



Deze brochure is er voor **alleenstaande ouders**
die een antwoord zoeken op praktische problemen
rond specifieke thema's.

Wonen

Alles wat je moet weten als je een woning wil
huren of kopen.

Deze publicatie kwam tot stand op initiatief van:



RoSa. Documentatiecentrum, Bibliotheek en Archief voor Gelijke
Kansen, Feminisme en Vrouwenstudies





Beste ouder

Ouder zijn is meer dan een voltijdse job, zeker als je er alleen voor staat. En 1 op de 10 ouders staat er vandaag alleen voor. Een alleenstaande ouder combineert drie voltijdse banen: de zorg voor het inkomen, de opvoeding van de kinderen en het huishouden. Bovendien heeft zelfs ruim 1 op de 3 alleenstaande ouders het moeilijk om de eindjes aan elkaar te knopen.

Daarom vind ik het erg belangrijk dat wij, vanuit het beleid helpen waar het kan. Met deze boekjes hoop ik een stukje van je zorgen weg te nemen. De 6 boekjes geven hapklare tips en info over: wonen, echtscheiding, geldzaken, gezondheid, kinderen en tewerkstelling. De info vond je al online. Maar omdat niet iedereen toegang tot het internet heeft, besloot ik de info in 6 handige boekjes te bundelen.

Een huis of appartement kopen of huren is altijd een grote beslissing waar heel wat administratieve rompslomp bij komt kijken. In dit boekje vind je heel wat praktische info over bijvoorbeeld de huurwaarborg en het contract, renovatiepremies of leningen.

Vriendelijke groeten

Kathleen Van Brempt
Vlaams minister van Gelijke Kansen

**INHOUD**

WONEN	5
EEN WONING HUREN	6
De huurwaarborg.....	6
Een sociale woning: goedkoop huren.....	7
Premies als je in Vlaanderen woont.....	10
Premies als je in Brussel woont.....	11
De onroerende voorheffing ook voor huurders (Vlaanderen).....	12
Meer informatie.....	12
WONEN IN DE VLAAMSE RAND ROND BRUSSEL	15
EEN WONING KOPEN OF BOUWEN	16
Geld lenen.....	16
Een sociale woning.....	21
Nuttige informatie als je wil kopen of bouwen.....	23
EEN WONING VERBOUWEN?	25
Premies.....	25
WAT VIND JE WAAR?	26
Algemeen.....	26
Een woning huren.....	26
Wonen in de Vlaamse rand rond Brussel.....	28
Een woning kopen, bouwen of verbouwen.....	28





WONEN

Het dak boven je hoofd neemt een groot deel van je budget voor z'n rekening. Ofwel huur je een woning, ofwel heb je er een gekocht (of ga je er een kopen). In beide gevallen zijn er voordelen en nadelen. Je kan terecht op de privé-markt door de zoekertjes in de regionale pers na te pluizen of bij vastgoedmakelaars (immo-kantoren).

Als je een beperkt budget hebt, vallen deze mogelijkheden meestal nogal duur uit of is de woning van een bedenkelijke kwaliteit. Als je geduld hebt, kan het goedkoper (bv. een sociaal woonproject). Meestal mag je dan wel jaarlijks niet meer dan een bepaald bedrag verdiend hebben. De bedragen die je hier vindt, zijn op het moment van samenstelling de meest recente. Ze worden jaarlijks geïndexeerd. Je doet er dus goed aan om eens te checken of ze nog correct zijn. Vaak wordt gekeken naar je inkomen van drie jaar geleden. Jouw jaarinkomen vind je op het aanslagbiljet van de belastingen. Als je belastingen hebt betaald en je krijgt meer dan € 2,5 terug, ontvang je het aanslagbiljet rond mei. Daarbij moet je eventueel ook je vervangingsinkomens (vanuit de ziekteverzekering, pensioen, RVA, OCMW) die niet belast werden, optellen.

Je zal merken dat je ook een attest van je gezinssamenstelling nodig hebt. Dat kan je op het gemeentehuis krijgen.

Veel informatie rond wonen, huren, kopen, verbouwen vind je op de volgende websites:

<http://www.bouwenenwonen.be>

<http://www.woneninbrussel.be>





EEN WONING HUREN

De huurwaarborg

Als je een woning huurt, moet je een huurwaarborg verstrekken. Je kan tussen drie verschillende vormen kiezen om dat te doen.

- Je zet het geld op een speciale huurwaarborgrekening die elke bank aanbiedt. Kies je hiervoor, dan mag de huurwaarborg nooit meer zijn dan wat je voor twee maanden aan huur betaalt. Om zo een rekening te openen, ga je best met je huisbaas langs bij de bank. Dat bespaart je wat heen en weer geloop. Er zijn immers een aantal handtekeningen vereist. Een huurwaarborgrekening is een geblokkeerde spaarrekening op jouw naam waar je niet aan kan tenzij hij wordt vrijgegeven. Daarvoor is zowel jouw handtekening als die van je huisbaas nodig. De intresten zijn dus voor jou. Als de huurovereenkomst is afgelopen, wordt (een deel van) de huurwaarborg vrijgegeven. Dat betekent dat het geld op jouw rekening wordt gestort.
- Je kan ook aan de huurwaarborg voldoen in de vorm van een bankwaarborg waarbij je je verbindt om de huurwaarborg in de vorm van maandelijke betalingen geleidelijk op te bouwen. Je mag deze betalingen spreiden over de duur van je huurovereenkomst met een maximumduur van 3 jaar. In dit geval mag de huurwaarborg niet meer zijn dan wat je voor 3 maanden aan huur betaalt. Als je deze vorm kiest, moet je dat doen bij de bank waar je loon of vervangingsinkomen wordt gestort. In principe kan de bank deze waarborg niet weigeren. Zodra je de huurwaarborg volledig hebt betaald, krijg je rente.
- In sommige gevallen kan het zijn dat het OCMW om een bankwaarborg verzoekt bij een bank.

