

# DE VLAAMSE WOONLENING IN HET KORT

De Vlaamse Woonlening is de hypothecaire sociale lening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW, Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel). De VMSW is erkend door de Vlaamse Regering als sociale kredietgever met ondernemingsnummer 0236.506.487. Let op, geld lenen, kost ook geld.

Dit is een **verkorte en dus niet-bindende** weergave van de belangrijkste voorwaarden voor het verkrijgen van een Vlaamse Woonlening. Een volledige uitleg over de voorwaarden vindt u in de prospectus en op <https://www.vmsw.be/Home/ik-ben-particulier/Lenen>

## 1 WIE KAN EEN LENING KRIJGEN?

### 1.1 INKOMEN

Uw inkomen (= gezamenlijk + afzonderlijk belastbaar inkomen op uw laatste aanslagbiljet + de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap + leefloon) wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.

Op de referentiedatum (= datum betaling dossierkost = 100 euro bij aanvraag) mag het niet lager zijn dan 9.725 euro en niet hoger dan:

Persoonlijke situatie	Cluster 0	Cluster 1&2
Alleenstaande zonder persoon ten laste	€ 38.860	€ 40.710
Alleenstaande met handicap zonder persoon ten laste	€ 42.740	€ 44.775
Alle anderen	€ 58.284	€ 61.059
Verhoging per persoon ten laste voor "Alle anderen"	€ 3.881	€ 4.065

### 1.2 BEZIT, LEEFTIJD EN VERBLIJFSRECHT

- U mag geen andere woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben. Dit moet in orde zijn ten laatste op de dag van ondertekening van de leningsakte. Als u echter een woning ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom of in vruchtgebruik heeft verworven, moet u binnen het jaar na het verlijden van de kredietakte deze hebben verkocht.
- U moet meerderjarig zijn. De lening moet volledig terugbetaald zijn in het jaar waarin de jongste ontlener 75 jaar wordt.
- U moet Belg zijn of toegelaten zijn tot langdurig verblijf in België.

### 1.3 SOLVABILITEIT

U moet voldoende financiële draagkracht hebben om de lening te kunnen afbetalen. Na afbetaling van alle maandelijkse kredieten moet u minstens 850 euro overhouden. U moet ook al minstens 6 volledige maanden beschikken over inkomsten. De VMSW kijkt ook na of u geregistreerd bent als wanbetaler bij de Nationale Bank.

## 2 VOOR WELKE WONING GEEFT VMSW LENINGEN?

U kan lenen voor het kopen van een woning, en voor het renoveren van een woning. De woning die u koopt of renoveert kan zijn:

- een sociale koopwoning
- een gewone woning (op de private markt)
- een woning die u wilt inkopen na echtscheiding / relatiebreuk

De VMSW beleent woningen die maximaal een door VMSW **geschatte waarde** hebben van:

Maximum	Cluster 0	Cluster 1	Cluster 2
Woning	€ 228.600	€ 251.400	€ 274.300
Verhoging	€ 11.500	€ 12.600	€ 13.800

Vraag een tarievenblad bij deze tabel voor meer uitleg over de clusters.

De verhoging van het maximum krijgt u per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste (of vanaf de eerste persoon ten laste bij een aankoop onder het BTW-stelsel), en ook voor elke persoon ten laste minder dan 6 jaar oud.

In het geval van een sociale koopwoning slaan deze bedragen niet op de geschatte waarde maar op de reële verkoopprijs (inclusief afwerking, exclusief btw).

## 3 ANDERE KENMERKEN VAN DE LENING

### 3.1 HOEVEEL KAN IK LENEN?

U kan nooit meer lenen dan 100% van de waarde van de woning (na afwerking als u ook leent voor werken). De VMSW kan werken opleggen als deze noodzakelijk zijn om de woning bewoonbaar en veilig te maken. Voor deze 'noodzakelijke werken' moet u dan ook volledig bij VMSW lenen. Als de som van aankoop + noodzakelijke werken hoger is dan 100% van de waarde na afwerking, kan u dus niet voor de volledige aankoop lenen.

