

A young girl is sitting on a dark brown sofa in a living room. She is surrounded by several large, colorful pillows (red, orange, white, and patterned). She is looking up and to the right with a thoughtful expression. The room has a large window on the left, a floor lamp with a black shade, and a wooden floor. The overall atmosphere is warm and cozy.

Altijd al gedroomd van een eigen woning?



Vlaanderen
is sociaal wonen


WELKOM BIJ DE VLAAMSE WOONLENING

Een woning kopen en een lening aangaan, het is een belangrijke stap. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) maakt u graag wegwijs bij deze beslissing.

U vindt in deze brochure en op www.vmsw.be alvast de belangrijkste informatie over de Vlaamse Woonlening van de VMSW. Wilt u weten of u in aanmerking komt, hoe u een lening aanvraagt of heeft u al een lening?

U vindt voor elke situatie informatie op maat.

- U bent geïnteresseerd in een Vlaamse Woonlening.
- Hoe vraagt u de Vlaamse Woonlening aan?
- U heeft al een Vlaamse Woonlening bij de VMSW.

 Na het lezen nog specifieke vragen? Dan vindt u op p. 31 bij wie u voor welke vraag terecht kunt.

OVER DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

De VMSW is een agentschap van de Vlaamse overheid en maakt kwalitatief en betaalbaar wonen voor mensen met een beperkt of bescheiden inkomen mogelijk. Met de Vlaamse Woonlening wil de VMSW mensen die het nodig hebben, een duwtje in de rug geven om een eigen huis te kopen of te verbouwen.

Heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen zijn hierbij de partner van de VMSW. Zij treden op als bemiddelaar voor de Vlaamse Woonlening. U kunt bij zo een sociale huisvestingsmaatschappij de Vlaamse Woonlening aanvragen of meer informatie krijgen.

De definitieve goedkeuring en toekenning van een sociale hypothecaire lening gebeurt door de VMSW. De VMSW is namelijk de wettelijke kredietverstrekker.

Er is geen verschil met de lening van het Vlaams Woningfonds. De VMSW en het Vlaams Woningfonds zijn twee verschillende en van elkaar onafhankelijke organisaties die identiek dezelfde hypothecaire leningen geven. Het maakt dus niet uit bij welke van beide organisaties u een lening aanvraagt: het tarief en de voorwaarden zijn identiek.

Wettelijke gegevens van de VMSW als kredietgever

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen N.V.

Maatschappelijke zetel: Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel

T 02 505 45 45 - E-mail: woonlening@vmsw.be

KBO-nummer: 0236 506 811 - Erkend door de FSMA als sociaal kredietgever

De VMSW is een Vlaamse openbare instelling en valt onder de bevoegdheid van de Vlaamse minister voor Wonen. De opdracht van de VMSW is geregeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

PRIVACYBELEID: WAT GEBEURT ER MET UW GEGEVENS?

Ingezamelde persoonsgegevens worden opgenomen in de bestanden van de VMSW. Uw gegevens worden alleen gebruikt en verwerkt om uw aanvraag- of leningsdossier efficiënt en correct samen te stellen en om na te gaan of u aan de leningsvoorwaarden voldoet.

U heeft hierbij een inzage- en verbeteringsrecht, als u uw identiteit aantoont en hierom schriftelijk verzoekt. Dit is overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens. U kunt ook het openbaar register van de geautomatiseerde verwerkingen raadplegen bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Drukpersstraat 35, 1000 Brussel of www.privacycommission.be/nl/openbaar-register).

Deze informatie over het gebruik van persoonsgegevens geldt voor de leningsaanvraag en voor de volledige duur van de lening (voor voorziene herzieningen van het rentetarief, de naleving van de leningsvoorwaarden en alle andere opzoekingen of verwerkingen bij het leningscontract).

DE VMSW EN DE VLAAMSE WOONLENING IN DE WETGEVING

De activiteiten en werking van de VMSW vloeien voort uit het decreet van 9 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

De VMSW staat hypothecaire leningen toe op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, zoals gewijzigd bij de Besluiten van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014 en 3 februari 2017.

INHOUDSTAFEL

U BENT GEÏNTERESSEERD IN EEN VLAAMSE WOONLENING

Wie kan een lening krijgen? 8

Inkomen.....	8
Eigendom.....	9
Leeftijd.....	9
Financiële draagkracht.....	9
Verblijf in België.....	9

Waarvoor kunt u lenen bij de VMSW? 10

Waarvoor kunt u wel lenen?.....	10
Waarvoor kunt u niet lenen?.....	10

Hoeveel kunt u lenen?..... 11

Om een woning te kopen onder het stelsel van registratierechten en (eventueel) werken uit te voeren.....	11
Om een woning te kopen onder het BTW-stelsel.....	12
Om een sociale koopwoning te kopen.....	12
Om een eigen woning te verbouwen.....	13
Om een woning te behouden na een relatiebreuk.....	13
Extra tegemoetkomingen.....	13

Wat zijn de kosten van een lening? 14

Rentevoet.....	14
Maandelijkse afbetaling.....	15
Betalingsuitstel.....	15
Notaris- en registratiekosten.....	15
Verzekeringskosten.....	15
Dossierkost.....	15

Wat zijn de belangrijkste verplichtingen bij een lening?..... 16

Verzekeringen.....	16
Hypotheek.....	17
U moet de woning zelf bewonen.....	17

Welke duurtijd krijgt uw lening? 18

HOE VRAAGT U EEN LENING AAN?

Hoe vraagt u een lening aan? 20

1. Vraag een lening aan bij een sociale huisvestingsmaatschappij.....	20
2. Controle van uw aanvraag en bezoek van de schatter.....	21
3. U ontvangt een schriftelijk aanbod om te tekenen.....	22
4. Opmaak en verlijden van de akte bij de notaris.....	22
5. Uitbetaling van uw leningsbedrag.....	22

U HEEFT AL EEN LENING BIJ DE VMSW

U heeft een lening en wilt meer lenen.....	24
U wilt verhuizen.....	24
U heeft een lening en zit in een scheiding of gaat uit elkaar	24
U wilt vervroegd terugbetalen	25
U kunt niet meer betalen.....	25
U wilt een 'aanvraag om geld' indienen of heeft er een ingediend.....	26
U wilt een voordeligere rentevoet onderhandelen	26
Uw rentevoet wordt binnenkort herberekend	27
U heeft een fiscaal attest voor uw belastingsaangifte nodig	28
U wilt een wijziging in uw gegevens doorgeven.....	28

EXTRA INFORMATIE

Checklist die de schatter gebruikt	30
---	-----------

Nog vragen?	31
--------------------------	-----------

Een Vlaamse Woonlening aanvragen?.....	31
Vragen over uw lopende leningsaanvraag of geldaanvraag?	31
Vragen over uw verzekeringen?.....	31
Vragen bij uw lopende lening?.....	31

**U BENT
GEÏNTERESSEERD
IN EEN VLAAMSE
WOONLENING**



WIE KAN EEN LENING KRIJGEN?

U moet aan een aantal voorwaarden voldoen, om een Vlaamse Woonlening te kunnen krijgen. Die voorwaarden gaan over uw inkomen, eigendom, leeftijd, financiële draagkracht en verblijf in België.

U moet aan de voorwaarden voldoen op de dag waarop u uw dossierkost betaalt. Op die datum, de referentiedatum, wordt ook de referentierentevoet van de lening vastgelegd. U vraagt een Vlaamse Woonlening aan bij een sociale huisvestingsmaatschappij die leningen aanbiedt.

Bij uw aanvraag brengt u een aantal documenten over uw inkomen en uw gezinstoestand mee.

 Welke documenten neemt u mee? Lees het op p. 20.

INKOMEN

Uw inkomen mag op de referentiedatum niet lager zijn dan 9.392 euro per jaar en niet hoger dan:

	Vlaams Gewest	In kernstad of in Vlaamse Rand
Alleenstaande zonder persoon ten laste	€ 37.532	€ 39.319
Alleenstaande gehandicapte zonder persoon ten laste	€ 41.279	€ 43.245
Alle anderen	€ 56.292	€ 58.972
Verhoging per persoon ten laste bij 'alle anderen'	€ 3.748	€ 3.926

Hoe wordt dit inkomen berekend?

Voor uw inkomen kijkt de sociale huisvestingsmaatschappij naar het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting.

U vindt uw inkomen op de post 'gezamenlijk belastbaar inkomen' op uw aanslagbiljet. Als u ook een 'afzonderlijk belastbaar inkomen' heeft, telt dit ook mee.

In principe worden de inkomens meegeteld van al wie met u de woning samen zal betrekken.

De volgende inkomsten tellen ook mee:

- de niet-belastbare vervangingsinkomsten
- het leefloon

De volgende inkomsten tellen niet mee:

- de inkomsten van kinderen als ze
 - jonger dan 25 jaar zijn (op de referentiedatum)
 - en niet gehuwd of wettelijk samenwonend zijn
 - en vanaf hun 18 jaar steeds deel uitmaakten van het gezin
- de inkomsten van familieleden 'in de eerste en de tweede graad' van de aanvrager die 65 jaar of ouder zijn of als ernstig gehandicapt erkend zijn. Familieleden 'in de eerste en tweede graad' zijn uw kinderen en

kleinkinderen, uw ouders en grootouders, en uw broers of zussen.