Sommige huizbazen proberen nog altijd om de huurwaarborg op hun eigen rekening te laten storten. Niet doen! Vaak zijn er dan moeilijkheden bij de terugbetaling. Vroeger liep je dan ook de rente mis. Dat laatste is nu niet meer





het geval. Als je huurwaarborg toch nog op de rekening van de huisbaas staat, is die sinds mei 2007 verplicht om jou de rente te betalen.

- Heb je geen geld om zo direct 3 maanden huur op tafel te leggen? Ga dan eens langs bij het OCMW in je gemeente. In bepaalde gevallen komt het OCMW tegemoet in de huurwaarborg.
- Als je van plan bent om in Brussel te gaan wonen, kan je als je aan de volgende voorwaarden voldoet een renteloze lening krijgen om je huurwaarborg te betalen.
 - Je gaat in Brussel wonen.
 - Je bent minstens 18 jaar.
 - Je belastbaar inkomen is niet hoger dan € 20 501,39 per jaar. Per kind dat je ten laste hebt, mag je € 1757,26 meer verdienen.

Meer informatie krijg je bij het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via <http://www.woningfonds.be>. Je kan ook telefoneren op **02 504 32 11**.

Een sociale woning: goedkoop huren

Een sociale woning in Vlaanderen huren bij een Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM)

Voor wie?

- Je bent ouder dan 18 jaar.
- Je verdient niet meer dan € 25 476 per jaar (met € 1416 per kind extra ten laste vanaf het tweede kind).
- Vanaf het moment dat je een sociale huurwoning krijgt toegewezen, mag je in principe geen woning in volle eigendom hebben.

De huurprijs hangt af van de woning zelf, van je inkomen en van je gezins-situatie.

Hoe?

- Schrijf je in op de wachtlijst. Daarvoor moet je een SHM in je buurt contacteren. Om het telefoonnummer te weten te komen van een SHM die sociale woningen in jouw buurt verhuurt, bel je gratis naar de Vlaamse infolijn op **1700**. Je kan het ook op de website van de





Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) vinden via <http://www.vmsw.be> > *contact (bovenste balk)* > *woonorganisaties (linkse balk)*.

Wat heb je nodig?

- Je laatste aanslagbiljet van de belastingen of een verklaring dat je geen belastingen moest betalen.
- Documenten van het ziekenfonds, de RVA of het OCMW (als je een vervangingsinkomen hebt).
- Een attest van de samenstelling van je gezin. Dat krijg je gratis op het gemeentehuis. In sommige gemeenten kan je het online aanvragen.
- Als je kinderen ouder dan 18 jaar zijn, heb je een verklaring van je kinderbijslagfonds nodig waaruit blijkt dat je kinderbijslag voor hen krijgt.
- Als je momenteel in een ongeschikte, onbewoonbare, onaangepaste woning woont of als er een onteigeningsbesluit is, moet je dat met documenten kunnen aantonen.

Meer informatie (o.a. over de toewijzingsregels) bij je SHM en op <http://www.vmsw.be> > *Sociale woning huren (onder particulieren)*.

Het Vlaams Woningfonds

Voor wie?

- Je bezit geen woning.
- Je verdient per jaar minder dan € 20 590 als je één kind hebt. Per kind extra mag je € 2910 meer verdienen.

Voldoe je aan die voorwaarden, dan kom je in aanmerking om betaalbaar een woning te huren via het Vlaams Woningfonds. Deze woningen liggen vooral in de Vlaamse steden.

Nadat je bent ingeschreven, kom je op een wachtlijst. Wanneer je je hebt ingeschreven, hoe je nu woont en je inkomen, bepalen voor het grootste deel hoe snel jij aan de beurt bent om een woning te huren bij het Vlaams Woningfonds.

Zodra je een woning huurt, krijg je begeleiding. Je wordt geholpen bij allerlei administratieve taken en bij het aanvragen van toelagen.





Meer informatie krijg je op <http://www.vlaamswoningfonds.be> (let op niet *vlaamswoningsfonds*) > open website > huren (linkse balk) of telefonisch op 02 548 91 76.

In Brussel via de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)

Via het Vlaams Woningfonds en de Sociale Huisvestingsmaatschappijen kan je enkel in het Vlaams Gewest een woning huren. Als je in Brussel een sociale woning wil huren, moet je bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) zijn.

Voor wie?

- Je bezit (in principe) geen woning.
- Je moet ingeschreven staan in het bevolkingsregister.
- Je mag per jaar niet meer dan € 20 501,39 belastbaar inkomen hebben. Per kind ten laste mag je daar € 1757,26 bij tellen.

Hoe?

- Je moet je inschrijven bij een Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM). Daarvoor heb je een origineel inschrijvingsformulier nodig. Dat kan je aanvragen bij een OVM.
Contactgegevens vind je op <http://www.bghm.irisnet.be> > kies je taal > ga met de muisaanwijzer over OVM (bovenste balk) en kies contact. Je kan ze ook vragen bij de BGHM op het gratis telefoonnummer 0800 84 055 of via e-mail bghm@bghm.irisnet.be. Het ingevulde en ondertekende formulier moet je aangetekend versturen naar de OVM die je hebt gekozen. Je kan het er ook gaan afgeven. Vraag dan zeker een ontvangstbewijs.

Wat heb je nodig?

- Een bewijs van het inkomen van alle gezinsleden die je niet fiscaal ten laste neemt (aanslagbiljet).
- Een bewijs van het kinderbijslagfonds dat het kinderbijslag betaalt voor je kinderen.
- Een document waaruit blijkt dat minstens één van de gezinsleden is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister of een document waaruit blijkt dat een aanvraag werd ingediend bij de Regularisatiecommissie.
- Een attest van je gezinssamenstelling.





Eens je bent ingeschreven, kan je je ook bij andere OVM's inschrijven.

Meer informatie vind je op <http://www.bghm.irisnet.be> of telefoneer naar het gratis nummer 0800 84 055.