### 3.2 PERSOONLIJKE BEWONINGSPLICHT

De woning moet uw eigen en enige woonhuis zijn/worden. Minstens 1 ontleners moet er blijven wonen zolang de lening loopt.

### 3.3 RENTEVOET

Deze bedraagt minimum 2% per jaar, maar kan ook hoger zijn afhankelijk van verschillende factoren zoals de marktrente of uw inkomen. Op het tarievenblad vindt u de huidige tarieven. De rentevoet kan vast zijn of herzienbaar maar u kan dit niet zelf kiezen.

### 3.4 DUURTIJD

De standaard duurtijd is 25 jaar. Als u niet solvabel bent, gaan we de duurtijd telkens met een jaar verlengen tot wanneer u wel solvabel bent, en dit tot maximum 30 jaar.

### 3.5 VERZEKERINGEN

U bent verplicht om een brandverzekering af te sluiten, anders gaat de lening niet door. Een schuldsaldoverzekering is niet verplicht maar wordt wel aangeraden. Vele ontleners hebben recht op de gratis verzekering Gewaarborgd Wonen. Vraag ernaar.

De VMSW ontwikkelt een online platform voor de sociale leningen. Deel zeker nu al uw **correct e-mailadres** mee, zo kunnen wij u veel sneller helpen.

## DE VLAAMSE WOONLENING AANVRAGEN

**Kredietbemiddelaar:** SHM **Vivendo**, Magdalenastraat 20 bus 0001, 8200 Sint-Andries, 050/44 61 10, info@vivendo.be. Website: www.vivendo.be.

Iedere dinsdagmiddag van 14.00u. tot 18.00u. zitdag. U kunt langskomen zonder afspraak.

**Kredietgever<sup>1</sup>:** Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel, Tel. **02 505 45 50**, 9u30-12u15 en 12u30-16u30 (vr tot 15u30) of mail [woonlening@vmsw.be](mailto:woonlening@vmsw.be)

### 1 DE VOORWAARDEN IN HET ALGEMEEN (U KRIJGT DE DETAILS VOOR UW SITUATIE VAN DE SHM)

- 1 Geen woning of grond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.
- 2 Belastbaar inkomen (laatste aanslagbiljet) moet tussen bepaalde grenzen liggen.
- 3 U moet solvabel zijn om de lening te kunnen afbetalen.
- 4 De geschatte waarde van de woning mag een bepaalde limiet niet overstijgen.
- 5 U moet meerderjarig zijn en Belg of recht hebben op langdurig verblijf in België.
- 6 En er moet voldoende budget zijn van de Vlaamse overheid voor sociale leningen.

### 2 WELKE DOCUMENTEN MOET U BEZORGEN EN/OF ONDERTEKENEN?

#### A) DOCUMENTEN OVER UZELF (EN GEZINSLEDEN)

- Kopie identiteitskaart(en)
- Laatst gekende aanslagbiljet personenbelasting
- Wedde- of loonfiches van de laatste 6 maanden (voor zelfstandigen het laatste fiscale aanslagbiljet, voor zelfstandige bedrijfsleiders rekeninguittreksels en sociale bijdragen)
- Andere inkomstenbewijzen van de laatste 6 maanden: alimentatie, kinderbijslag, leefloon of vervangingsinkomsten die niet op de belastingsbrief staan
- Eventueel bewijs co-ouderschap en bezoekrecht kind(eren)
- Verklaring over uw lopende kredieten. Wij controleren de kredietcentrale NBB.
- Bewijs eigen middelen: we moeten zeker zijn dat u alle kosten kan financieren
- Kostenraming van de notaris
- We vragen van u een verklaring dat u geen woning(en) volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebt in België of in het buitenland.

<sup>1</sup> De VMSW is erkend door de FSMA als sociale kredietgever met ondernemingsnummer 0236.506.487.