Volgende inkomsten tellen voor de helft mee:

- de inkomsten van de inwonende ouders en (over)grootouders van de aanvrager die jonger dan 65 jaar zijn

▲ Uitzondering: Als uw inkomen lager is dan 9.392 euro, dan kunt u toch nog aantonen dat u over voldoende inkomsten beschikt. Hiervoor kijken we naar uw inkomsten van drie opeenvolgende maanden die voorafgaan aan de referentiedatum. Deze inkomsten veralgemenen we dan naar 12 maanden. Als u op die manier aan het minimum komt, dan beschouwen we dit resultaat als uw inkomen.

i Wie is een persoon ten laste?

Een kind

- dat jonger dan 18 jaar is of voor wie er kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald en
- dat wettelijk bij de aanvrager woont (gedomicilieerd) of er regelmatig verblijft (niet gedomicilieerd)

Een ernstig gehandicapte persoon

- dit is de aanvrager of een gezinslid
- de ernstige handicap is erkend of was erkend bij de pensionering

EIGENDOM

Op het moment dat u de leningsakte ondertekent, mag u alleen de woning waarvoor u de lening aanvraag in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Dan mag u geen andere bouwgrond, kavel of woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

Dit geldt ook voor alle personen die samen met u de lening aanvragen en voor alle personen die samen met u in de woning zullen wonen.

LEEFTIJD

U bent 18 jaar of ouder.

De lening moet volledig terugbetaald zijn in het jaar waarin de oudste ontlener 70 jaar wordt.

FINANCIËLE DRAAGKRACHT

De VMSW onderzoekt via uw huidige inkomsten of u voldoende financiële draagkracht heeft om uw lening af te lossen. U moet de maandelijkse afbetalingen van de lening aankunnen en nog genoeg geld overhouden om uw gezin te onderhouden.

Dit hangt ook samen met de duurtijd van uw lening, want het maandgeld daalt als de lening over een langere termijn wordt gespreid.

VERBLIJF IN BELGIË

U moet langdurig in België kunnen verblijven.

U kunt geen Vlaamse Woonlening aanvragen als u:

- niet of maximaal drie maanden in België mag verblijven
- een nog lopende verblijfsprocedure hebt
- alleen beschikt over een toeristenvisum of een Schengenvisum



Wat betekent kernstad of Vlaamse Rand?

Een kernstad is een van volgende steden: Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde.

De Vlaamse Rand is gelijk aan de gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.



WAARVOOR KUNT U LENEN BIJ DE VMSW?

U kunt lenen voor een woning in het Vlaams Gewest zolang er voldoende budget beschikbaar is. De Vlaamse minister van Wonen keurt jaarlijks het budget goed.

De VMSW verstrekt alleen hypothecaire leningen voor onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor wonen. Alle andere types van leningen, zoals consumentenkrediet, zijn uitgesloten.



WAARVOOR KUNT U WEL LENEN?

- ✓ om een sociale koopwoning te kopen
- ✓ om een woning te kopen
- ✓ om een woning te kopen en te renoveren, te verbeteren of aan te passen
- ✓ om de eigen woning te renoveren, te verbeteren of aan te passen
- ✓ om een woning te behouden (bijvoorbeeld na een echtscheiding)

Of u effectief kunt lenen, hangt af van de geschatte verkoopwaarde van het te belenen goed.

 Lees meer op p. 11 en 12.



WAARVOOR KUNT U NIET LENEN?

✗ Voor vakantiehuisjes, woonboten, ...

De woning moet geschikt zijn voor langdurige bewoning.

U kunt niet lenen voor woonboten, containerwoningen, verankerde woonwagens, opgewaardeerde tuinhuisjes, vakantiehuisjes en gelijkaardige constructies die alleen als een tijdelijke oplossing kunnen worden beschouwd.

De woning moet in woongebied liggen of in een gebied waar permanente bewoning uitdrukkelijk is toegelaten. Een 'impliciete toelating' door de gemeente (bv. in recreatiegebied) is niet voldoende om te kunnen lenen bij de VMSW.

✗ Voor een commercieel pand

U moet de woning vooral als woonst gebruiken. U kunt niet bij de VMSW lenen als u de woning alleen als handelspand wilt gebruiken. U kunt - onder voorwaarden - wel lenen als u de woning maar deels als handelspand gebruikt.

Het deel van de woning dat eventueel bestemd is voor handel moet duidelijk secundair (van mindere waarde) zijn tegenover het deel dat bestemd is voor bewoning.

Secundair betekent niet dat de oppervlakte van het handelsgedeelte kleiner moet zijn.

Bijvoorbeeld:

- Lenen voor een woning met een grote opslagruimte kan wel.
- Lenen voor een woning die als handelszaak dient met alleen de zolder als verblijfskamertje kan niet.

Als u een handelsgedeelte aan uw woonst heeft, kan het zijn dat u niet voor alles kunt lenen.

Bijvoorbeeld:

- Uw woning heeft secundair een handelsfunctie en woon- en handelsfunctie lopen in elkaar over: op het gelijkvloers komt bijvoorbeeld een kappersalon, maar ook een inkom en private ruimte. Dan kunt u de aankoop van de woning volledig belenen.
- De renovatie of inrichting van het handelsdeel wordt niet beleend, de structurele werken die het geheel overspannen (bv. het dak) wel.

De schatter van de VMSW oordeelt wat wel en niet beleend kan worden.

✗ Voor ruimtes zonder woonfunctie

U kunt niet lenen voor ruimtes zonder een woonfunctie. U kunt dus niet lenen voor tuinaanleg of voor de bouw of renovatie van losstaande garages, een zwembad en gelijkaardige zaken.

✗ Voor bepaalde werken

U kunt niet lenen voor afbraakwerken, normale onderhoudswerken of herstellingen en verfraaiingswerken (schilderen, behangen, ...).

✗ Voor de bouw van een woning, de aankoop van een bouwgrond of een herfinanciering

Sinds 1 januari 2015 is het niet meer mogelijk om voor deze verrichtingen nog een lening te krijgen bij de VMSW of het VWF.



HOEVEEL KUNT U LENEN?

Hoeveel u kunt lenen, wordt bepaald door de geschatte verkoopwaarde van de woning waarvoor u wilt lenen, eventueel na uitvoering van verbouwwerken. U leent maximaal 100% van de vrije openbare verkoopwaarde van het goed, die de VMSW schatte. U kunt nooit meer lenen dan de kostprijs van uw project.

ZELF BEREKENEN!



U kunt uw rentevoet en terugbetaling zelf berekenen via de Wooncalculator. Hiervoor heeft u uw recentste aanslagbiljet nodig en moet u weten in welke buurt de woning ligt, waarvoor u wilt lenen.

U vindt de Wooncalculator op www.vmsw.be



Voor een precieze berekening contacteert u een sociale huisvestingsmaatschappij in uw buurt die de Vlaamse Woonlening verstrekt of de dienst hypothecaire kredietverlening van de VMSW.

OM EEN WONING TE KOPEN ONDER HET STELSEL VAN REGISTRATIERECHTEN EN (EVENTUEEL) WERKEN UIT TE VOEREN

De maximale verkoopwaarde van de woning

U kunt alleen een lening krijgen, als de geschatte verkoopwaarde niet te hoog is. Een schatter van de VMSW bepaalt deze verkoopwaarde.

De tabel toont hoeveel de woning, inclusief de grond, maximaal waard mag zijn. Dit is de geschatte vrijwillige openbare verkoopwaarde van de afgewerkte woning.

De waarde mag hoger zijn:

- als u bij de aanvraag een kind jonger dan 6 jaar heeft
- als u drie of meer personen ten laste heeft
- als de woning gelegen is in een kernstad of in de Vlaamse Rand rond Brussel

	Vlaams Gewest	In kernstad of in Vlaamse Rand
Maximale waarde van de woning	€ 212.700	€ 233.900
Vanaf derde persoon ten laste	+ € 10.700	+ € 11.700
Eenmalig als er bij aanvraag een kind jonger dan 6 jaar is	+ € 10.700	+ € 11.700



Wie een persoon ten laste is, leest u op p. 8.

Lenen voor werken

U kunt lenen om werken aan de aan te kopen woning uit te voeren. Als de werken noodzakelijk zijn om de woning aan te passen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen (zoals vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode), dan moet u ze verplicht bijlenen bij de VMSW.

De schatter van de VMSW bepaalt via een checklist of er noodzakelijke werken zijn. Dit gebeurt bij elke leningsaanvraag. U kunt ook bijlenen voor werken die u wilt uitvoeren en die niet noodzakelijk zijn.



De checklist vindt u op p. 30.

