



FAQ Koopwoningen

(Frequently Asked Questions – Veelgestelde vragen)

De sociale lening bij het Vlaams Woningfonds (VWF)

>Welk bedrag kan ik lenen?

In theorie kan er 100% beleend worden voor de aankoop van de woning. Daarbovenop kan er eveneens bijgeleend worden voor de afwerking van de woning. Je moet voldoende financiële draagkracht hebben om de lening af te lossen. Je moet de maandelijkse aflossingen aankunnen en daarenboven nog genoeg geld overhouden om je gezin te onderhouden.

>Waarvoor kan ik lenen?

Een koper kan lenen voor zowel de aankoop van de woning als voor de werken (vloeren, faience, keuken). De prijs van de aankoop is de volledige prijs en omvat zowel de prijs voor de grond als de prijs voor de constructie (woning, garage en oprit), BTW, alle erelonen van ontwerpers en architecten, alle aansluitingen op riolering, water, gas en elektriciteit, de centrale verwarming en warmwaterproductie op gas, tuinafsluiting en brievenbus.

>Waarvoor kan ik niet lenen?

Je kan niet bijkomend lenen voor ruimtes zonder een woonfunctie. Je kan dus niet lenen voor tuinaanleg of voor een zwembad. Ook niet voor de financiering van de notaris- of aktekosten. Afbraakwerken, normale onderhoudswerken of herstelling en verfraaiingswerken (zoals schilderen, behangen,...) behoren niet tot de mogelijkheden.

>Wat is de intrestvoet?

Momenteel bedraagt de minimale intrestvoet 1,6% (looptijd 20 jaar) en de maximale intrestvoet 2% (looptijd 30 jaar), afhankelijk van de looptijd van de lening.

>Wat is de standaardtermijn bij het afsluiten van een lening?

De standaardtermijn voor het afsluiten van een sociale lening bedraagt 25 jaar. Een korte of langere termijn is mogelijk in functie van de solvabiliteit van de ontleners. De lening moet volledig terugbetaald zijn in het jaar waarin de jongste ontleners 75 wordt.

>Wanneer betaalt het VWF het geld uit voor de werken?

Het VWF kan slechts het geld voor de uit te voeren werken betalen na ondertekening van de kredietakte. Een voorschot vragen voor de ondertekening van de akte is niet mogelijk. Nadat de kredietakte is getekend, kan je het geld voor de werken opvragen bij het VWF. Je ontvangt dit bedrag dan in één of meerdere schijven. Wanneer de schijven worden uitbetaald, hangt af van de vooruitgang van die werken. Je dient hiervoor een 'aanvraag om geld' in bij het VWF (bij voorkeur via e-mail).

>Kan ik ook lenen bij een andere bank (zoals KBC, Belfius,...)?

Dit is mogelijk. Je bent niet verplicht om sociaal te lenen bij het VWF. Je moet er wel rekening mee houden dat er dan notariskosten moeten betaald worden voor het verlijden van een hypothecaire akte.

>Hoeveel bedragen de dossierkosten?

De dossierkost voor het afsluiten van een sociale lening bedraagt 100 euro.

>Wat betekent het VWF?

De afkorting VWF staat voor het Vlaams Woningfonds (VWF). Het VWF is een sociale woonorganisatie die voordelige hypothecaire leningen/renteloze huurwaarborgleningen verstrekt en sociale woningen verhuurt. Het VWF biedt de Vlaamse Woonlening aan.

>Wat is de rol van Vivendo bij de sociale leningen?

Voor alle duidelijkheid: Vivendo keurt geen lening goed of af. Vivendo treedt op als erkende bemiddelaar voor de Vlaamse Woonlening. Vivendo start het leningsdossier op en bemiddelt bij het VWF voor de goedkeuring van de sociale lening tot aan de ondertekening van de leningsakte. De definitieve goedkeuring en toekenning van een sociale hypothecaire lening gebeurt door het VWF. Het VWF is namelijk de wettelijke kredietverstrekker.

>Kan ik een simulatie laten maken voor mijn sociale lening bij Vivendo?

Voorlopig is het niet mogelijk om zonder afspraak langs te komen voor een simulatie. De normale zitdagen (op dinsdagmiddag tussen 14.00u. en 18.00u.) zijn ook opgeschort wegens de coronacrisis. Het is wel mogelijk om telefonisch of via e-mail contact op te nemen met Vivendo voor het maken van een simulatie. Uw contactpersoon binnen Vivendo is Anthony De Clerck. U kunt hem tijdens de kantooruren telefonisch bereiken op het nummer 050/404 666 of via e-mail info@vivendo.be.