Bij een Sociaal Verhuur Kantoor (SVK)

Een sociaal verhuurkantoor huurt woningen op de privé-markt en verhuurt ze door aan mensen die op die privé-markt moeilijkheden hebben om een gepaste woning te vinden. Begeleiding is belangrijk bij een sociaal verhuurkantoor. Betalingen worden opgevolgd en er is ondersteuning bij het onderhoud van de woning. Je krijgt ook hulp bij het aanvragen van allerlei toelagen.

Er zijn geen specifieke voorwaarden om een woning te huren bij een sociaal verhuurkantoor. Wel moet je je inschrijven bij zo'n kantoor. Je vindt een sociaal verhuurkantoor in jouw buurt op <http://www.vob-vzw.be> > *web SVK's (boven-aan)* > *huurders en kandidaat huurders* > *adressen* > *kies jouw regio*.

Eens ingeschreven, kom je op een wachtlijst waarbij met een puntensysteem wordt gewerkt. Wie het meeste nood heeft aan een woning krijgt het meeste punten. Je inkomen en je huisvestingsnood wegen daarin het zwaarste door.

Premies als je in Vlaanderen woont

Voor wie?

- Je belastbaar inkomen per jaar is niet meer dan € 14 550. Per persoon ten laste mag je daar € 1300 bijtellen.
- Je mag geen eigen woning bezitten, tenzij een krotwoning.
- Je vroegere woning moet in het Vlaams Gewest liggen en ofwel een onverbeterbare krotwoning zijn, ongezond zijn door overbevolking of als ongezond erkend zijn. Ook ex-daklozen hebben recht op deze premie.
- De nieuwe woning moet ook in het Vlaams Gewest liggen en moet in orde zijn.
- De nieuwe woning mag niet door een familielid aan jou worden verhuurd.
- Je mag niet meer dan € 485 huur per maand betalen. Per persoon ten laste mag je daar € 33,95 bijtellen (tot een maximum van € 620,80).





De eenmalige installatiepremie is een premie voor iedereen die in Vlaanderen van een gebrekkige woning naar een geschikte woning verhuist en aan de voorwaarden voldoet. Hoeveel je krijgt, hangt van je inkomen af. De aanvraagformulieren liggen bij de dienst huisvesting van je gemeente en bij de afdeling ROHM van je provincie. Let wel op dat je dat doet ten laatste 6 maanden nadat je verhuist bent.

De Vlaamse huursubsidie is ook een tegemoetkoming van de Vlaamse Overheid. Als je de Vlaamse huursubsidie ontvangt, krijg je elke maand een bedrag waarmee je een deel van je huur kan betalen. Hoeveel je krijgt, hangt af van je inkomen. De voorwaarden en de manier om ze aan te vragen zijn dezelfde als bij de installatiepremie. Je kan ze dus enkel aanvragen als je verhuist naar een geschikte woning.

De contactgegevens en meer informatie krijg je op <http://www.bouwenen-wonen.be> > *huren (linkse balk)* > *steunmaatregelen voor wie een woning wil huren (rechts)* > *Huursubsidie en Installatiepremie (rechts)* > *lees verder*.

De premiezoeker

Er bestaan verschillende premies en toelagen. Soms is het moeilijk om door de bomen het bos te zien. Daarom heeft de Vlaamse overheid alle bestaande premies samengebracht en de premiezoeker gelanceerd.

Kijk eens op <http://www.premiezoeker.be>.

Premies als je in Brussel woont

Voor wie?

- je verhuist van een ongezonde woning naar een gezonde woning in Brussel.
- Je belastbaar inkomen is minder dan € 17 445,59 (+ € 1094,91 vanaf het tweede kind) per jaar.

De verhuis- en installatiepremie: Dat is eenmalige premie die je krijgt als je verhuist. Ze ligt tussen € 687,63 en € 893,92, afhankelijk van het aantal personen ten laste.





De huurtoelage: Daarmee wordt een deel van het verschil tussen je oude huurprijs en je nieuwe huurprijs terugbetaald.

Meer inlichtingen op <http://www.woneninbrussel.be> > *huren* > *premies*. Je kan ook telefoneren naar de Dienst Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 0800 40 400 (tussen 9 u en 12u)

De onroerende voorheffing ook voor huurders (Vlaanderen)

De onroerende voorheffing is een belasting op het bezit van een woning. In principe heb je daar als huurder niets mee te maken. Er is echter een uitzondering. Er is een vermindering van de onroerende voorheffing voor een woning als degene die er woont voor 2 of meer kinderen kinderbijslag krijgt. Er is ook een vermindering als je één of meerdere kinderen met een handicap hebt. De eigenaar krijgt de belastingvermindering maar jij als huurder mag dat bedrag aftrekken van de huurprijs.

Als je een woning huurt bij een Sociale Huisvestingsmaatschappij gebeurt dat automatisch. Als je op de privé-markt een woning huurt moet je eenmalig een aanmeldingsformulier invullen. Daarvoor heb je ook gegevens van je huisbaas nodig (geboortedatum en rijksregisternummer). Dat formulier vind je op <http://www.onroerendevoorheffing.be> > *algemene info* > *formulieren (bovenste balk)* > *meldingsformulier*. Je kan het ook aanvragen bij de Vlaamse Belastinglijn op **078 15 30 15** (aan lokaal tarief). Na je aanvraag krijg je een brief waarin staat hoeveel minder huur je moet betalen.

Meer informatie

Advies nodig?

- **De woonwinkels:** allerlei informatie en advies over huren. Ze begeleiden je soms ook in je zoektocht naar een geschikte woning. Meer informatie krijg je op <http://www.vob-vzw.be> > *web woonwinkels*.
- **Huurdersbonden:** verdedigen de belangen van huurders. Je krijgt er advies over je rechten en plichten als huurder. Je kan hulp krijgen bij het opstellen van brieven. Je moet wel lid zijn van een huurdersbond. Het lidgeld varieert. Om een huurdersbond in je buurt te vinden, ga je naar <http://www.vob-vzw.be> > *web huurdersbonden (bovenste balk)* > *organisaties* > *kies je provincie*.