- Voor de akte getekend wordt, zult u ook een brandverzekering moeten afsluiten en misschien een schuldsaldoverzekering (uw SHM vertelt u of u dit moet doen)

## B) DOCUMENTEN OVER DE WONING

- Kopie eigendomsakte of verkoopsovereenkomst (compromis)
- Uittreksel kadastrale legger (vragen bij immo, notaris of kadaster)
- Eén foto van de woning, met het zicht vanop de openbare weg
- Schets (of plan architect) met de belangrijkste afmetingen (2 schetsen van de fasen voor en na werken, als u de constructie gaat wijzigen)
- Ramend bestek als er renovatiewerken zijn
- Voor appartementen: 2 uittreksels kadastrale legger (grond en appartement) en kopie van de basisakte (de pagina's over het aandeel in de gemeenschappelijke delen)

## 3 HOE VERLOOPT HET?

- Aanvraag:** wij onderzoeken of u in aanmerking komt. Zo ja, dan openen wij een dossier. Bij de opening van het dossier betaalt u 100 euro. Als u dit hebt gedaan, kunnen we garanderen dat er budget zal zijn voor uw aanvraag.
- Schatting:** de schatting is gratis, en gebeurt binnen twee weken nadat u alle documenten over de woning (zie hierboven) hebt bezorgd. Als er werken nodig zijn, vult u die eerst in op een "ramend bestek". De schatter kijkt dat ter plaatse na.
- Woning:** u ontvangt een brief over de woning. Daarin staat of VMSW de woning wil belenen, en of er renovatiewerken noodzakelijk zijn waarvoor u ook moet lenen. Bij positief antwoord zal de SHM uw dossier zo nodig nog vervolledigen. Ten laatste dan ondertekent u de officiële leningsaanvraag.
- Aanbod:** uw dossier gaat nu naar de VMSW te Brussel. Als alles in orde is, ontvangt u thuis een schriftelijk aanbod. Onderteken dit en stuur het spoedig terug naar de VMSW. (Als u geen lening krijgt of als u het leningsaanbod weigert, dan krijgt u de 100 euro terug die u in stap 1 betaald hebt.)
- Verzekering:** u brengt ook de brandverzekering in orde en eventueel de schuldsaldoverzekering. Die laatste kan u via VMSW afsluiten bij Cardif, maar u bent volledig vrij om een andere verzekeraar te kiezen.
- Akte:** u krijgt een brief over de ondertekening van de leningsakte. U spreekt een datum af met de notaris en de SHM voor de ondertekening van de akte.
- Betaling:** nadat de akte getekend is, ontvangt u verdere instructies over de betaling (bij voorkeur via domiciliëring). Als u leent voor werken, zal dit geld uitbetaald worden in schijven. U ontvangt daarvoor geldaanvraagformulieren waar u dan de facturen zal moeten bijvoegen.

## 4 WAT IS NOG BELANGRIJK?

- De VMSW beleent geen notariskosten, registratierechten, architectenkosten, sloopwerken, tuinwerken, veranda's, woningen met bouwovertradingen, en te zwakke en/of tijdelijke constructies.
- U bent maar echt zeker van de lening als de VMSW uw ondertekend schriftelijk aanbod ontvangt. Voor dat moment is de lening nooit gegarandeerd.
- Reken op minstens 2 maanden om dit volledig rond te krijgen. Laat best een opschortende voorwaarde opnemen in de verkoopsovereenkomst: "Deze overeenkomst is slechts geldig voor zover de koper een schriftelijk aanbod van een sociale lening verkrijgt bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of het Vlaams Woningfonds binnen de 2 maanden na datum van ondertekening van deze overeenkomst."
- U hebt altijd recht op een jaar betalingsuitstel (= eerste jaar alleen intrest betalen). De meeste mensen, ook zij die denken het niet nodig te hebben, kunnen dit toch heel goed gebruiken. Ga hier dus zeker op in, want het eerste jaar hebt u dikwijls nog allerlei extra kosten.