

# SINT-JORIS

Freddy De Meyerestraat  
Omer De Grevestraat  
René Strobbestraat



In opdracht van:



Magdalenastraat 20/1 te 8200 Sint-Andries  
Tel. 050-44 61 10  
Fax 050-44 61 11  
[www.vivendo.be](http://www.vivendo.be)

## CONCEPT VAN HET WOONPROJECT – SINT-JORIS : F. DE MEYERESTRAAT – O. DE GREVESTRAAT – R. STROBBESTRAAT

---

### Concept

Dit sociaal bouwproject is een ontwerp van architectenbureau TV bv bvba Archus – Aiko cvba.

Het betreft de bouw van perceelsgebonden woningen binnen het specifiek kader van de site van het oude voetbalterrein Galgeveld Beernem. Noordelijk sluit de site aan op het Galgeveld, een verbindingsweg tussen de handelskern van Sint-Joris en de Sint-Jorissstraat. Vanaf de Sint-Jorissstraat is er een vlotte verbinding met Beernem ( handelskern, station en oprit autosnelweg op 5 minuten ) en Aalter ( station en oprit autosnelweg op 15 minuten ). Op wandelafstand bevinden zich beschermde natuurgebieden zoals de Miseriebocht en de Vaenders. Het betreft een site met goede bereikbaarheid en met voldoende groen en bos in de onmiddellijke omgeving.

De woningen werden ontworpen volgens de regelgevingen van de “C2008 Concepten voor sociale woningbouw - Leidraad voor bouwheer en ontwerpers “ uitgegeven door de VMSW. Er wordt een gevarieerd woningaanbod voorzien zowel wat betreft gezinssamenstelling als volumetrische uitwerking, zowel in huur als koop. In koop worden woningen aangeboden met 3 of 4 slaapkamers, in huur wordt dit aanbod voorzien als woningen met 2 of 3 slaapkamers, alsook 2 woningen volledig aangepast voor mindervaliden. In totaal worden er 24 koop- en 12 huurwoningen aangeboden.

Alle woningen zijn per 4 geclusterd rond een centrale insteek. In totaal worden 9 clusters voorzien ( 6 clusters koop en 3 clusters huur ). Elke cluster omvat ofwel koop- ofwel huurwoningen.

Alle woningen zijn opgebouwd vanuit éénzelfde basisplan voor zowel gelijkvloers als verdieping. Dit basisplan wordt aangepast naargelang het type woning ( aantal personen en aantal slaapkamers ). Binnen de clusters worden de woningen geschakeld volgens de meest voordelige oriëntatie. Bij de koppeling van de verschillende woningen binnen de clusters is waar mogelijk ook rekening gehouden met het akoestisch comfort. De daken zijn uitgevoerd als ( licht ) hellende lessenaarsdaken, richting van de dakhelling per woning binnen de verschillende clusters aangepast naar oriëntatie en rekening houdend met bezonning van de private tuinzones. De richting van de daken waar mogelijk ook gekozen ifv plaatsing zonnecollectoren. Zowel buitenbergingen, garages en carports worden voorzien van een plat dak.

Elke woning is voorzien van een binnenberging aansluitend aan de keuken en een buitenberging, dit onder de vorm van een koppelvolume tussen de woningen onderling of onder de vorm van een afgesloten garage. Alle buitenbergingen zijn rechtstreeks toegankelijk vanaf het openbaar domein en geven telkens toegang tot de private tuinzones. Verder is er per woning voorzien in 2 private parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn ofwel open parkeerplaatsen of carports, te ontsluiten vanaf de centrale insteek , ofwel afgesloten garages/berging, rechtstreeks toegankelijk vanuit de private tuinzones. Per cluster is deze verdeling als volgt voorzien:

- Woning A: garage/berging en open parkeerplaats
- Woning B: carport voor 2 wagens
- Woning C: carport voor 2 wagens
- Woning D: garage/berging en open parkeerplaats

Alle woningen zijn opgetrokken in rood genuanceerd metselwerk ( dunbedmortel ). De dakbedekking van de woningen is uitgevoerd in geïsoleerde sandwichbeplating type gelakt staal met uitzicht zink staande naad. Alle buitenschrijnwerk voorzien in PVC, binnenzijde wit, buitenzijde antracietkleurig. Binnen de verschillende clusters worden per woning bepaalde accenten voorzien in beplatingen in vezelcement met frisse, contrasterende kleur. De buitenbergingen en garages zijn afgewerkt met een beplating in vezelcement. De carports zijn opgebouwd uit een gegalvaniseerd frame. De straatgevel carports wordt afgewerkt met een transparant strekmetaal.

Alle woningen zijn uitgerust met een regenwaterput met een inhoud van 7.500 liter, binnen de verkaveling is er voorzien in collectieve infiltratie. Er is voorzien in de mogelijkheid tot regenwaterrecuperatie voor wasmachine, toiletten en buitenkraan. Alle woningen beschikken over een

centrale verwarming via een condenserende gaswandketel. Verder zijn per woning zonnecollectoren met zonneboiler voorzien voor de productie van het huishoudelijk warm water. Voor de ventilatie is een vraaggestuurd ventilatiesysteem type C geplaatst, inclusief CO<sub>2</sub>-afzuiging in de slaapkamers.