>Hoe verloopt de leningsaanvraag?

Vivendo maakt een administratief dossier op voor het VWF. Het dossier bevat o.a. de aanvraagformulier voor de lening, de inkomstenbewijzen van de laatste zes maanden, het aanslagbiljet van de personenbelasting, ID-gegevens, solvabiliteitsberekening, de eenzijdige belofte tot aankoop (EBA), de gegevens van de koopwoningen. Vivendo bekijkt of de leningsaanvraag een haalbare kaart is voor zowel jou als voor het VWF. De behandelingstermijn bedraagt tussen de drie en zes weken. Na goedkeuring van de lening door het VWF ontvang je een bevestigingsbrief van het VWF.

>Wanneer betaal ik voor de eerste keer mijn lening (maandgeld) terug?

Je betaalt voor de eerste keer het maandbedrag terug, de maand volgend op de maand van ondertekening van de akte. Voorbeeld: de ondertekening van de akte is 28 april. Je betaalt in dit geval de eerste keer terug op 28 mei.

>Ben ik verplicht om een sociale lening te nemen?

Neen, je bent niet verplicht om sociaal te lenen.

Bewoningsplicht

>Geldt er een bewoningsplicht?

Ja. Je hebt een bewoningsplicht gedurende 20 jaar te rekenen vanaf de datum van de ondertekening van de akte. Gedurende deze periode kan je de woning niet verkopen of verhuren zonder toestemming van Vivendo.

>Wat gebeurt er wanneer de bewoningsplicht niet wordt nageleefd?

In eerste instantie geldt er een bewoningsplicht gedurende 20 jaar na het verlijden van de akte. Bij niet-naleving heeft Vivendo altijd het recht van wederinkoop van de woning gedurende deze periode. De Raad van Bestuur van Vivendo kan beslissen om de woning terug in te kopen. De wederinkoop gebeurt tegen de oorspronkelijke (geïndexeerde) aankoopprijs, vermeerderd met de kosten voor de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden zoals het plaatsen van een keuken, vloeren en badkamer.

>Wat met de bewoningsplicht bij echtscheiding?

Wanneer bij echtscheiding een van de twee partners de bewoningsplicht verderzet, is er geen probleem. Wanneer beide partners niet langer in de woning wensen te wonen, dan heeft Vivendo ook hier het recht van wederinkoop gedurende de duur van de bewoningsplicht. De Raad van Bestuur van Vivendo kan beslissen om de woning terug in te kopen. De wederinkoop gebeurt tegen de oorspronkelijke (geïndexeerde) aankoopprijs, vermeerderd met de kosten voor de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden zoals het plaatsen van een keuken, vloeren en badkamer.

>Wat met de bewoningsplicht bij overlijden?

Bij overlijden moeten de erfgenamen de bewoningsplicht verderzetten. Wanneer dit niet mogelijk is, dan heeft Vivendo ook hier het recht van wederinkoop gedurende de duur van de bewoningsplicht. De Raad van Bestuur van Vivendo kan beslissen om de woning terug in te kopen. De wederinkoop gebeurt tegen de oorspronkelijke (geïndexeerde) aankoopprijs, vermeerderd met de kosten voor de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden zoals het plaatsen van een keuken, vloeren en badkamer.

Verzekeringen

>Wat is een schuldsaldoverzekering?

De schuldsaldoverzekering (soms afgekort als ssv) is de verzekering die ervoor zorgt dat het resterende, nog niet terugbetaalde bedrag van een hypothecair krediet door de verzekeringsmaatschappij betaald wordt en dus niet meer terugbetaald moet worden door de partner of de erfgenamen, indien de verzekerde die het hypothecair krediet afgesloten heeft, overlijdt. De schuldsaldoverzekering is dus een vorm van overlijdensverzekering. Dankzij deze verzekering kan men, in geval van overlijden, vermijden dat de maandelijkse aflossingen voor de overlevende partner plots te hoog worden en dat deze hierdoor in financiële moeilijkheden geraakt, of dat de erfgenamen bijvoorbeeld het huis moeten verkopen. Bij een overlijden worden inderdaad niet alleen de bezittingen geërfd, maar ook schulden. Een schuldsaldoverzekering is in dat geval voor de nabestaanden een grote opluchting. Voor de bank is het een zekerheid dat het geleende bedrag terugbetaald wordt, zelfs indien u overlijdt. De uitgekeerde som zal geleidelijk aan afnemen, evenredig met het afbouwen van de openstaande schuld.

