ou si vous ne vous présentez pas lors des rendez-vous avec l'estimateur.

Als Lorsque les travaux sont terminés, l'estimateur vérifie de nouveau, à travers une liste de contrôle si l'habitation est conforme aux normes de sécurité, de santé et de qualité résidentielle (comme mentionnées dans l'article 5 du Code flamand du logement). La dernière tranche n'est déboursée que si votre habitation est conforme à ces normes.



Vous trouvez la liste de contrôle à la page 30.



VOUS VOULEZ NÉGOCIER UN TAUX D'INTÉRÊT PLUS AVANTAGEUX

La VMSW est un organisme public et ne peut pas librement négocier avec des emprunteurs sur un taux d'intérêt plus avantageux comme le fait un prêteur commercial.

Votre taux d'intérêt est calculé et revu à travers une décision du Gouvernement flamand. De ce fait, vous avez généralement déjà un taux d'intérêt très avantageux calculé sur base du taux d'intérêt du marché et de votre situation familiale et revenu.

Sur ce taux d'intérêt réglementé, la VMSW ne peut donc plus négocier.



VOTRE TAUX D'INTÉRÊT SERA BIENTÔT RECALCULÉ

Périodiquement, le taux d'intérêt sur votre Vlaamse Woonlening est recalculé. La VMSW regarde pour ce nouveau calcul votre revenu et votre situation familiale.

Votre taux d'intérêt peut donc augmenter, si votre revenu a également augmenté.

Vous avez entre-temps un nouveau ou un autre partenaire, alors ses revenus comptent aussi. Cela se déroule également si votre partenaire n'a pas cosigné l'acte de prêt. Lors de la révision biennale du taux d'intérêt, on prend en compte le dernier revenu imposable connu. Lors de la révision quinquennale du taux d'intérêt, un revenu moyen est calculé sur une période de cinq ans. Ainsi, les revenus de votre nouveau partenaire, qui datent d'avant le temps de votre cohabitation, peuvent entrer en ligne de compte.

Le taux d'intérêt recalculé ne s'élève donc jamais au-dessus du taux débiteur réglementaire et fixé sans réduction, qui constitue 4/3 du taux d'intérêt de référence indiqué dans votre contrat.

La VMSW évalue les réductions sociales biennalement pendant les premiers six ans et quinquennalement après. Votre taux d'intérêt est donc revu dans la deuxième, quatrième, sixième, quinzième, vingtième et vingt-cinquième année de votre prêt en cours.

Lorsque le taux d'intérêt recalculé est plus élevé du taux d'intérêt de référence valable au jour de la révision, augmenté d'un point de pourcentage, alors le taux d'intérêt recalculé est diminué jusqu'à ce niveau.

La VMSW demande pour cela toutes les données et fait automatiquement le calcul. Vous ne devez faire aucun effort. Veuillez remarquer que le prêt a toujours un taux d'intérêt débiteur fixe de 2 % si le taux de référence s'élève à 1,50% ou moins, sans qu'une réduction soit encore possible. Dans ce cas, il n'y a donc pas de calcul.

i Recalcul automatique

La VMSW demande pour le calcul de votre taux d'intérêt toutes les données et fait automatiquement le calcul. Vous ne devez rien faire.

Ce n'est que lorsque la demande automatique ne réussit pas, que la VMSW vous contactera afin de transférer les documents nécessaires.

⚠ Attention: La VMSW ne peut pas savoir par la demande automatique si un handicapé (encore inconnu à la VMSW) s'est ajouté. Si vous n'avez pas encore mentionné cette personne supplémentaire, mieux vaut contacter vous-même le service de suivi hypothécaire.

DEMANDER VOUS-MÊME D'ADAPTER VOTRE TAUX D'INTÉRÊT À CAUSE D'UNE PERSONNE SUPPLÉMENTAIRE À CHARGE

Vous pouvez demander d'adapter votre taux d'intérêt si le nombre de personnes à charge a augmenté durant l'année dernière. Vous pouvez seulement le demander dans les années où il n'y a pas de calcul automatique de votre taux d'intérêt.

⚠ Attention: ceci est seulement possible

1. si vous avez contracté un prêt depuis 2014 (date de l'acte de prêt après le 1er janvier 2014)
2. si votre taux débiteur peut encore être diminué: le minimum absolu est 2 %, donc si votre prêt est déjà en cours à 2 %, ça n'a pas de sens de demander encore une adaptation.
3. si vous mentionnez la personne supplémentaire vous-même à la VMSW, aux moins cinq jours ouvrables avant l'anniversaire de l'acte de prêt.