- **OCMW:** De meeste OCMW's hebben een dienst wonen waar je terecht kan met al je vragen over huren.

Noodsituatie?

- Je kan bij het **OCMW** terecht voor een crisiswoning (ook wel doorgangwoning genoemd) als je woning bv. door een brand is geteisterd, onbewoonbaar werd verklaard,... Je kan deze crisiswoning voor maximaal 3 maanden huren. In die 3 maanden moet je op zoek gaan naar een nieuwe woning.
- Het **CAW** biedt hulp als je bv. door geweld je huis moet ontvluchten. Neem contact op met het onthaal van een CAW in de buurt. Daar word je verder geholpen. Je vindt een CAW via <http://www.caw.be> > *adressen (bovenaan)* > *kies voor slachtofferhulp*.

Waar moet je op letten als je huurt?

- **De plaatsbeschrijving** is een nauwkeurige, schriftelijke beschrijving van de staat van de woning. Sinds 8 mei 2007 is het verplicht om een plaatsbeschrijving op te maken. Je maakt de plaatsbeschrijving samen met je huisbaas. Doe dat heel zorgvuldig. Als een gebrek aan de woning niet vermeld is, kan het zijn dat jij ervoor opdraait. Teken elke pagina en ook de eventueel bijgevoegde foto's. Het is een goed idee om ook de standen van de meters voor water, gas en elektriciteit op te nemen. Als je de woning verlaat, vergelijk je de plaatsbeschrijving met de huidige staat van de woning.
- **Het huurcontract.** Als je een woning huurt, is er best een geschreven contract. Lees het goed na voor je het tekent. Eens het is getekend, moet je je eraan houden en kan je het niet zomaar opzeggen. Ook alles wat je mondeling afspreekt (bv. iets dat gerepareerd moet worden), zet je best op papier. Dat kan in het huurcontract of op een apart blad dat je aan het contract toevoegt. Zet er zeker de datum bij. Teken het zelf en laat het tekenen door je huisbaas. Hoewel niet zoveel mensen het doen, moet je het huurcontract laten registreren bij het registratiekantoor van je nieuwe woonplaats. Je vindt het adres op <http://www.fiscus.fgov.be> > *adressen van de federale belastingadministraties* > *zoeken via trefwoorden* > *registreren en huurcontract*. Registratie kost € 24,79. Normaal deel je die kost met je huisbaas tenzij het anders vermeld staat in je contract. Als je het huurcontract hebt laten registreren, ben je beter beschermd als de huisbaas de woning wil verkopen.





- **Domicilie:** als je ergens gaat wonen en je bent van plan er een tijdje te blijven, moet je je laten domiciliëren. Dat wil zeggen dat je van je woonplaats je officiële verblijfplaats maakt. Om je te laten domiciliëren, ga je eerst naar de dienst bevolking in het gemeentehuis van je nieuwe woonplaats. Daar doe je aangifte van je adresverandering. Vergeet daarbij je identiteitskaart niet. In de loop van de volgende weken krijg je bezoek van de wijkagent. Die komt controleren of je echt op dat adres woont. Daarom is het belangrijk dat je naam op de bel en de brievenbus staat. Nadien krijg je een uitnodiging om opnieuw naar het gemeentehuis te gaan waar je wordt ingeschreven in het bevolkingsregister. Vergeet je pin-code niet als je een elektronische identiteitskaart hebt. Als je er nog geen hebt, zal je waarschijnlijk een pasfoto nodig hebben zodat er een nieuwe identiteitskaart voor jou kan worden aangemaakt.
- **De brandverzekering.** In de meeste huurcontracten staat dat je een brandverzekering moet nemen. Zelfs als die verplichting er niet in staat, is het een heel goed idee om dat toch te doen. Een brandverzekering zorgt er niet alleen voor dat je de kosten van een brand niet volledig moet betalen. Je krijgt meestal ook financiële bescherming tegen storm,- hagel- en waterschade en glasbreuk. De meeste polissen verzekeren ook tegen diefstal. De kostprijs van zo'n verzekering is afhankelijk van de oppervlakte van je woning en de geschatte waarde van je inboedel (je meubels, gebruiksvoorwerpen,...). Zorg ervoor dat je je inboedel voor een voldoende hoog bedrag verzekert. Nog te veel verzekeringsmakelaars schrijven de 'evenredigheidsregel' in het verzekeringscontract. Die houdt in dat als je te laag verzekerd bent, je bij mogelijke schade ook maar voor een evenredig (dus te laag) deel wordt vergoed. Vraag de makelaar of agent dan ook uitdrukkelijk deze regel te schrappen. Vergeet ook niet dat de verzekering pas tussenbeide komt boven een vast bedrag aan schade. Dat is de zogenaamde franchise of vrijstelling.

Allerlei tips verzameld

Kijk ook eens op:

<http://www.jongereninformatie.be> > *wonen (bovenste balk)*

<http://www.huurnet.be> > *in de praktische gids (rechts) verhuizen.*





WONEN IN DE VLAAMSE RAND ROND BRUSSEL

De Vlaamse overheid probeert wonen in de rand rond Brussel betaalbaar te maken. De aandacht gaat daarbij vooral naar gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen. Ze doet dat via Vlabinvest. Dat is een afkorting voor Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. Als je aan de voorwaarden voldoet kan je via Vlabinvest ofwel een woning huren, bouwen of kopen.

- Je mag per jaar niet meer verdienen dan € 42 080 als je wil huren en € 49 330 als je wil kopen. Heb je meer dan 1 kind, dan mag je vanaf het tweede kind € 2920 per kind (persoon ten laste) bij dat maximum inkomen tellen.
- Je bent geen eigenaar van een andere woning.

Meer informatie op <http://www.vlabinvest.be>. Je kan ook e-mailen naar vlabinvest@vmsw.be of telefoneren naar 02 505 45 00.