>Wat is een verzekering gewaarborgd wonen?

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse overheid u uw lening af te betalen als u een tijd niet kunt werken.

Vivendo stelt hiervoor de nodige documenten ter beschikking voor de kandidaat-ontlener.

>Zijn er verplichtingen qua verzekeringen?

Bij het aangaan van een hypothecair krediet is een brandverzekering verplicht. Voor het VWF is dit de enige verplichting qua verzekering. Je bent vrij om te kiezen bij welke verzekeringsmaatschappij je een brandverzekering wil nemen.

Een schuldsaldoverzekering is geen verplichting bij het VWF. Het is wel aangeraden om een schuldsaldoverzekering af te sluiten. Deze verzekering betaalt jouw lening (of het verzekerde gedeelte) terug als je komt te overlijden. Anders moeten jouw nabestaanden zelf de lening verder afbetalen, wat kan leiden tot een verkoop van de woning als zij de lening niet kunnen afbetalen. Je bent hier ook vrij om te kiezen bij welke verzekeraar je de schuldsaldoverzekering afsluit.

De toewijzingsprocedure

>Hoe verloopt de toewijzing?

Nadat de kandidaten de woningen hebben gekozen, maakt de huisvestingsmaatschappij een rangorde op. Hierbij wordt rekening gehouden met de datum van inschrijving van de kandidaten, het type van de aangeboden woonst (drie of vier slaapkamers), de gezinssituatie, de band met de gemeente,...

Er geldt eveneens een toewijzingsreglement voor de koopwoningen met drie en vier slaapkamers. Dit reglement vind je eveneens bij deze FAQ.

De volgorde van de kandidaten wordt voorgelegd op de Raad van Bestuur die de lijst goedkeurt. Na goedkeuring van de Raad van Bestuur van Vivendo krijgt de kandidaat een brief met de toewijzing.

>Welke woningen mag ik kiezen?

Je kan in principe een keuze maken voor alle woningen. Hou echter rekening met jouw budget want is het voor jou financieel haalbaar om deze woning te kopen.

>Wat is het keuzedocument van de woningen?

Na het bezoekenmoment aan de woningen heeft iedere kandidaat-koper de mogelijkheid om een voorkeur op te geven van de aan te kopen woningen. Op een daartoe bestemd document kan de kandidaat-koper zijn voorkeur noteren van de woning(en) die hij wenst aan te kopen. Een kandidaat-koper doet er best aan zijn keuzes zo ruim mogelijk te maken, rekening houdende met zijn budgettaire middelen. Een te beperkte keuze kan immers leiden tot geen toewijzing. Een voorbeeld: een kandidaat-koper staat op een vijfde plaats in de rangorde. Stel dat hij slechts één woning aanduidt op zijn keuzeformulier, dan bestaat de kans dat zijn keuze ook de keuze is van een van de kandidaten die voor hem staat gerangschikt. Bij een ruime keuze van bijvoorbeeld minstens vijf woningen, is de kandidaat-koper zeker van een woning.

>Kan ik mijn keuze nog wijzigen nadat ik het keuzedocument heb ingediend ?

De gemaakte keuzes worden voorgelegd aan de Raad van Bestuur van Vivendo. Nadat de Raad deze lijst met de toewijzingen (keuzes) heeft goedgekeurd, worden alle kandidaat-kopers hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. De keuzes kunnen bijgevolg niet meer gewijzigd worden.

>Ben ik verplicht een woning aan te kopen nadat ik het keuzedocument heb ingediend?

Op basis van jouw plaats op de wachtlijst en jouw gemaakte keuze wordt er een rangorde opgemaakt. Nadat de rangorde is goedgekeurd door de Raad van Bestuur kan er eventueel een woning worden toegewezen. De brief met de toewijzing is nog geen verplichting tot aankoop. Van zodra je de eenzijdige belofte tot aankoop (EBA) hebt getekend, kan je niet meer afzien van de aankoop zonder kosten. Daarenboven wordt bij weigering van de toewijzing het inschrijvingsgeld van 50 euro niet terugbetaald.

Wees dus zeker met jouw beslissing tot aankoop. Een late(re) weigering veroorzaakt misschien extra administratieve kosten.

Aktes en notaris

>Wie treedt op als notaris?

De aktes worden verleden door de Afdeling Vastgoedtransacties. Dit is een dienst van de Vlaamse Overheid die als notaris mag optreden voor openbare besturen, OCMW's en ook huisvestingsmaatschappijen. Het voordeel hiervan is dat de kopers geen ereloon moeten betalen voor zowel de aankoopakte als de hypothecaire akte.