Maximaal leningsbedrag

U kan nooit meer lenen dan de kostprijs van de aankoop en/of werken, of - als die lager is - de geschatte vrije marktwaarde van de woning. Als u leent voor werken, dan bepalen we de geschatte waarde in de toestand zoals de woning zal zijn na de uitvoering van die werken.

OM EEN WONING TE KOPEN ONDER HET BTW-STELSEL

De maximale verkoopwaarde van de woning

U kunt alleen een lening krijgen, als de geschatte verkoopwaarde niet te hoog is. Een schatter van de VMSW bepaalt deze verkoopwaarde.

De tabel toont hoeveel de woning, inclusief de grond, maximaal waard mag zijn. Dit is de geschatte vrijwillige openbare verkoopwaarde van de afgewerkte woning.

De waarde mag hoger zijn:

- als u bij de aanvraag een kind jonger dan 6 jaar heeft
- als u één of meer personen ten laste heeft
- als de woning in een kernstad of in de Vlaamse Rand rond Brussel ligt

	Vlaams Gewest	In kernstad of in Vlaamse Rand
Maximale waarde van de woning	€ 212.700	€ 233.900
Vanaf eerste persoon ten laste	+ € 10.700	+ € 11.700
Eenmalig als er bij aanvraag een kind jonger dan 6 jaar is	+ € 10.700	+ € 11.700

 Wie een persoon ten laste is, leest u op p. 8.

Maximaal leningsbedrag

Ook bij sociale koopwoningen en woningen onder het btw-stelsel is het leningsbedrag beperkt tot de geschatte vrije marktwaarde van de woning. Je kan de btw bijlenen voor zover het totale leenbedrag niet boven de geschatte waarde uitkomt.

Als je bijleent voor de afwerking van een sociale koopwoning, dan gaan we de marktwaarde schatten in de toekomstige situatie zoals de woning zal zijn na de afwerking.

OM EEN SOCIALE KOOPWONING TE KOPEN

Als u een sociale koopwoning koopt, dan is het maximale leningsbedrag gelijk aan de verkoopprijs van de woning en de grond, inclusief btw, en de eventuele kostprijs van de afwerking ervan. Afwerking slaat op het plaatsen van vloeren in leefruimten, tegels in de badkamer en keukenuitrusting.

De maximale verkoopwaarde van de woning geldt niet voor een sociale koopwoning, maar er geldt wel een maximale verkoopprijs met dezelfde bedragen.

De maximale verkoopprijs van de woning

U kunt alleen een lening krijgen, als de verkoopprijs plus de geraamde prijs van de afwerking van de woning niet te hoog is. Beide prijzen rekenen we exclusief btw.

De tabel toont hoeveel de woning, inclusief de grond, maximaal mag kosten.

De prijs mag hoger zijn:

- als u bij de aanvraag een kind jonger dan 6 jaar heeft
- als u één of meer personen ten laste heeft
- als de woning in een kernstad of in de Vlaamse Rand rond Brussel ligt

	Vlaams Gewest	In kernstad of in Vlaamse Rand
Maximale verkoopprijs van de woning	€ 212.700	€ 233.900
Vanaf eerste persoon ten laste	+ € 10.700	+ € 11.700
Eenmalig als er bij aanvraag een kind jonger dan 6 jaar is	+ € 10.700	+ € 11.700

 Wie een persoon ten laste is, leest u op p. 8.

Belening van de afwerking van de sociale koopwoning

U koopt meestal een sociale koopwoning zonder enkele elementen die nauw samenhangen met de persoonlijke smaak van de koper. Het gaat dan vaak om de keuken, de vloeren en de afwerking van de badkamer. U kunt maximaal 12.500 euro (inclusief btw) bijlenen om deze elementen te installeren. De afwerking schatten we via het modelbestek van de VMSW.

De kostprijs van deze geraamde werken, exclusief btw, komt bij de aankoopprijs van de woning, om te bepalen of de woning voldoet aan de maximale verkoopprijs.

Belening van de erfpacht voor de grond

Als u leent om een sociale koopwoning te kopen, leent u normaal gezien ook om de grond aan te kopen. Maar, u kunt ook lenen voor een grond die u in erfpacht krijgt. Om te bepalen of de woning voldoet aan de maximale verkoopprijs, rekent u dan de erfpachtvergoeding voor de grond mee die u bij de start betaalt, exclusief de registratierechten op die erfpachtvergoeding.

Er zijn twee extra voorwaarden:

- Een aankoopoptie voor de grond mag ten vroegste 10 jaar na het aangaan van de erfpacht gelicht worden.
- De duur van de lening mag maximaal twee derden zijn van de duur van de erfpachtovereenkomst.

De registratierechten op de erfpacht voor de grond zijn beleenbaar zolang het totale leningsbedrag niet hoger is dan de geschatte vrije openbare verkoopwaarde.

OM EEN EIGEN WONING TE VERBOUWEN

U kunt lenen om uw eigen woning te verbeteren of aan te passen aan uw gezinsgrootte of een fysieke handicap. Hiervoor kunt u maximaal de kostprijs van de geplande werken lenen. De schatter van de VMSW bepaalt hoeveel u kunt lenen.

De tabel toont hoeveel de woning, inclusief de grond, maximaal waard mag zijn. Dit is de geschatte vrijwillige openbare verkoopwaarde van de woning.

De waarde mag hoger zijn:

- als u bij de aanvraag een kind jonger dan 6 jaar heeft
- als u drie of meer personen ten laste heeft
- als de woning gelegen is in een kernstad of in de Vlaamse Rand rond Brussel

	Vlaams Gewest	In kernstad of in Vlaamse Rand
Maximale waarde van de woning	€ 212.700	€ 233.900
Vanaf derde persoon ten laste	+ € 10.700	+ € 11.700
Enmalig als er bij aanvraag een kind jonger dan 6 jaar is	+ € 10.700	+ € 11.700

OM EEN WONING TE BEHOUDEN NA EEN RELATIEBREUK

U kunt lenen om uw ex-partner uit te kopen.

Hiervoor moet u een getekende overeenkomst voorleggen, waarin duidelijk vermeld staat welke opleg u aan uw ex-partner moet betalen. Ten laatste bij het tekenen van de leningsakte moet de echtscheiding of de stopzetting van de samenwoning zijn overgeschreven in de registers van de burgerlijke stand.

U kunt maximaal het bedrag van de opleg lenen. Uw woning moet voldoen aan de maximale verkoopsomwaarde.


De tabel toont hoeveel de woning, inclusief de grond, maximaal waard mag zijn. Dit is de geschatte vrijwillige openbare verkoopwaarde van de afgewerkte woning.

De waarde mag hoger zijn:

- als u bij de aanvraag een kind jonger dan 6 jaar heeft
- als u drie of meer personen ten laste heeft
- als de woning gelegen is in een kernstad of in de Vlaamse Rand rond Brussel

	Vlaams Gewest	In kernstad of in Vlaamse Rand
Maximale waarde van de woning	€ 212.700	€ 233.900
Vanaf derde persoon ten laste	+ € 10.700	+ € 11.700
Enmalig als er bij aanvraag een kind jonger dan 6 jaar is	+ € 10.700	+ € 11.700


Deze maximale verkoopwaarden gelden niet als u voor de woning al een lening van de VMSW of het Vlaams Woningfonds heeft.

 Lees meer op p. 24.



EXTRA TEGEMOETKOMINGEN

De provincies en gemeenten bieden vaak de mogelijkheid om een extra lening of een andere tegemoetkoming (premie) te krijgen.

 Voor meer informatie kunt u terecht bij uw provincie- of gemeentebestuur. Ook bij uw sociale huisvestingsmaatschappij kunt u meer informatie krijgen.



WAT ZIJN DE KOSTEN VAN EEN LENING?

Bij uw lening komen een aantal kosten. U leest hier meer over hoe de rentevoet berekend wordt en hoe u uw lening maandelijks kunt afbetalen. Eventueel vraagt u betalingsuitleg aan bij het begin van uw lening.

ZELF BEREKENEN!



U kunt uw rentevoet en terugbetaling zelf berekenen via de Wooncalculator. Hiervoor heeft u uw recentste aanslagbiljet nodig en moet u weten in welke buurt de woning ligt, waarvoor u wilt lenen.

U vindt de Wooncalculator op www.vmsw.be

Voor een precieze berekening contacteert u een sociale huisvestingsmaatschappij in uw buurt die de Vlaamse Woonlening verstrekt of de dienst hypotheциare kredietverlening van de VMSW.

RENTEVOET

De debetrentevoet op uw Vlaamse Woonlening hangt af van:

- de marktrente (de VMSW berekent maandelijks de referentierentevoet via de marktrentevoet.)
- uw inkomen en gezinstoestand
- de ligging van de woning

Hoe lager uw inkomen en hoe groter uw gezin, hoe voordeliger de rentevoet.

U kunt de rentevoet op uw Vlaamse Woonlening dus nooit onderhandelen, ook niet als de rentevoet herberekend wordt.