De koopwoningen worden volledig uitgerust verkocht exclusief keuken, vloer- en wandbetegeling. De koper dient eveneens in te staan voor de definitieve verhardingen binnen de private tuinzones en de plaatsing van het regenwaterrecuperatiesysteem. De koopwoningen kunnen dan ook volledig volgens eigen smaak en wens worden afgewerkt en ingericht.

### Woningtypologie (koopwoningen)

- 8 eengezinswoningen met 3 slaapkamers, halfopen bebouwing, met garage en tuin: type 3/4
- 4 eengezinswoningen met 4 slaapkamers, halfopen bebouwing, met garage en tuin: type 4/5
- 12 eengezinswoningen met 3 slaapkamers, gesloten bebouwing, met carport en tuin: type 3/4
- Cluster 1 (Freddy De Meyerestraat)
  - **Lot 1.A:** half open bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 8)
  - **Lot 1.B:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 6)
  - **Lot 1.C:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 4)
  - **Lot 1.D:** half open bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 2)
- Cluster 2 (Freddy De Meyerestraat)
  - **Lot 2.A:** half open bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 16)
  - **Lot 2.B:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 14)
  - **Lot 2.C:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 12)
  - **Lot 2.D:** half open bebouwing type 4 slaapkamers – 5 personen (nr. 10)
- Cluster 3 (Freddy De Meyerestraat)
  - **Lot 3.A:** half open bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 24)
  - **Lot 3.B:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 22)
  - **Lot 3.C:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 20)
  - **Lot 3.D:** half open bebouwing type 4 slaapkamers – 5 personen (nr. 18)
- Cluster 6 (René Strobbestraat)
  - **Lot 6.A:** half open bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 1)
  - **Lot 6.B:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 3)
  - **Lot 6.C:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 5)
  - **Lot 6.D:** half open bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 7)
- Cluster 7 (Omer De Grevestraat)
  - **Lot 7.A:** half open bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 8)
  - **Lot 7.B:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 6)
  - **Lot 7.C:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 4)
  - **Lot 7.D:** half open bebouwing type 4 slaapkamers – 5 personen (nr. 2)
- Cluster 8 (René Strobbestraat)
  - **Lot 8.A:** half open bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 16)
  - **Lot 8.B:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 14)
  - **Lot 8.C:** gesloten bebouwing type 3 slaapkamers – 4 personen (nr. 12)
  - **Lot 8.D:** half open bebouwing type 4 slaapkamers – 5 personen (nr. 10)

### ▪ **Bouwheer/verkoper van de woningen**

Vivendo  
Magdalenastraat 20 bus 1 - 8200 Sint-Andries  
tel. 050/44 61 10  
fax: 050/44 61 11  
e-mail: [info@vivendo.be](mailto:info@vivendo.be)  
Voorzitter: Dirk De fauw  
Algemeen Directeur: Koen De Craemer  
Verantwoordelijke koop en leningen: Anthony De Clerck  
Projectverantwoordelijke: Peter Dumez

### ▪ **Voogdijoverheid**

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)  
Havenlaan 88 bus 94 - 1000 Brussel  
tel. 02/505 45 45  
fax: 02/505 42 00  
e-mail: [info@vmsw.be](mailto:info@vmsw.be)

### ▪ **Aannemer algemeen**

Recon bouw nv/sa  
Oude Weg 39, 9991 Adegem (Maldegem)  
tel. 050/71.68.68  
Projectleider: Frederik Vergaerde  
e-mail: [info@recongroup.be](mailto:info@recongroup.be) – [frederik.vergaerde@reconbouw.be](mailto:frederik.vergaerde@reconbouw.be)

### ▪ **Aannemer sanitair en CV**

Soen David bvba  
Meensesteenweg 293, 8900 Ieper  
tel. 0473/80.85.71  
e-mail: [david@soendavid.be](mailto:david@soendavid.be)

### ▪ **Architect**

Architectuur-& studiebuero Archus  
Pieter Croene  
Stationsstraat 6, 8340 Sijsele  
tel. 050/60.54.09  
e-mail: [archus@archus.be](mailto:archus@archus.be)

### ▪ **EPB en Veiligheidscoördinator**

Aca-dumon bvba  
Gentse Steenweg 11, 8340 Damme  
tel. 050/842.23.33  
e-mail: [info@aca-dumon.be](mailto:info@aca-dumon.be)

### ▪ **Ingenieur stabiliteit en technieken**

Architecten en Ingenieurs AIKO  
Stationsplein 6, 9990 Maldegem  
tel. 050/40.88.60  
e-mail: [info@aiko.be](mailto:info@aiko.be)

## VERKOOPPRIJZEN WONINGEN

---

### GROND

De grondprijs voor de percelen van de 24 sociale koopwoningen ligt tussen 235,00 en 270,00 euro/m<sup>2</sup>, inclusief opmetingskosten.