EEN WONING KOPEN OF BOUWEN

Geld lenen

Een woning of bouwgrond kan je op veel manieren vinden. Je kan advertenties in streekbladen napluizen. Als je op zo'n advertentie reageert, probeer dan onmiddellijk een idee te krijgen van de vraagprijs. Zo bespaar je heel wat tijd. Internet is tegenwoordig ook een heel handige bron om een woning te vinden. Kijk ook eens bij de verschillende vastgoedmakelaars. Veel interessante tips over het kopen of bouwen van een woning staan op <http://www.bouwsite.be>.

Een hypothecaire lening

Een woning bouwen of kopen kost veel geld. De meeste mensen kunnen of willen dat geld niet direct op tafel leggen. Een lening is vaak veel interessanter. Een lening om een woning te kopen, is meestal een hypothecaire lening. Je kan de kosten die je voor een hypothecaire lening maakt, aftrekken van de belastingen.

Om zo'n lening af te sluiten, is er meestal een kredietakte of een leningsakte nodig. In zo'n akte geef je je onroerend goed (de woning die je koopt) in hypotheek. Daarmee geef je degene die aan jou geld ter beschikking stelt, het recht om je woning te verkopen als jij je lening niet kan terugbetalen. Daar heb je een notaris voor nodig.

Je kan de kosten van een hypothecaire lening zelf berekenen op <http://www.notaris.be>. Ze omvatten volgende aspecten:

- **Het ereloon van de notaris.** Dat is afhankelijk van hoeveel je leent. Vraag ernaar bij je bank.
- **Registratierechten:** een belasting waaraan sommige akten die geregistreerd moeten worden, zijn onderworpen.
- **Hypotheekrechten:** ook deze zijn afhankelijk van het bedrag dat je leent.
- **FMA** (forfaitair minimum voor aktekosten). Dat zijn de kosten die een notaris maakt. FMA is altijd een vast bedrag. Voor een leningsakte of een kredietakte is dat € 525.





Geld lenen doe je meestal bij een bank. Als je een beperkt inkomen hebt, kan je een sociale lening afsluiten. Die is goedkoper en je moet minder betalen aan de notaris.

Het is een goed idee om eerst je kredietverlener te contacteren voor je een verkoopsovereenkomst tekent. Als je uiteindelijk geen lening vast krijgt waardoor de koop niet doorgaat en je hebt wel een overeenkomst getekend, dan ben je de voorschotten kwijt die je al hebt betaald. Soms moet je echter snel zijn om een verkoopsovereenkomst of een compromis te tekenen. Zorg dan dat in de overeenkomst staat dat de verkoop gesloten wordt onder de voorwaarde dat je binnen een bepaalde periode een hypothecaire lening kan afsluiten. Als je binnen die bepaalde termijn geen lening kan afsluiten, dan is er ook geen verkoop. Die voorwaarde is een opschortende voorwaarde. Andere voorbeelden van opschortende voorwaarden zijn het verkrijgen van een bouwvergunning of van een verkavelingvergunning. Bij een openbare verkoop kan je geen opschortende voorwaarden in de overeenkomst opnemen.

Een sociale lening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

Een lening bij de VMSW is over het algemeen de goedkoopste. Hoe lager je inkomen en hoe groter je gezin, des te voordeliger wordt ze. Een lening bij de VMSW kan je gebruiken om binnen bepaalde grenzen een woning te kopen of om een woning te renoveren. Als je je eigen woning wil renoveren, mag het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van die woning niet hoger zijn dan € 1487,36. Het kadastraal inkomen van een woning is een schatting van hoeveel je kan vragen als je de woning verhuurt. Voor de belastingen wordt het kadastraal inkomen als inkomsten beschouwd.

Voor wie?

- De woning die je op het oog hebt, ligt in het Vlaams Gewest.
- Het netto-belastbaar inkomen van je gezin ligt tussen € 7270 en € 43 650 per jaar. Als je meer dan één kind ten laste hebt, mag je daar € 2910 per kind bijtellen.
- Je bezit geen andere woning dan die waarvoor je leent. Als de woning waar je nu woont, ongeschikt, onbewoonbaar of onaangepast is of als er een onteigeningsbesluit is, geldt deze voorwaarde niet.
- Je hebt per maand genoeg inkomsten om de maandelijkse afbetalingen te doen en nog genoeg overhouden om normaal te kunnen leven.





De lening moet ten laatste terugbetaald zijn als je 75 jaar wordt. Normaal betaal je een lening bij de VMSW op ten hoogste 20 jaar terug. Soms kan dat verlengd worden tot 30 jaar. Dat betekent dus dat je een lening bij de VMSW moet afsluiten voor je 55 jaar wordt. Bij het aangaan van een lening bij de VMSW verplicht je jezelf ertoe om minstens 20 jaar te wonen in de woning waarvoor je de lening aangaat.

Hoe?

- Als je wil lenen bij de VMSW schrijf je je in bij de dichtstbijzijnde Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM). Die vind je via <http://www.vmsw.be> > *sociale woonleningen (onder particulieren)* > *contact*.

Wat heb je nodig?

- Je laatste aanslagbiljet van de belastingen om je inkomen te bewijzen.
- Een attest van je gezinssamenstelling dat je op het gemeentehuis kan krijgen.
- Een verklaring van je kinderbijslagfonds waaruit blijkt dat je voor je kinderen ouder dan 18 jaar kinderbijslag krijgt.
- Documenten die aantonen dat de woning waar je nu woont, ongeschikt, onbewoonbaar of onaangepast is of als er een onteigeningsbesluit is.

Als je een lening krijgt, gaat je dossier naar de centrale dienst van de VMSW. Die kan je bereiken op [02 505 45 45](tel:025054545).

Meer informatie over de voorwaarden, de kenmerken en waarvoor je een lening bij VMSW kan afsluiten, vind je op <http://www.vmsw.be> > *sociale woonlening*.