Lees meer op p. 27.

Berekening van uw oorspronkelijke jaarlijkse debetrentevoet

De rentevoet die u krijgt als u een lening aangaat, is uw oorspronkelijke debetrentevoet. De onderstaande formule toont hoe die berekend wordt.

$$\frac{\text{referentierentevoet} \times \text{inkomen}}{42.743 \text{ euro (bedrag in 2018)}} \times 10\% \text{ van de referentierentevoet}^*$$

* De korting is van toepassing:

- per persoon ten laste
- als u in een kernstad of de Vlaamse Rand gaat wonen
- en steeds minimaal 2% per jaar en maximaal de [referentierentevoet x (4/3)]

Het bedrag in de formule wijzigt jaarlijks: dit is een indexatie van het voorziene bedrag van 40.000 euro.

In de tussenstappen van de berekening gelden een aantal afrondingsregels:

- afronding naar het dichtst bijliggende vierde decimaal na berekening op de eerste regel
- de 10% van de referentierentevoet op de tweede en derde regel worden afgerond naar de dichtst bijliggende tweede decimaal
- het resultaat na de tweede en derde regel wordt afgerond naar het eerst hogere 0,10 procentpunt
- Uw rentevoet kan nooit hoger zijn dan 4/3 van de referentierentevoet of lager dan 2/3 van de geldende referentierentevoet. Uw rentevoet is minimaal 2% (dit is het absolute minimum).

Beschikbare producten

De lening wordt toegekend vanuit de Vlaamse bevoegdheid over sociale huisvesting. De VMSW biedt geen gamma van producten aan zoals commerciële kredietgevers. U kunt dus niet kiezen uit bijvoorbeeld een 1/1/1 of een 5/5/5. De VMSW biedt geen variabele rentevoeten aan.

De Vlaamse Woonlening (of 'sociale lening') kent wel zogenaamde 'renteherzieningen'. Deze hebben volgende specifieke structuur:

1. De lening krijgt bij de start een debetrentevoet die minimaal 2% bedraagt en maximaal vier derden van een 'referentierentevoet'. Die referentierentevoet wordt maandelijks afgeleid van het rendement van staatobligaties en staat in de leningsakte. Op de maximale rentevoet berekenen we dan een sociale korting, volgens het inkomen en de gezinstoestand van de ontlenaar en van de ligging van de woning. De maximale rentevoet (= 4/3 x referentierentevoet) is dus het vaste tarief van uw lening, waarop we dan een sociale korting toepassen om zo te komen tot de reële debetrentevoet van uw lening.
2. De sociale korting wordt periodiek herberekend, namelijk twee, vier, zes jaar en tien jaar na de datum van de leningsakte, en vervolgens om de vijf jaar. De 'herziening' van de rentevoet is feitelijk deze herberekening van de korting.
3. Als de referentierentevoet 1,50% of minder bedraagt, heeft de lening altijd een vaste debetrentevoet van 2% zonder dat nog korting mogelijk is. Er zijn dan ook geen herzieningen.

MAANDELIJKE AFBETALING

U moet het ontleende kapitaal terugbetalen binnen de duurtijd van uw lening. U betaalt maandelijks het verschuldigde bedrag (kapitaal en interest) van de vervaldatum, zoals u in de aflossingstabel vindt. U betaalt rente op het al opgenomen en nog niet terugbetaalde kapitaal.

Uw eerste vervaldag volgt exact een maand na de aktedatum. De VMSW moet uw betaling ontvangen binnen de twee weken na een vervaldag.

▲ **Opgelet:** Als u uw maandgeld betaalt, staat dit niet dezelfde dag op de rekening van de VMSW. Uw bank kan enkele dagen nodig hebben om de storting uit te voeren. Als u dus twee weken na de vervaldag pas stort, krijgt de VMSW dit te laat en is er sprake van wanbetaling.

Uw maandelijkse afbetaling automatisch laten verlopen

U kunt uw maandelijkse afbetaling automatisch laten gebeuren. Dit kan via een domiciliëring of een doorlopende opdracht. U moet één van beide in orde brengen binnen de twee weken na het verlijden van de leningsakte.

Wat is een domiciliëring?

Bij een domiciliëring geeft u de VMSW toestemming om het maandelijks verschuldigde bedrag van uw rekening te halen. U kunt kiezen om de betaling te laten doorgaan 10 dagen voor de vervaldag, op de vervaldag zelf of 10 dagen na de vervaldag. Zo kunt u de dag kiezen die het best overeenkomt met de dag waarop u uw inkomsten ontvangt.

Zodra de domiciliëring actief is, moet u de hele looptijd van de lening niets meer doen. Er moet wel voldoende geld op uw rekening staan, anders lukt de betaling niet.

▲ **Opgelet:** als er onvoldoende geld op uw rekening stond en de betaling mislukte, doet de VMSW 10 dagen later opnieuw een inlossingspoging. U moet dus zelf niet extra storten, maar wel voor voldoende geld op uw rekening zorgen.

Een domiciliëring kunt u aanvragen via het formulier dat de VMSW u toestuurt na het verlijden van de leningsakte. U kunt dit dus niet aanvragen via uw bank.

Wat is een doorlopende opdracht?

Bij een doorlopende opdracht geeft u zelf de opdracht om maandelijks te storten.

Alleen u kunt deze opdracht wijzigen. U zult dus tijdens de looptijd van uw lening deze opdracht zelf een aantal keer moeten wijzigen (bijvoorbeeld: als uw maandgeld verandert door een rentevoetherziening).

Een doorlopende opdracht kunt u zelf instellen bij uw bank of via internettoegang tot uw rekening.

BETALINGSUITSTEL

U kunt aan het begin van uw lening voor betalingsuitstel kiezen. Dit kan 3, 6, 9 of 12 maanden duren.

Betalingsuitstel betekent niet dat u helemaal niets meer moet betalen. Tijdens betalingsuitstel wordt de aflossing van het ontleende kapitaal uitgesteld en betaalt u maandelijks alleen de verschuldigde interesten.


Een betalingsuitstel van 12 maanden is verplicht als u bij het aangaan van de lening nog geen kapitaal opneemt (bv. als de lening alleen dient om een woning te renoveren). Dan kunt u nog niet meteen kapitaal aflossen.

Betalingsuitstel is sterk aan te raden als u de woning niet meteen kunt betrekken en ondertussen nog moet huren. Dan kan de maandelijkse last gemakkelijk te zwaar zijn als u meteen ook de lening moet beginnen afbetalen.

NOTARIS- EN REGISTRATIEKOSTEN

U moet ook rekenen op extra notariskosten en registratiekosten (het klein of groot beschrijf van 5 of 10% op de verkoopprijs). Hiervoor kunt u niet lenen.

De notaris rekent maar de helft van het ereloon als u een lening bij de VMSW of het Vlaams Woningfonds heeft.

 Meer informatie op de website www.notaris.be of bij uw notaris die voor uw lening een kostenberekening zal maken.

VERZEKERINGSKOSTEN

U moet verplicht een aantal verzekeringen afsluiten. Ook hieraan zijn kosten verbonden.

 Lees meer op p. 16.

DOSSIERKOST

U betaalt 100 euro als voorschot bij uw leningsaanvraag. Dit geldt ook voor eventuele extra leningen na het verlijden van de oorspronkelijke akte.

Op de dag waarop u de dossierkost van 100 euro betaalt, worden meteen alle voorwaarden vastgelegd: uw gezinstoestand van die dag, de marktrentevoet van die dag en het recentste belastbaar inkomen bekend bij de fiscus op die dag. Deze dag wordt de referentiedatum.

U krijgt de 100 euro terugbetaald, als u het kredietaanbod weigert of de VMSW uw leningsaanvraag niet goedkeurt.



WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE VERPLICHTINGEN BIJ EEN LENING?

Hier leest u de belangrijkste verplichtingen bij uw Vlaamse Woonlening. Een volledig overzicht van de verplichtingen krijgt u van uw sociale huisvestingsmaatschappij.

VERZEKERINGEN

U moet een aantal verzekeringen afsluiten als waarborg (naast uw hypothecaire waarborg - zie pagina 17). Een brandverzekering is altijd verplicht, een schuldsaldoverzekering soms. Een verzekering Gewaarborgd Wonen is niet verplicht, maar wordt sterk aanbevolen. De sociale huisvestingsmaatschappij (uw kredietbemiddelaar) legt dit uit.



Brandverzekering

U moet verplicht een brandverzekering afsluiten voor uw woning. U moet een brandverzekering aan nieuwwaarde nemen voor de woning waarvoor u leent. U mag vrij kiezen bij welke verzekeraar u de verzekering afsluit. Als u de verzekering niet aangaat, dan krijgt u geen lening.

Als u later tijdens de looptijd van de lening niet meer verzekerd bent, dan kan de VMSW de lening volledig vervroegd opeisen.



Verzekering Gewaarborgd Wonen

U kunt een gratis Verzekering Gewaarborgd Wonen aanvragen bij Wonen-Vlaanderen. Ze is niet verplicht, maar wordt sterk aanbevolen.