Cette réduction se déroule à l'anniversaire de l'établissement de l'acte. Alors, vous recevez une réduction sur votre taux d'intérêt, à moins que vous n'avez déjà le taux d'intérêt minimal.

Vous ne devez pas envoyer des documents. La VMSW contrôle elle-même votre annonce au registre de l'état civil et applique la réduction.



Vous lisez à la page 8 qui est une personne à charge et comment votre revenu est calculé.



VOUS AVEZ BESOIN D'UNE ATTESTATION FISCALE POUR VOTRE DÉCLARATION FISCALE

La VMSW vous transmet annuellement une attestation fiscale pour votre déclaration fiscale. Depuis 2017, cette attestation (281.61) est renouvelée et vous pouvez également la retrouver à travers MyMinFin.

Gardez ce document soigneusement, peut-être vous aurez besoin de l'attestation pour le fisc.

La VMSW n'est pas spécialisée en la fiscalité du prêt et ne peut pas vous aider pour remplir la déclaration fiscale.



Pour des questions concernant votre déclaration fiscale vous pouvez vous renseigner auprès du Service public fédéral Finances.



VOUS VOULEZ TRANSMETTRE UN CHANGEMENT DANS VOS DONNÉES

Vous devez vous-même signaler des changements d'adresse au service de suivi hypothécaire.

Seulement si vous avez reçu un prêt après le 1er janvier 2014, vous devez mentionner d'autres personnes à charge (p. ex. si vous avez eu un enfant). Vous pourrez recevoir peut-être une réduction supplémentaire sur votre taux d'intérêt, mais seulement dans les années où il n'y a pas de révision du taux d'intérêt.

Pour toutes les autres révisions du taux d'intérêt chez tous les prêts la VMSW demande automatiquement votre situation de famille et votre revenu. Vous ne devez donc rien signaler.

INFORMATIONS ADDITIONNELLES



LISTE DE CONTRÔLE UTILISÉE PAR L'ESTIMATEUR

Liste de contrôle des normes de sécurité, de santé et de qualité résidentielle (comme mentionnées dans l'article 5 du Code flamand du Logement). L'évaluation est limitée aux défauts perceptibles qui ont un effet immédiat et négatif sur l'occupation. L'évaluation se fait lors de la demande de prêt et avant que la dernière tranche pour les travaux soit payée.

1. Structure externe

- Les éléments de toit portants ne peuvent être affectés de longicorne.
- Le toit doit être étanche à l'humidité.
- Le toit ou le fond des combles doivent être isolés à une valeur R d'au minimum 0,75m² K/W.
- L'habitation ne peut être affaissée totalement ou partiellement.
- Les murs ne peuvent être instables ou vaciller.
- La menuiserie extérieure ne peut être pourrie ou tellement abîmée qu'elle perd sa fonction.

2. Structure interne

- Les planchers ne peuvent être oscillants ou affaissés.
- Le plâtre ne peut être relâché ou se détacher des murs.
- Les planchers des espaces vitaux ne peuvent se reposer directement sur de la terre, du sable, du mortier ou du sable. Si c'est le cas, il doit être pourvu d'une chape isolante.
- La structure portante des étages ne peut être instable ou abîmée.
- Il doit y avoir des sanitaires utilisables dans l'habitation.
- Le salon doit être chauffé par un appareil de chauffage fixe.
- Il doit y avoir une cuisine utilisable dans l'habitation.

3. Sécurité et santé

- Par niveau de construction au moins un détecteur de fumée bien placé est obligatoire.
- Les espaces vitaux doivent pouvoir être illuminés et ventilés de manière naturelle.
- L'habitation doit être libre d'humidité ascensionnelle ou infiltrante.
- L'installation électrique doit être conforme aux normes en vigueur.
- La toilette doit être séparée de la fonction résidentielle et de la cuisine.
- Les gaz de combustion qui constituent un risque d'intoxication due au monoxyde de carbone doivent être évacués.
- L'habitation doit être conforme à la norme d'occupation.

Norme d'occupation

Le calcul part du nombre de locaux d'habitation (compartiment(s), cuisine et chambre(s) à coucher) et la surface totale nette de ceux-ci.

La surface nette est mesurée dans la zone avec une hauteur sous plafond d'au moins 220 cm. Lors des plafonds inclinés, la superficie nette du sol est également prise en compte à une hauteur libre, plus grande que 180 cm.