Een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds

Ook bij het Vlaams Woningfonds geldt het principe dat een lening goedkoper is voor iemand met een laag inkomen en voor grote gezinnen. Je kan een hypothecaire lening van het Vlaams Woningfonds gebruiken voor de aankoop van een bouwgrond, voor een nieuw te bouwen woning, voor de aankoop van een woning of voor verbouwwerken. In uitzonderlijke gevallen mag je ze ook gebruiken voor de terugbetaling van een vroegere hypothecaire lening. Omdat een lening bij het Vlaams Woningfonds een sociale lening is, zijn er een aantal voorwaarden.





Voor wie?

- De woning waarvoor je leent, ligt in het Vlaams Gewest.
- Je netto-belastbaar jaarinkomen (zie aanslagbiljet) is niet hoger dan € 46 560. Als je twee of meer kinderen ten laste hebt, mag je daar vanaf het tweede kind € 2910 bijtellen.
- De verkoopwaarde en de grootte van de woning moeten onder een bepaalde grens blijven. Die grenzen kan je vinden op <http://www.vlaamswoningfonds.be> > open website > lenen (linkse balk) > voorwaarden.
- Je mag geen volle eigenaar of volledig vruchtgebruiker zijn van een andere woning dan degene waarvoor je de lening aangaat.
- Je moet in die woning wonen zolang de lening loopt.
- Je mag de woning niet verhuren. Er een zelfstandig beroep uitoefenen kan. Daarvoor heb je wel een akkoord met het Vlaams Woningfonds nodig.

Om een lening bij het Vlaams Woningfonds aan te gaan, neem je (telefonisch) contact op met een kantoor in jouw provincie. De gegevens vind je op <http://www.vlaamswoningfonds.be> > open website > contact (linkse balk).

Een sociale lening bij het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Je kan bij het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een hypothecaire lening aanvragen om een woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te kopen, te bouwen of te verbeteren. Soms kan je deze lening ook gebruiken om een andere hypothecaire lening af te betalen.

Voor wie?

- Je netto-belastbaar jaarinkomen is niet hoger dan € 39 957. Als je meer dan 1 kind ten laste hebt, mag je er vanaf het tweede kind € 4077 bijtellen.
- Om moeilijkheden of een hogere rentevoet te vermijden, bezit je best geen andere woning (of gebouw dat je voor je beroep gebruikt).
- Je geeft het Woningfonds alle gegevens die het nodig heeft.
- Je wordt dankzij de lening de volle eigenaar van de woning.
- Je moet zelf in de woning wonen. Je mag er wel een deel van verhuren (maximum 1/3 van de woning) of gebruiken voor je beroep (maximaal 1/4 van de woning). Als je zowel verhuurt als een deel voor je beroep gebruikt, mag de totale oppervlakte die je niet ge-





bruikt om zelf te wonen, ten hoogste 1/3 van de oppervlakte van de woning zijn.

- De verkoopwaarde van de woning mag niet hoger zijn dan een bepaalde grens. Die grens is afhankelijk van hoe groot je gezin is.
- De woning voldoet aan de veiligheids-en gezondheidsvoorwaarden. Daarvoor moet je bv. je elektriciteitsinstallatie, je gasvoorziening laten nazien. Het hout in het huis moet gecontroleerd worden op houtworm.

Meer informatie krijg je op <http://www.woningfonds.be> > *hypothecaire lening (bovenste balk)*. Je kan ook telefoneren op 02 504 32 11.

Een sociale lening bij een sociaal kredietvennootschap

Als je niet in aanmerking komt voor één van de bovenstaande sociale leningen (bv. omdat je niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, omdat je voor een andere verrichting wil lenen,...), kan je bij een sociaal kredietvennootschap langs gaan. Ook hier kan je voordelige leningen krijgen met minder kosten dan bij een lening bij een bank.

Voor wie?

- Geen inkomensvoorwaarde en geen maximaal kadastraal inkomen van de woning.
- De waarde van de woning moet onder vastgelegde bedragen blijven. Die bedragen zijn afhankelijk van het doel van de lening (ga je een nieuwe woning bouwen, een bestaande woning) en van het aantal kinderen ten laste.
- Je woont zelf in de woning waarvoor je leent
- Je neemt de woning (dankzij de lening) in volle eigendom.
- Je bezit geen andere woning.

Meer informatie vind je op <http://www.sociaal-woonkrediet.be>.

Verzekering gewaarborgd wonen

Iedereen kan pech hebben. Als je een (zware) hypothecaire lening hebt lopen en je wordt werkloos of arbeidsongeschikt, dan heb je pech. Gelukkig bestaat er de verzekering gewaarborgd wonen. Die is er speciaal voor zo'n gevallen. Als je inkomen drastisch daalt waardoor je je hypothecaire lening niet meer kan betalen, kan je een beroep doen op deze verzekering. Als je in aanmer-





king komt om deze gratis verzekering af te sluiten, doe het dan ook zo snel mogelijk.

Voor wie?

- Je belastbaar inkomen is minder dan € 35 260 per jaar. Per persoon ten laste (kind) mag je daar € 2870 bijvoegen.
- Je hebt minstens € 50 000 geleend om te bouwen of te kopen of € 23 300 om te renoveren.
- De woning waarvoor je hebt geleend is je enige woning en ligt in Vlaanderen.
- Op het moment dat je de verzekering aanvraagt (best vlak nadat je de lening hebt afgesloten) ben je volledig arbeidsgeschikt en ben je niet werkloos.

Het is belangrijk dat je weet dat je deze verzekering maar één keer kan aanvragen. Als je aanvraag wordt afgewezen, kan je later geen nieuwe aanvraag meer indienen. Zorg dus dat je zeker bent dat je aan alle voorwaarden voldoet voor je een aanvraag indient.

Meer informatie op <http://www.bouwenenwonen.be> > *kopen* > *steunmaatregelen voor wie een woning wil kopen (rechts op de pagina)* > *Verzekering Gewaarborgd Wonen*. Je kan ook e-mailen naar info@wonen.vlaanderen.be of gratis telefoneren naar de Vlaamse infolijn op 1700.