U moet de verzekering zelf aanvragen bij Wonen-Vlaanderen binnen het jaar na het verlijden van de leningsakte. De VMSW moet informatie invullen op uw aanvraagformulier, omdat de VMSW u een lening verstrekt.

 Meer informatie vindt u op www.wonenvlaanderen.be




Schuldsaldoverzekering

De terugbetaling van de lening moet op elk ogenblik volledig verzekerd zijn met een schuldsaldoverzekering. Dit geldt niet voor alleenstaanden of als u alleen met onredelijk hoge premies verzekerd geraakt. De VMSW bepaalt of een premie al dan niet onredelijk is.

U mag kiezen bij welke verzekeraar u de schuldsaldoverzekering afsluit. De verzekeraar is verplicht om bij de berekening van de premie rekening te houden met een technische rentevoet. Die technische rentevoet moet gelijk zijn aan 4/3 van de referentierentevoet, anders gezegd: de debetrentevoet van uw lening zonder sociale kortingen. Dit komt overeen met de maximale rentevoet in de loop van uw lening. Zo hoeft u het verzekeringcontract later nooit meer aan te passen na renteherziening.

De VMSW biedt zelf vrijblijvend een schuldsaldoverzekering aan als verbonden agent van Cardif. U kunt voor meer informatie terecht bij uw lokale sociale huisvestingsmaatschappij.

 Meer informatie over conflictregeling vindt u op www.cardif.be

HYPOTHEEK

De aflossing van de lening moet gedekt zijn door een hypotheek op de woning waarvoor u een lening lopen heeft. De VMSW bepaalt de effectieve voorwaarden van uw hypotheek.

Welke hypotheek is nodig?

De hypotheek wordt verplicht voor 30 jaar afgesloten. Als u een woning koopt, moet de hypotheek van eerste rang zijn.

U sluit een 'hypotheek voor alle sommen'. Dit is een hypotheek voor alle toekomstige schulden bij de VMSW als uw kredietverstrekker.

Voorbeeld van een 'hypotheek voor alle sommen'

Hypotheek voor alle sommen: 170.000 euro

- uitstaand saldo: 140.000 euro
- extra lening: 45.000 euro
- extra hypotheek nodig voor: 15.000 euro

Het voordeel hiervan is dat alle toekomstige leningen bij de VMSW ook onder deze hypotheek vallen.

Hoeveel kost uw hypotheek?

Voorbeeld: u sluit een lening voor 200.000 euro. Dan betaalt u 1% registratierecht en 0,30% hypotheekrecht op die 200.000 euro in hoofdsom en op de aanhorigheden (10% van de hoofdsom en bij de VMSW beperkt tot een maximum van 10.000 euro). Zo komt uw hypotheek dus samen op 210.000 euro.

Betekent een extra lening een extra hypotheek?

Als u een extra lening aangaat, is er niet altijd een extra hypotheek nodig.

Voor extra hypothecaire leningen waarvoor geen extra hypotheek nodig is, wordt een onderhandse akte opgesteld onder de lopende kredietopening, wat de kosten drukt. Is een extra hypotheek wel nodig, dan wordt normaal gezien een inschrijving in de eerstvolgende rang op die van de hoofdening bij de VMSW gevraagd.

De kosten voor eventuele volledige of gedeeltelijke doorhaling van de hypotheek (opheffing) vallen ten laste van de ontlener.

Opheffing van de hypotheek als uw lening afbetaald is

De VMSW kan de hypotheek pas opheffen (de handlichting) minimaal acht weken na de datum van de laatste afbetaling, als u via domiciliëring betaalt.

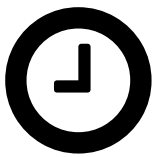
U heeft namelijk bij een domiciliëring het recht om tot acht weken een betaald bedrag terug te eisen. Dit is overeenkomstig de Europese richtlijn betreffende betalingsdiensten. Daarom moet de hypotheek blijven tot na deze termijn.

U MOET DE WONING ZELF BEWONEN

U moet de woning zelf bewonen en er uw hoofdverblijf (domicilie) hebben binnen de twee jaar na het verlijden van de kredietakte. Dit doet u tot de lening volledig is terugbetaald.

U wilt toch verhuizen? Dan moet u dit melden aan de dienst hypothecaire opvolging van de VMSW.

 Lees meer op p. 24.



WELKE DUURTIJD KRIJGT UW LENING?

De standaardduurtijd van de lening is 20 jaar.
In principe krijgt u dus een lening die u op 20 jaar afbetaalt.

Op minder dan 20 jaar afbetalen?

U kunt voor een kortere looptijd kiezen.

Als u de lening op een kortere termijn wilt afbetalen, kan dat alleen als u voldoende financiële draagkracht heeft. Een kortere termijn leidt namelijk tot een hoger maandgeld.

Op meer dan 20 jaar afbetalen?

U kunt zelf niet voor een langere looptijd kiezen. De standaardduurtijd van 20 jaar wordt alleen verlengd als u de maandelijkse afbetalingen op 20 jaar financieel niet aankan. Dan wordt de duurtijd verlengd totdat de maandelijkse afbetaling voldoende zakt om ze financieel aan te kunnen.

Als u de maandelijkse afbetaling van de lening ook bij een duurtijd van 30 jaar niet aankan, dan wordt de lening geweigerd.

HOE VRAAGT U EEN LENING AAN?

HOE VRAAGT U EEN LENING AAN?

1. VRAAG EEN LENING AAN BIJ EEN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

Zoek een sociale huisvestingsmaatschappij

Om een lening aan te vragen, gaat u naar een sociale huisvestingsmaatschappij die de Vlaamse Woonlening aanbiedt als kredietbemiddelaar en verbonden agent van de VMSW.

De sociale huisvestingsmaatschappij zal u helpen om uw aanvraag in te dienen.

 U vindt een sociale huisvestingsmaatschappij in uw buurt via www.vmsw.be.

Op de referentiedatum wordt ook de referentierentevoet van de lening vastgelegd. U betaalt bij uw aanvraag ook de dossierkost als voorschot.

Zodra uw leningsaanvraag in het informaticasysteem zit, is er automatisch budget gereserveerd voor uw lening. Het kan dus niet dat bij uw aanvraag alles in orde is en dat u nadien hoort dat er geen budget meer is voor uw lening. Zonder budget kan de aanvraag namelijk niet worden ingevoerd.

Welke documenten neemt u mee?

U contacteert best vooraf de sociale huisvestingsmaatschappij. Zo weet u welke documenten u moet meebrengen, om uw aanvraag in orde te brengen.

1. INKOMEN

Uw 'gezamenlijk belastbaar inkomen' (en eventuele 'afzonderlijk belastbaar inkomen') op uw laatst beschikbare aanslagbiljet telt. U neemt dit ook mee van de personen die samen met u de woning zullen betrekken.

- U neemt uw laatst beschikbare aanslagbiljet mee.
- U neemt documenten mee van een niet-belastbaar inkomen zoals het leefloon.
- Het heeft geen zin een ouder aanslagbiljet met een lager inkomen mee te brengen. De VMSW controleert nadien bij de fiscus wat uw laatste aanslagbiljet is.

Gelden niet:

- een aangifte van uw belastingen
- een berekening van uw aanslagbiljet (bv. via tax-on-web)
- andere documenten dan uw aanslagbiljet waarop uw belastbaar inkomen al staat

Zolang de aanslag niet door de belastingen is bevestigd, blijft u namelijk in het stadium van een aangifte. Op een aangifte van inkomsten kan de VMSW nooit voortgaan.

Als uw belastbaar inkomen lager is dan 9.254 euro, dan kijken we naar uw inkomsten van de laatste drie maanden. Breng in dat geval ook bewijs van deze inkomsten mee.

2. GEZIN

Uw SHM kan u vragen een attest van uw gezinssamenstelling mee te brengen, als zij dit zelf niet elektronisch kan opvragen. Dit attest krijgt u bij de gemeente.

Wonen uw kinderen niet altijd, maar wel regelmatig bij u? Neem dan het vonnis, de notariële akte of een overeenkomst die beide ouders tekenden als bewijs mee.

Zijn uw kinderen 18 jaar of ouder en ontvangt u nog kinderbijslag of wezentoelage? Neem dan de verklaring mee van de Kas voor Gezinsvergoedingen.


3. IDENTITEIT

Neem zeker uw identiteitskaart mee. De sociale huisvestingsmaatschappij is verplicht een kopie te nemen.

Geef ook uw meest gebruikte e-mailadres door.

Betalingsuitstel aanvragen

U kunt aan het begin van uw lening voor betalingsuitstel kiezen. Dit kan 3, 6, 9 of 12 maanden duren.

 Lees meer op p. 15.

2. CONTROLE VAN UW AANVRAAG EN BEZOEK VAN DE SCHATTER

De sociale huisvestingsmaatschappij en de VMSW controleren uw aanvraag.