Si l'habitation est bâtie ou autorisée avant le premier février 2008, la surface de la salle de bains isolée est tenue en compte pour 3 m² au maximum.

On ne tient pas compte des:

- Salles dont la superficie nette à tenir en compte est inférieure à 4 m²
- Salles qui ont nulle part une hauteur sous plafond d'au moins 220 cm.

Calculez la norme d'occupation

Encerclez le nombre maximum de personnes dans les tableaux. Le moins élevé des deux nombres compte alors pour la conclusion.

A partir de 96 m ² de superficie nette chaque 8 m ² supplémentaire compte pour une personne supplémentaire											
Superficie nette en m ²	0-18	18-27	27-40	40-50	50-60	60-70	70-79	79-87	87-96	96-104	104-112
Nombre maximum de personnes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk extra lokaal voor één extra persoon						
Nombre de locaux d'habitation	1	2	3	4	5	6
Nombre maximum de personnes	2	2	3	5	8	10

Conclusion
 Cette habitation est adaptée à une occupation de personnes ... au maximum.



D'AUTRES QUESTIONS?

Si vous avez encore des questions après la lecture de cette brochure, vous pouvez vous adresser auprès des différents services. Nous vous aidons volontiers.

DEMANDER UN PRÊT LOGEMENT FLAMAND?

Dans ce cas vous pouvez vous adresser aux sociétés de logement social qui accordent le prêt de la VMSW.

La société de logement social vous aide si vous:

- voulez obtenir plus d'informations sur le Vlaamse Woonlening
- voulez introduire une demande de prêt auprès de la VMSW
- voulez acheter une habitation sociale d'achat
- voulez un prêt supplémentaire - réinvestissement

 Vous trouvez une société de logement social près de chez vous sur www.vmsw.be.

DES QUESTIONS SUR UN PRÊT EN COURS OU UNE DEMANDE D'ARGENT?

Dans ce cas vous pouvez contacter le service de prêt hypothécaire de la VMSW dans votre région.

Le service de prêt hypothécaire vous aide avec:

- votre demande de prêt en cours
- votre offre écrite
- les documents pour le prêt provincial



Service de prêt hypothécaire

Avenue du Port 88 boîte 94, 1000 Bruxelles
T 02 505 45 50

Accessible

- de lundi à jeudi: 8.30 h - 12.30 h et 13.15 h - 16.30 h
- le vendredi: 8.30 h - 12.30 h et 13.15 h - 15.30 h

woonlening@vmsw.be

DES QUESTIONS SUR VOTRE ESTIMATION, DEMANDE D'ARGENT OU VOS ASSURANCES?

Dans ce cas vous pouvez vous adresser au service assurances de la VMSW.

Le service assurances vous aide avec:

- l'estimation de votre maison
- votre demande d'argent pour des travaux à la maison
- votre assurance-incendie
- votre assurance solde restant dû
- l'Assurance du Logement Garanti



Service assurances et estimations

Avenue du Port 88 boîte 94, 1000 Bruxelles
T 02 505 45 18

Accessible

- de lundi à jeudi: 8.30 h - 12.30 h et 13.15 h - 16.30 h
- le vendredi: 8.30 h - 12.30 h et 13.15 h - 15.30 h

verzekeringen@vmsw.be (général)

brand@vmsw.be (assurance-incendie)

geldaanvraag@vmsw.be (demande d'argent)

DES QUESTIONS SUR VOTRE PRÊT EN COURS?

Dans ce cas vous pouvez vous adresser au service de suite hypothécaire de la VMSW.

Votre gestionnaire de dossiers vous aide avec:

- un changement d'adresse
- un changement de durée
- un délai de paiement
- l'attestation fiscale annuelle
- l'amortissement par anticipation et mainlevée
- les révisions du taux d'intérêt
- l'occupation non personnelle
- le changement du mode de paiement



Service suivi hypothécaire

Avenue du Port 88 boîte 94, 1000 Bruxelles
T 02 505 44 11

Accessible

- de lundi à jeudi: 8.30 h - 12.30 h et 13.15 h - 16.30 h
- le vendredi: 8.30 h - 12.30 h et 13.15 h - 15.30 h

mijnlening@vmsw.be

Mentionnez toujours votre numéro de dossier dans le courrier électronique. Si vous ne connaissez pas votre numéro de dossier, veuillez mentionner certainement votre prénom et votre nom de famille.