Een sociale woning

Een sociale woning kopen bij een Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM)

Voor wie?

- Je bent meerderjarig
- Je belastbaar inkomen per jaar is minder dan € 43 740. Het gaat hier om de som van je belastbaar inkomen en van de niet-belastbare vervangingsinkomens. Als je twee of meer kinderen hebt, komt daar vanaf het tweede kind € 2910 bij per persoon ten laste.
- Je bezit geen woning.

Als je een middelgrote woning of een kavel wil kopen, wordt er niet naar je inkomen gekeken. Ook op de derde voorwaarde (geen andere woning bezitten)





bestaan er een aantal uitzonderingen. Er bestaat een wachtlijst (kandidatenregister). Om op die wachtlijst te komen, telefoneer je naar een SHM (in je buurt of waar je wil wonen) om een afspraak te maken. De gegevens vind je op www.vmsw.be > *sociale woning kopen (onder particulieren)* > *contact*.

Wat heb je nodig?

- Een document om je inkomen te bewijzen (bv. aanslagbiljet van de belastingen)
- Een attest van je gezinssamenstelling (kan je krijgen op het gemeentehuis)
- Documenten waaruit blijkt dat de woning waar je nu woont ongeschikt, onaangepast of onbewoonbaar is of dat je onteigend wordt.

Je kan je voor 5 bouwplaatsen tegelijk inschrijven. Als je een woning kan kopen, moet je er minstens 20 jaar in blijven wonen. Ga je eerder weg dan betaal je een schadevergoeding. Je moet je SHM op voorhand op de hoogte brengen als je van plan bent de woning te verlaten.

Meer informatie krijg je bij je SHM of op www.vmsw.be > *sociale woning kopen (onder particulieren)*.

Een sociale woning kopen bij het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Voor meer informatie moet je het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest contacteren op **02 504 32 11**. Kijk ook op <http://www.woningfonds.be> > *verkoop (bovenste balk)*.





Nuttige informatie als je wil kopen of bouwen

Registratierechten en dergelijke

Als je een woning koopt, moet je betalen. En niet alleen de kostprijs van de woning. Er moeten allerlei akten (hypotheekakte, aankoopakte) worden opgesteld. Dat moet door een notaris gebeuren. Je moet allerlei registratierechten betalen. Je zal onroerende voorheffing moeten betalen. Hou er dus rekening mee bij het opstellen van je budget. Vraag uitgebreid inlichtingen bij je kredietverlener. Via <http://www.notaris.be> kan je deze kosten zelf berekenen. Opgelet, bij een openbare verkoop liggen deze kosten hoger.

Er zijn **twee gevallen** waar je een korting op deze kosten krijgt. Deze kortingen gelden enkel als je een woning in Vlaanderen koopt. Informatie over kortingen in Brussel vind je via <http://www.kopeninbrussel.irisnet.be>.

- Ten eerste is er het abattement. Dat is van toepassing als je je eerste woning koopt én je maakt er je hoofdverblijfplaats van. In dat geval moet je € 1250 minder registratierechten betalen. De toepassing van het abattement moet je in de notariële aankoopakte vragen. Normaal adviseert elke notaris je als je hiervoor in aanmerking komt (maar het vragen kan nooit kwaad).
- Ten tweede is er het principe van de meeneembaarheid van de registratierechten. Je kan voor maximum € 12 500 de registratierechten die je voor je oude woning hebt betaald, meenemen naar je nieuwe woning. Je moet die dus niet meer betalen.

Waar let je op als je een woning of bouwgrond koopt?

Hieronder vind je een aantal zaken die je zeker moet onderzoeken voor je een woning of een bouwgrond koopt. Op de dienst ruimtelijke ordening van je gemeente weten ze wel raad met je vragen.

- Zorg dat je woning niet zonevreemd is. Dat betekent dat ze op het gewestplan niet in een woongebied ligt. Ligt je woning in Vlaanderen? Dan kan je het gewestplan online raadplegen via <http://www.ruimtelijkeordening.be> > *gewestplan (onder de titel Bestemmingen en Voorschriften)* > *website van Geo-Vlaanderen* (zorg dat je browser pop-up's toelaat). Door op dit icoontje  te klikken, kan je de gemeente, de straatnaam en het huisnummer van de woning die je wil controleren, ingeven. Klik dan op centreer. Op de kaart verschijnt een





groen bolletje. Door op  en dan meermaals op het groene bolletje te klikken, kan je op de kaart inzoomen tot je kan zien in welke kleur de woning ligt. Om te weten wat die kleur betekent, klik je op  waarmee je de legende opent.

- Het is handig als je vooraf weet of de woning in een overstromingsgebied ligt. Dat kan je online ontdekken als je woning in Vlaanderen ligt via <http://www.gisvlaanderen.be> > *Geo-Vlaanderen (onder 'diensten') > overstromingskaarten* (onder milieu). Deze kaart werkt op dezelfde manier als de gewestplannen.
- Het is belangrijk na te gaan of de woning de nodige vergunningen heeft. Een verbouwing (aanpassing) aan de woning waar geen vergunning voor was, is een bouwmisdrijf. Een bouwmisdrijf is niet altijd een onoverkomelijk probleem. Je kan het in orde maken via een regularisatieregeling. Over wie dat aanvraagt en betaalt, zal je moeten onderhandelen met de verkoper. Laat zeker een opschortingsvoorwaarde opnemen in het contract. Daarin vermeld je dat de koop niet doorgaat als het bouwmisdrijf niet geregulariseerd wordt of dat de koop enkel doorgaat als er geen bouwmisdrijf wordt geconstateerd).
- Nog iets wat je op voorhand moet weten is of er een onteigeningsplan bestaat voor de woning die je wil kopen. Als er zo een is, wanneer word je dan onteigen? Door wie? Waarom?
- Je moet ook weten of het perceel in een verkaveling ligt? Als dat zo is, moet er een verkavelingsvergunning zijn en moet jij de verkavelingsvoorwaarden naleven.
- Is de woning een beschermd monument of maakt ze deel uit van een beschermd stadszicht? Als dat zo is, zijn er waarschijnlijk een aantal beperkingen en verplichtingen waar je rekening mee moet houden.
- Staat de woning op een lijst van ongeschikte of onbewoonbare woningen?
- Is er ooit een bodemattest afgeleverd voor de woning? Zo ja, wat stond er dan in?