Voldoet u niet aan de voorwaarden, dan kunt u geen lening krijgen en wordt uw dossier stopgezet.

PLAATSBEZOEK

Verzamel vooraf de nodige documenten

De schatter heeft de volgende documenten nodig om de schatting uit te voeren. Bezorg deze documenten dus tijdig aan de SHM.

EEN UITTREKSEL UIT DE KADASTRALE LEGGER

Hierop staat onder andere het bouwjaar en het grondoppervlak. Dit is niet het aanslagbiljet onroerende voorheffing. Hiermee kan de schatter niets doen.

VERKOOPS-COMPROMIS

Bij openbare verkoop moet de verkoop definitief zijn.

SCHETS VAN DE WONING

Maak per verdieping een schets van de woning met (ongeveer) de juiste afmetingen.

Bij een appartement zorgt u ook voor:

TWEE UITTREKSELS UIT DE KADASTRALE LEGGER

Een voor de grond en een voor het appartement.

BEWIJS VAN AANDEEL IN DE GEMENE DELEN

Basisakte of verkoopscpromis.

RAMEND BESTEK

Bij verbouwwerken ontvangt u van de SHM een formulier 'ramend bestek' (op stevig roze papier). U kunt het meenemen naar de woning en daar de werken invullen die u wilt uitvoeren.

Bij verbouwwerken:

De afspraak

De schatter zal u zelf contacteren om een afspraak te maken voor een plaatsbezoek. U moet dus niet zelf het initiatief nemen om een afspraak te maken. De plaats van afspraak is de woning waarvoor u een lening aanvraagt.

Is een schatting van de woning nodig, dan contacteert de schatter u binnen de 2 weken nadat u alle nodige documenten voor de schatting heeft ingediend. Afspraken worden telefonisch gemaakt. Daarom noteert de SHM uw GSM-nummer bij de aanvraag. Hou uw GSM dus goed bij de hand, zodat de schatter u vlot kan bereiken. Als u van GSM-nummer verandert, verwijs dan meteen de SHM.

▲ **Opgelet:** Een schatting vindt altijd plaats tijdens de week binnen de werkuren. Een afspraak in het weekend of 's avonds is niet mogelijk.

Is dit moeilijk voor u? Meld dit dan als de schatter u contacteert voor een afspraak. Vaak volstaat het dat een familielid of vriend de schatter binnenlaat. De schatter kan nadien nog eventuele opmerkingen met u telefonisch bespreken.

De schatter geeft een tijdspanne op waarbinnen het bezoek zal plaatsvinden (bv. woensdag tussen 10u en 12u). De schatter legt normaal gezien een reeks bezoeken af met de wagen. Het is dus onmogelijk om een exact uur af te spreken.

Gratis schatting van de woning

Een schatter van de VMSW komt de te belenen woning bekijken om de waarde vast te stellen. Als u renovatiewerken uitvoert, komt de schatter tijdens de werken op plaatsbezoek.

Schattingen en plaatsbezoeken zijn altijd gratis. Bied de schatter geen geld of geschenken aan, dit helpt uw dossier niet vooruit en de schatter zal dit niet aannemen.

De schatter zal de woning kort onderzoeken. De schatting is geen grondige technische expertise van de woning. U kunt de schatter dus niet aansprakelijk stellen als er nadien nog gebreken aan de woning ontdekt worden.

Tijdens het bezoek

De schatter onderzoekt tijdens het plaatsbezoek

1. of uw woning voldoet aan de maximale verkoopwaarden
2. of er noodzakelijke of andere werken zijn


De schatter gaat via een checklist na of de woning voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen (zoals vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode).

 De checklist vindt u op p. 30.


Als de woning niet voldoet, moet u verplicht lenen om de 'noodzakelijke werken' uit te voeren. Dan wordt een ramend bestek opgemaakt of worden deze noodzakelijke werken aangeduid op het ramend bestek dat u al opmaakte om verbouwwerken uit te voeren. Dit opgemaakte ramend bestek voor verbouwwerken zal de schatter sowieso met u bespreken tijdens het plaatsbezoek.

Nadat de schatting plaatsvond, ontvangt u een brief waarin staat of de woning voldoet aan de voorwaarden. In die brief vindt u ook de bedragen die u maximaal kunt lenen of die u eventueel verplicht moet lenen voor noodzakelijke verbouwwerken.

Nadat uw lening is goedgekeurd en de werken plaatsvinden, komt de schatter (als dit nodig is) nog op plaatsbezoek. Zo'n plaatsbezoek vindt plaats nadat u een aanvraag om geld heeft ingediend.

 Lees meer op p. 26.


3. U ONTVANGT EEN SCHRIFTELIJK AANBOD OM TE TEKENEN


 De VMSW keurt uw aanvraag goed, als u aan de voorwaarden voldoet en uw woning is goedgekeurd.

U ontvangt dan per brief een schriftelijk aanbod en een Europees standaard informatieblad (ESIS) van de VMSW. Dit ontvangt u binnen de maand nadat uw leningsdossier volledig is.


U ondertekent dit schriftelijk aanbod en stuurt het terug naar de VMSW. Zodra de VMSW dit ontvangen heeft, kan de VMSW de nodige documenten aan de notaris bezorgen.

4. OPMAAK EN VERLIJDEN VAN DE AKTE BIJ DE NOTARIS

 Zodra de notaris de documenten van de VMSW ontvangen heeft, kan de notaris het verlijden van de akte voorbereiden. Het dossier zit nu bij de notaris.

 Voor meer informatie kunt u terecht op www.notaris.be of bij uw notaris.

5. UITBETALING VAN UW LENINGSBEDRAG

 Hoe de uitbetaling gebeurt, hangt af van het type lening dat u aanging.

Bij een lening voor de aankoop van een (sociale) woning

De lening voor een aankoop wordt uitbetaald bij het verlijden van de aankoopakte.

Als een deel van de lening bedoeld is om verbouwingswerken uit te voeren, dan ontvangt u dit bedrag in één of meerdere schijven.

Wanneer de schijven worden uitbetaald, hangt af van de vooruitgang van die werken. U moet hiervoor een 'aanvraag om geld' indienen.

Bij een lening voor renovatie, verbetering of aanpassing

Het bedrag dat u leent voor de werken, wordt uitbetaald in één of meerdere schijven.

Wanneer de schijven worden uitbetaald, hangt af van de vooruitgang van die werken. U moet hiervoor een 'aanvraag om geld' indienen.

Alle (ver)bouwwerken en werken voor afwerking, moet u beëindigen binnen de twee jaar na het verlijden van de akte. Dit moet niet als de VMSW u schriftelijk een afwijking toestaat. Dit kunt u bespreken met de schatter.

Bij een lening voor aankoop op plan

De lening wordt uitbetaald volgens de bepalingen van de verkoopsovereenkomst en de stand van de werken bij het tekenen van de leningsakte.

Als er na ondertekening van de leningsakte nog werken uitgevoerd moeten worden, dan gebeurt dit in schijven. Wanneer de schijven worden uitbetaald, hangt af van de voortgang van de werken. U moet hiervoor een 'aanvraag om geld' indienen.

 Lees meer over het indienen van een 'aanvraag om geld' op p. 26.

**U HEEFT AL
EEN LENING
BIJ DE VMSW**



U HEEFT AL EEN LENING BIJ DE VMSW

Hier vindt u een aantal situaties die mogelijk zijn als u al een lening heeft bij de VMSW. Heeft u toch nog bijkomende vragen? Contacteer dan uw dossierbeheerder bij de VMSW. De contactgegevens vindt u op p. 29.



U HEEFT EEN LENING EN WILT MEER LENEN

U moet gewoon opnieuw een lening aanvragen bij een sociale huisvestingsmaatschappij, zoals u deed bij uw eerste Vlaamse Woonlening. U moet aan de huidige voorwaarden voldoen.

Als er al voldoende kapitaal van uw eerste lening is afbetaald, is het mogelijk om deze som opnieuw bij te lenen zonder een nieuwe hypotheek te moeten nemen.



U WILT VERHUIZEN

U bent verplicht de beleende woning zelf te bewonen, zolang uw Vlaamse Woonlening niet terugbetaald is. Die verplichting bent u aangegaan, omdat u via de overheid een woonlening aan verminderd tarief ontvangt.

Als u toch wilt verhuizen, moet u kiezen tussen twee mogelijkheden:

1. U betaalt uw lening volledig vervroegd af.
2. U betaalt uw lening verder af, maar aan een aangepaste, hogere rentevoet, namelijk de referentierentevoet die in uw akte is vermeld, verhoogd met 2 procentpunt.

U meldt uw dossiernummer, de geplande verhuis en uw keuze aan de dienst hypothecaire opvolging. Uw dossierbeheerder zal de nodige stappen ondernemen om uw dossier aan te passen, u verder te informeren en u een keuzeformulier te bezorgen.



U HEEFT EEN LENING EN ZIT IN EEN SCHEIDING OF GAAT UIT ELKAAR

U kunt met uw ex-partner overeenkomen dat u of uw ex-partner de woning en de lening bij de VMSW overneemt.