>Kan ik mijn eigen notaris kiezen?

Wanneer je geen sociale lening aangaat, dan zal je voor het verlijden van de akte van het hypothecair krediet zelf moeten instaan voor de keuze van notaris. De koopaktes worden verleden door de Afdeling Vastgoedtransacties.

>Zijn er kosten verbonden aan de notaris?

Het verlijden van de aktes brengt kosten met zich mee. Zo moeten er registratierechten betaald worden, zijn er kosten voor de hypothecaire inschrijving en overige kosten (opzoeken). Er is geen ereloon verschuldigd indien de aktes verleden worden door de Afdeling Vastgoedtransacties.

>Wanneer worden de sleutels overhandigd?

In principe moeten de sleutels pas overhandigd worden na ondertekening van de authentieke verkoopakte. Vivendo kan hier van afwijken in het voordeel van de kopers en kan de sleutels een maand voor de ondertekening overhandigen aan de kandidaat-kopers. In dit geval teken je hiervoor een document dat je de woning enkel mag betreden voor het uitvoeren van werkzaamheden. Bewoning vooraleer de akte is ondertekend, is niet toegelaten.

>Wanneer wordt de akte verleden?

De ondertekening van de akte verloopt in samenspraak met de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid.

>Wanneer kan ik in de woning wonen?

De woning kan pas bewoond worden na de ondertekening van de akte. Na de ondertekening ben je effectief eigenaar van de woning en is de koopakte een tegenstelbaar bewijs van eigendom.

>Wanneer kan ik in de woning starten met het uitvoeren van werken?

Je kan ten vroegste in de woning starten met het uitvoeren van werken (vloeren, plaatsen keuken,...) na ontvangst van de sleutel.

Allerlei

>Is het kadastraal inkomen al gekend?

Neen, dit is nog niet gekend. Het kadastraal inkomen (KI) wordt pas betekend het jaar volgend op het jaar na ingebruikname. De FOD Financiën is belast met het bepalen van het KI.

>Zijn er extra kosten?

Bij het aangaan van een sociale lening is er een dossierkost verschuldigd van 100 euro. Voor het verlijden van de aktes zijn er ook kosten verschuldigd (zie vraag 'Zijn er kosten verbonden aan de notaris'). Het ereloon van alle ontwerpers zit vervat in de kostprijs van de woning.

>Is het E-peil en K-peil bekend van de woningen?

Vivendo bezorgt je bij de verkoop van de woning een Energie Prestatie Certificaat (EPC). Het K-peil van een woning is een kengetal om de thermische graad van thermische verliezen door de gebouwschil aan te geven. Het E-peil wordt gebruikt in de Vlaamse regelgeving over energieprestatie en binnenklimaatnorm toegepast om het energieverbruik van woning of kantoor aan te geven. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw. De energiescore die op het energieprestatiecertificaat staat vermeld is een kengetal dat aangeeft hoeveel het primaire energieverbruik bedraagt per vierkante meter vloeroppervlak (kW/m²). Hoe lager de EPC score, hoe minder energie er benodigd is om de woning te verwarmen. Dit is verschillend voor elke woning.

>Ik heb 50 euro inschrijvingsgeld betaald bij inschrijving op het project. Krijg ik dit bedrag terugbetaald wanneer ik een woning aankoop?

Het inschrijvingsgeld van 50 euro wordt terugbetaald bij aankoop van een sociale woning. De terugbetaling wordt verwerkt in de berekening in het aankoopbedrag van de woning.

>Moet ik een voorschot betalen?

Ja, bij ondertekening van een eenzijdige belofte van aankoop (EBA, een soort compromis) dien je binnen de twee weken een voorschot te betalen. Het voorschot bedraagt 4.569 euro.

>Wanneer moet alles betaald worden?

Ten laatste de dag voor de ondertekening van de akte dient de volledige koopsom betaald te zijn, hetzij door de jezelf, hetzij door de kredietmaatschappij.

>Wat is een EBA?

Een EBA is een eenzijdige belofte tot aankoop. De EBA wordt ondertekend door de koper en is te vergelijken met een soort compromis. Je belooft om de woning aan te kopen en de huisvestingsmaatschappij garandeert dat de woning voorbehouden wordt voor jou als koper.



Magdalenastraat 20, 8200-Sint-Andries
050/44 61 10
info@vivendo.be - www.vivendo.be