EEN WONING VERBOUWEN?

Premies

De premiezoeker

Er bestaan verschillende premies en toelagen. Te weten komen op welke premies jij recht hebt, is een hele opgave. Daarom heeft de Vlaamse overheid de webstek <http://www.premiezoeker.be> gelanceerd.

De verbeteringspremie van de Vlaamse overheid

De kwaliteit van je woning verbeteren, kost geld. Vaak worden noodzakelijke werken daarom niet uitgevoerd. Daardoor verslechtert de kwaliteit van je woning soms nog sneller. Om deze noodzakelijke werken toch haalbaar te maken, kan je een verbeteringspremie van de Vlaamse overheid aanvragen.

Voor wie?

- Je verdient niet meer dan € 25 000 per jaar. Per persoon ten laste tel je daar € 1300 bij.
- Je woning is ten minste 20 jaar oud
- Je woning ligt in Vlaanderen.
- Het kadastraal inkomen is niet meer dan € 1200.

Het overzicht van welke werken in aanmerking komen en hoeveel je terugkrijgt, vind je op <http://bouwenwonen.be> > (ver)bouwen > *steunmaatregelen voor wie een woning wil bouwen of verbouwen (rechtse balk)* > *verbeteringspremie*.

Kijk ook eens bij de andere premies op die website.

Premies in Brussel

Kijk eens op <http://www.woneninbrussel.be>.





WAT VIND JE WAAR?

Algemeen

Informatie van de Vlaamse overheid

www.bouwenenwonen.be
1700 (de Vlaamse infolijn)

Informatie van de overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

www.woneninbrussel.be
0800 20 400

Een woning huren

De huurwaarborg**OCMW**

Zie telefoonboek. Meestal ook te vinden via www.'je gemeente'.be

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

www.woningfonds.be
02 504 32 11

Een sociale woning huren**Het Vlaams Woningfonds**

www.vlaamswoningfonds.be
02 548 91 11

Sociale Huisvestingsmaatschappij

www.vmsw.be > contact
1700 (Vlaamse infolijn)
Kijk ook op www.vmsw.be > socialewoning huren

**Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij**

www.bghm.irisnet.be

02 533 19 11 en 0800 84 055 (gratis)

Sociaal Verhuurkantoor

www.vob-vzw.be > web SVK's

Premies**De premiezoeker**

www.premiezoeker.be

Huursubsidie en installatiepremie

In Vlaanderen: www.bouwenenwonen.be > huren

In Brussel: www.woneninbrussel.be > huren > premies of 0800 40 400

Korting op de onroerende voorheffing

www.onroerendevoorheffing.be

078 15 30 15 (Vlaamse Belastinglijn)

Organisaties**Woonwinkels**

www.vob-vzw.be > web woonwinkels

Huurdersbonden

www.vob-vzw.be > web huurdersbonden

Noodsituatie**OCMW**

Zie telefoonboek of via de webstek van je gemeente
(meestal www.je-gemeente.be)

CAW

www.caw.be > adressen

Allerlei**Registratie huurcontract**

www.fiscus.fgov.be > adressen van de ... > zoeken

Tips

www.jongereninformatie.be > wonen

www.huurnet.be > praktische gids verhuizen (rechts)





Wonen in de Vlaamse rand rond Brussel

Investeringsfond voor grond-en woonbeleid voor Vlaams-Brabant

www.vlabinvest.be

02 505 45 00

Een woning kopen, bouwen of verbouwen

Geld lenen

Een notaris vinden

www.notaris.be

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

www.vmsw.be > contact

Kijk ook op www.vmsw.be > sociale woonleningen

Vlaams Woningfonds

www.vlaamswoningfonds.be

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

www.woningfonds.be

02 504 32 11

Sociaal kredietvennootschappen

www.sociaal-woonkrediet.be

Verzekering gewaarborgd wonen

www.bouwenenwonen.be > kopen > steunmaatregelen voor ...

1700 (Vlaamse infolijn)

Een woning kopen

Een notaris vinden

www.notaris.be

Algemeen

www.bouwsite.be

Sociale Huisvestingsmaatschappij

www.vmsw.be > contact

Kijk ook op www.vmsw.be > sociale woning kopen

**Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

www.woningfonds.be > verkoop

02 504 32 11

Gewestplannen en dergelijke

www.ruimtelijkeordening.be

www.gisvlaanderen.be > diensten > geovlaanderen

De premiezoeker

www.premiezoeker.be

Verbeteringspremie

www.bouwenenwonen.be > (ver)bouwen > steunmaatregelen voor ...

Premies in Brussel

www.woneninbrussel.be







Publicaties in deze reeks:

Scheiden doet lijden

Hoe ga je om met een overlijden of met een (echt)scheiding?

Je geld

Vragen over de belastingen?

Tips over hoe je budget beheren en meer voor minder.

De kinderen

Hoe organiseer je kinderopvang?

Wat moet je weten over je kinderen en de school?

Vragen over de opvoeding van je kinderen?

Hulp in het huishouden

Gezondheid

met informatie over hoe je gezond blijft, waar je terecht kan met gezondheidsproblemen en waar je hulp in het huishouden kan vinden.

Werken

Wie helpt je bij het vinden van werk?

Wat als ik niet (meer) werk?

Wil je aan de slag als zelfstandige?

Wonen

Alles wat je moet weten als je een woning wil huren of kopen.

www.alleenstaandeouder.be

Met de steun van