- ▲ **Opgelet:** De VMSW is niet gebonden door een overeenkomst tussen u en uw ex-partner. De lening wordt dus niet automatisch op uw naam of de naam van uw ex-partner overgezet, zelfs al komt u dit onderling overeen.

De VMSW moet toestaan dat u of uw ex-partner de lening overneemt. U moet hiervoor aan een aantal voorwaarden voldoen:

- U heeft voor de woning al een lening bij de VMSW lopen.
- U moet financieel in staat zijn de lening af te betalen. De VMSW zal dit onderzoeken, zodra u uw aanvraag indient.
- De overnemer moet een oorspronkelijke ontleners zijn, niet iemand die later in de lening is ingestapt.
- De echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract moeten overgeschreven zijn in de registers van de Burgerlijke Stand.
- Er mag geen achterstand in betaling zijn.

U moet voldoen aan de algemene voorwaarden voor een nieuwe lening.

U vraagt bij uw dossierbeheerder aan, om de lening bij de VMSW over te nemen.

- ▲ **Opgelet:** dit gaat alleen over de overname van een al bestaande lening. Als u extra wilt lenen voor de uitkoop van uw ex-partner, kunt u terecht bij een sociale huisvestingsmaatschappij.

Ook als u geen lening bij de VMSW heeft, kunt u bij de VMSW lenen om het eigendomsaandeel van uw ex-partner over te nemen. De woning moet dan voldoen aan de maximale verkoopwaarden. U kunt dit aanvragen via de sociale huisvestingsmaatschappij in uw buurt.



U WILT VERVROEGD TERUGBETALEN

U kunt uw lening volledig of deels vervroegd terugbetalen. U moet in beide gevallen een wederbeleggingsvergoeding betalen.

U wilt uw lening volledig vervroegd terugbetalen

Dat kan. U kunt op elk ogenblik het geleende kapitaal volledig vervroegd terugbetalen. U moet een wederbeleggingsvergoeding betalen op het bedrag dat u terugbetaalt.

Bij verkoop van de woning moet u altijd volledig vervroegd terugbetalen.

U wendt zich dan rechtstreeks tot uw notaris, die de nodige documenten voor de terugbetaling van de lening aan de VMSW zal bezorgen. De notaris zorgt ook voor de opheffing (handlichting) van de hypotheek op uw woning.

U wilt een deel van uw lening vervroegd terugbetalen

Dat kan op twee manieren.

1. U kunt één keer per kalenderjaar een zelf gekozen bedrag vervroegd terugbetalen.
2. U kunt ook meer dan één keer in hetzelfde jaar een bedrag vervroegd terugbetalen, maar dan moet dit bedrag ten minste 10% van het geleende kapitaal zijn. Heeft u bijvoorbeeld 100.000 euro geleend, dan moet zo een vervroegde terugbetaling minstens 10.000 euro bedragen.

U betaalt ook een wederbeleggingsvergoeding, als u een deel van uw lening vervroegd terugbetaalt.

De wederbeleggingsvergoeding: hoeveel kost sneller afbetalen?

U betaalt altijd een wederbeleggingsvergoeding, als u sneller wilt afbetalen.

De vergoeding bestaat uit drie maanden interest op het vervroegd terugbetaalde leningsbedrag aan de rentevoet die bij de terugbetaling geldt.

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 geleende woning verkoopt, verloopt de afrekening via de notaris.



U KUNT NIET MEER BETALEN

U contacteert best zo snel mogelijk uw dossierbeheerder bij de VMSW, als u uw lening niet meer kunt betalen. Wacht niet tot achterstanden zich opstapelen.

De VMSW zal samen met u een oplossing zoeken. Misschien kunt u een periode minder afbetalen of de achterstand in stukjes terugbetalen.

- ▲ **Opgelet:** schulden worden nooit kwijtgescholden. U bent verplicht uw lening volledig af te betalen, ook als u een periode betalingsachterstand heeft. Wordt de achterstand te groot of gaat u niet in op een oplossing, dan loopt u het risico dat uw huis gedwongen verkocht wordt.



U WILT EEN 'AANVRAAG OM GELD' INDIENEN OF HEEFT ER EEN INGEDIEND

Het bedrag dat u leent voor de werken, wordt uitbetaald in één of meerdere schijven. Wanneer de schijven worden uitbetaald, hangt af van de vooruitgang van die werken.

De uitbetaling van een schijf gebeurt in principe nadat de werken, waarvoor u geld vraagt, zijn uitgevoerd. Bij de start van de werken kunt u een voorschot aanvragen. Verdere voorschotten moet u bespreken met uw schatter.

Een 'aanvraag om geld' indienen

Voor elk bedrag dat u wilt opvragen, stuurt u het formulier 'aanvraag om geld' naar het adres dat erop is vermeld of u mailt het naar geldaanvraag@vmsw.be.

Bij elke aanvraag om geld zorgt u dat:

1. de gevraagde gegevens volledig en duidelijk ingevuld zijn.
2. alle personen die de lening mee afsloten, de aanvraag ondertekenen.
3. (een kopie van) de betaalde facturen meegestuurd worden.

U voegt best enkele bedragen samen om zo één rond bedrag aan te vragen.

Voorbeeld

Stel:

- U deed voor 1.200,45 euro isolatiewerken,
- er is een factuur van 3.854,63 euro voor electriciteitswerken en
- u heeft ook nog 2.000 euro voorschot nodig voor een bestelling.

Dan dient u één enkele geldaanvraag in voor een bedrag van 7.100 euro.

U telt dus de bedragen samen en rondt af naar het hogere honderdtal. Op het formulier 'aanvraag om geld' vermeldt u dan de verschillende bedragen in detail.



De schatter controleert uw ingediende 'aanvraag om geld'

De schatter kan (als hij dit nodig vindt) op plaatsbezoek komen om de uitgevoerde werken na te kijken. De schatter zal u zelf contacteren om een afspraak te maken. Na het eventuele plaatsbezoek wordt het geld op uw rekening gestort. Dit gebeurt normaal gezien binnen de week.

▲ **Opgelet:** de VMSW kan niet uitbetalen:

- als u de aanvraag niet correct of onvolledig invult.
- als u een plaatsbezoek weigert of niet opdaagt op afspraken met de schatter.

Als de werken beëindigd zijn, kijkt de schatter via een checklist opnieuw na of de woning voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen (zoals vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode). U krijgt de laatste schijf geld pas uitbetaald als de woning aan deze normen voldoet.



De checklist vindt u op p. 30.



U WILT EEN VOORDELIGERE RENTEVOET ONDERHANDELEN

De VMSW is een overheidsorganisatie en kan niet vrij met ontleners onderhandelen over een voordeligere rentevoet zoals een commerciële kredietgever dat doet.

Uw rentevoet wordt berekend en herzien via een besluit van de Vlaamse Regering. Hierdoor kreeg u in de regel al een zeer voordelige rentevoet die berekend is op basis van de marktrente en van uw gezinstoestand en inkomen.

Over deze gereglementeerde rentevoet kan de VMSW dus niet verder onderhandelen.



UW RENTEVOET WORDT BINNENKORT HERBEREKEND

De rentevoet op uw Vlaamse Woonlening wordt periodiek herberekend. Voor die herberekening kijkt de VMSW naar uw inkomen en gezinstoestand.

Uw rentevoet kan dus stijgen, als uw inkomen ook gestegen is.

Heeft u ondertussen een nieuwe of andere partner, dan tellen ook zijn/haar inkomens mee. Dit gebeurt ook als uw partner de leningsakte niet mee ondertekend heeft. Bij de tweejaarlijkse renteherziening wordt rekening gehouden met het laatst gekende belastbaar inkomen. Bij de vijfjaarlijkse renteherziening wordt een gemiddeld inkomen berekend over een periode van vijf jaar. Zo kunnen inkomsten van uw nieuwe partner meetellen, die dateren van voor de tijd dat hij/zij bij u woont.

De herberekende rentevoet stijgt nooit boven de reglementaire, vastgelegde debetrentevoet zonder korting, dit is 4/3 van de referentierentvoet die in uw contract staat.

De VMSW evalueert de sociale kortingen tweejaarlijks tijdens de eerste zes jaar en vijfjaarlijks daarna. Uw rentevoet wordt dus herzien in het tweede, vierde, zesde, tiende, vijftiende, twintigste en vijfentwintigste jaar dat uw lening loopt.

Wanneer de berekende rentevoet hoger is dan de referentierentvoet die geldig is op de dag van de herziening, vermeerderd met 1 procentpunt, dan wordt de herberekende rentevoet tot op dat niveau verlaagd.

De VMSW vraagt hiervoor alle gegevens op en doet de herberekening automatisch. U moet hier niets voor doen. Merk op dat, als de referentierentvoet 1,50% of minder bedraagt, de lening altijd een vaste debetrentevoet heeft van 2% zonder dat nog korting mogelijk is. Er is dan ook geen herberekening.

i Automatische herberekening

De VMSW vraagt voor de herberekening van uw rentevoet alle gegevens op en doet de herberekening automatisch. U moet hier niets voor doen.

Alleen als de automatische opvraging niet lukt, zal de VMSW u contacteren om de nodige documenten over te maken.

⚠ Opgelet: In de automatische opvraging kan de VMSW niet zien dat er een (nog niet aan de VMSW bekende) gehandicapte is bijgekomen. Als u deze extra persoon nog niet meldde, contacteert u best zelf de dienst hypothecaire opvolging.

ZELF VRAGEN UW RENTEVOET AAN TE PASSEN DOOR EXTRA PERSOON TEN LASTE

U kunt vragen uw rentevoet aan te passen als het aantal personen ten laste in het voorbije jaar gestegen is. U kunt dit alleen vragen in de jaren dat er geen automatische herberekening van uw rentevoet is.

⚠ Opgelet: dit kan alleen

1. als u vanaf 2014 een lening bent aangegaan (datum leningsakte na 1 januari 2014)
2. als uw debetrentevoet nog lager kan: het absolute minimum is 2%, dus als uw lening nu al aan 2% loopt, dan heeft het geen zin om nog een aanpassing te vragen
3. en als u de extra persoon ten laste zelf aan de VMSW meldt, minimaal vijf werkdagen voor de verjaardag van de leningsakte.

Deze korting gebeurt op de verjaardag van het verlijden van de akte. Dan ontvangt u een korting op uw rentevoet, tenzij u al de minimale rentevoet heeft.

U moet hiervoor geen documenten opsturen. De VMSW controleert uw melding zelf in het bevolkingsregister en past de korting toe.

Wie een persoon ten laste is en hoe uw inkomen berekend wordt, leest u op p. 8.




U HEEFT EEN FISCAAL ATTEST NODIG VOOR UW BELASTINGSAANGIFTE

De VMSW bezorgt u jaarlijks een fiscaal attest voor uw belastingaangifte. Vanaf 2017 is dit attest (281.61) vernieuwd en kunt u het ook terugvinden via MyMinFin.

Bewaar dit document zorgvuldig, misschien heeft u het attest nodig voor de fiscus.

De VMSW is niet gespecialiseerd in de fiscaliteit van de lening en kan u niet helpen bij het invullen van uw belastingaangifte.

 Met vragen over uw belastingaangifte kunt u terecht bij de Federale Overheidsdienst Financiën.



U WILT EEN WIJZIGING IN UW GEGEVENS DOORGEVEN

Adreswijzigingen moet u zelf melden aan de dienst hypothecaire opvolging.

Alleen als u een lening na 1 januari 2014 kreeg, dan meldt u ook extra personen ten laste (bv. als u een kindje kreeg). U kunt dan misschien een extra korting op uw rentevoet ontvangen, maar alleen in de jaren dat er geen renteherziening is.

De VMSW vraagt bij alle andere renteherzieningen voor alle leningen automatisch uw gezinstoestand en inkomen op. U moet dus geen actie ondernemen om dit te melden.

EXTRA INFORMATIE



CHECKLIST DIE DE SCHATTER GEBRUIKT

Checklist van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen (zoals vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode)

De beoordeling is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning. De beoordeling gebeurt bij de leningsaanvraag en voordat de laatste schijf voor de werken wordt uitbetaald.

1. Buitenstructuur

- De dragende dakelementen mogen niet door boktor aangetast zijn.
- Het dak mag geen vocht doorlaten.
- Het dak of de zoldervloer moet geïsoleerd zijn tot een R-waarde van minimaal 0,75m² K/W.
- De woning mag niet geheel of gedeeltelijk verzakt zijn.
- De muren mogen niet onstabiel of wankel zijn.
- Het buitenschrijnwerk mag niet verrot of zo beschadigd zijn dat het zijn functie verliest.

2. Binnenstructuur

- De vloeren mogen niet losliggen of verzakt zijn.
- Het pleisterwerk mag niet loshangen of van de muren loskomen.
- De vloeren van de belangrijke woonruimtes mogen niet rechtstreeks rusten op aarde, zavel, gruis of zand. Is dit wel zo, dan moet een isolatiechape voorzien worden.
- De draagstructuur van de verdiepingen mag niet onstabiel of beschadigd zijn.
- Er moet bruikbaar sanitair in de woning zijn.
- De woonkamer moet worden verwarmd door een vast verwarmingsapparaat.
- Er moet een bruikbare keuken in de woning zijn.

3. Veiligheid en gezondheid

- Per bouwlaag is minstens één goed geplaatste rookmelder verplicht.
- De leefruimtes moeten op natuurlijke wijze verlicht en verlucht kunnen worden.
- De woning moet vrij zijn van opstijgend of insijpelend vocht.
- De elektrische installatie moet voldoen aan de geldende normen.
- Het toilet moet afgescheiden zijn van de woon- en keukenfunctie.
- Verbrandingsgassen die risico geven op CO-vergiftiging moeten efficiënt worden afgevoerd.
- De woning moet voldoen aan de bezettingsnorm.

Bezettingsnorm

De berekening gaat uit van het aantal woonlokalen (leefruimte(s), keuken en slaapkamer(s)) en de totale nettovloeroppervlakte ervan.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm. Bij hellende plafonds wordt de nettovloeroppervlakte ook meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Als de woning voor 1 februari 2008 gebouwd of vergund is, wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².

Er wordt geen rekening gehouden met:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben

Bereken de bezettingsnorm

Omcirkel het juiste maximale aantal personen in de tabellen. Het laagste van de twee getallen telt dan voor het besluit.

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke extra 8 m² voor één extra persoon

Nettovloeroppervlakte in m ²	0-18	18-27	27-40	40-50	50-60	60-70	70-79	79-87	87-96	96-104	104-112
Maximaal aantal personen	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk extra lokaal voor één extra persoon

Aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6
Maximaal aantal personen	2	2	3	5	8	10

Conclusie

Deze woning is aangepast voor een bezetting van maximaal personen.



NOG VRAGEN?

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, dan kunt u terecht bij verschillende diensten. We helpen u graag verder.

EEN VLAAMSE WOONLENING AANVRAGEN?

Dan kunt u terecht bij de sociale huisvestingsmaatschappijen die de lening van de VMSW verstrekken.

De sociale huisvestingsmaatschappij helpt u als u

- meer informatie over de Vlaamse Woonlening wilt
- een leningsaanvraag bij de VMSW wilt indienen
- een sociale koopwoning wilt aankopen
- een bijkomende lening wilt - wederopname

 U vindt een sociale huisvestingsmaatschappij in uw buurt via www.vmsw.be.

VRAGEN OVER UW LOPENDE LENINGS-AANVRAAG?

Dan kunt u terecht bij de dienst hypothecaire kredietverlening van de VMSW.

De dienst helpt u bij:

- uw lopende leningsaanvraag
- uw schriftelijk aanbod
- documenten voor de Provincielening



Dienst hypothecaire kredietverlening

Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel
T 02 505 45 50

Bereikbaar

- van maandag tot donderdag: 8u30 - 12u30 en 13u15 - 16u30
- op vrijdag: 8u30 - 12u30 en 13u15 - 15u30

woonlening@vmsw.be

VRAGEN OVER UW SCHATTING, GELDAANVRAAG OF VERZEKERINGEN?

Dan kunt u terecht bij de dienst verzekeringen en schattingen van de VMSW.

De dienst verzekeringen en schattingen helpt u bij:

- de schatting van uw woning
- uw geldaanvraag voor werken aan de woning
- uw brandverzekering
- uw schuldsaldoverzekering
- de Verzekering Gewaarborgd Wonen



Dienst verzekeringen en schattingen

Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel
T 02 505 45 18

Bereikbaar

- van maandag tot donderdag: 8u30 - 12u30 en 13u15 - 16u30
- op vrijdag: 8u30 - 12u30 en 13u15 - 15u30

verzekeringen@vmsw.be (algemeen)

brand@vmsw.be (brandverzekering)

geldaanvraag@vmsw.be (geldaanvragen)

VRAGEN BIJ UW LOPENDE LENING?

Dan kunt u terecht bij de dienst hypothecaire opvolging van de VMSW.

Uw dossierbeheerder helpt u bij:

- een adreswijziging
- een duurtijdwijziging
- betalingsachterstand
- het jaarlijks fiscaal attest
- vervroegde aflossing en handlichting
- rentevoetherzieningen
- niet-persoonlijke bewoning
- wijziging van de betalingswijze



Dienst hypothecaire opvolging

Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel
T 02 505 44 11

Bereikbaar

- van maandag tot donderdag: 8u30 - 12u30 en 13u15 - 16u30
- op vrijdag: 8u30 - 12u30 en 13u15 - 15u30

mijnlening@vmsw.be

Vermeld altijd uw dossiernummer in de e-mail. Als u uw dossiernummer niet kent, geef dan zeker uw voor- en achternaam.