### WONINGEN

De prijs van de woningen (incl. 6 % BTW voor sociale koopwoningen), zoals vermeld op volgende bladzijde omvat ondermeer:

- de woning zoals beschreven in bijgaande toelichtingstekst
- garage en parkeerplaats OF carport (2 wagens)
- ereloon van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever
- aansluiting op riolering, water, gas en elektriciteit
- centrale verwarming en warm waterproductie (met zonneboiler)
- tuinafsluiting
- brievenbus

### TER INFO

- de notaris- en aktekosten (afzonderlijke akte voor enerzijds aankoop en anderzijds VWF-lening) zijn niet in deze prijzen begrepen en zijn door de kopers met eigen middelen te betalen.
- BTW-berekening: ingevolge gewijzigde BTW-wetgeving in 2014 dient 6% BTW berekend te worden op de venale waarde minus 40% van het verschil tussen venale waarde en totaalprijs grond en gebouw. De venale waarde van de woning = 113,5% van de kostprijs.

De venale waarde van de grond bedraagt gemiddeld 410,00 euro/m<sup>2</sup>.

- Inkomensvoorwaarden:  
een minimaal belastbaar inkomen hebben van 9.817 euro  
op basis van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting, de vastgestelde maximum inkomensgrenzen niet overschrijden:
  - 41.096 euro voor alleenstaande zonder personen ten laste
  - 45.200 euro voor alleenstaande gehandicapte zonder persoon ten laste
  - 61.638 euro voor alle andere gevallen (alleenstaande met kinderen ten laste, gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden), te verhogen met 4.104 euro per persoon ten laste
- de kandidaat-koper of één van zijn gezinsleden mag, behoudens enkele specifieke uitzonderingsgevallen, geen andere woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw deels of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. Hij mag ook geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waar hij een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.
- als koper heeft men een persoonlijke bewoningsplicht gedurende een termijn van 20 jaar, ingaande op de datum van de notariële verkoopakte. Als ontlener bij het VWF is een persoonlijke bewoning verplicht, zolang de sociale lening niet integraal is terugbetaald.

**Sint-Joris : F. De Meyerestraat - R. Strobbestraat - O. De Grevestraat : bouw 24 koopwoningen : verkoopprijs per woning**

Lot	Adres	Type woning	verkoopprijs woning	Opp grond	Grondprijs venale waarde	prijs per m <sup>2</sup> (3)	grondprijs (3)	totalprijs excl BTW	venale waarde grond + gebouw (1)	heffingsgrondslag BTW (2)	BTW 6 %	totalprijs incl BTW
1,A	Freddy De Meyerestraat 8	3/4 half open	<b>€184 518,00</b>	235,92	€ 100 000	€ 266,24	€ 62 812,50	<b>€ 247 330,50</b>	€309 427,93	€284 588,96	<b>€ 17 075,34</b>	<b>€264 405,84</b>
1,B	Freddy De Meyerestraat 6	3/4 gesloten	<b>€171 654,00</b>	287,41	€ 120 000	€ 262,26	€ 75 375,00	<b>€ 247 029,00</b>	€314 827,29	€287 707,97	<b>€ 17 262,48</b>	<b>€264 291,48</b>
1,C	Freddy De Meyerestraat 4	3/4 gesloten	<b>€186 327,00</b>	285,66	€ 118 000	€ 259,46	€ 74 118,75	<b>€ 260 445,75</b>	€329 481,15	€301 866,99	<b>€ 18 112,02</b>	<b>€278 557,77</b>
1,D	Freddy De Meyerestraat 2	3/4 half open	<b>€196 879,50</b>	361,37	€ 135 000	€ 234,65	€ 84 796,88	<b>€ 281 676,38</b>	€358 458,23	€327 745,49	<b>€ 19 664,73</b>	<b>€301 341,10</b>
2,A	Freddy De Meyerestraat 16	3/4 half open	<b>€186 628,50</b>	240,00	€ 102 000	€ 266,95	€ 64 068,75	<b>€ 250 697,25</b>	€313 823,35	€288 572,91	<b>€ 17 314,37</b>	<b>€268 011,62</b>
2,B	Freddy De Meyerestraat 14	3/4 gesloten	<b>€172 659,00</b>	293,59	€ 122 000	€ 261,01	€ 76 631,25	<b>€ 249 290,25</b>	€317 967,97	€290 496,88	<b>€ 17 429,81</b>	<b>€266 720,06</b>
2,C	Freddy De Meyerestraat 12	3/4 gesloten	<b>€181 302,00</b>	241,65	€ 100 000	€ 259,93	€ 62 812,50	<b>€ 244 114,50</b>	€305 777,77	€281 112,46	<b>€ 16 866,75</b>	<b>€260 981,25</b>
2,D	Freddy De Meyerestraat 10	4/5 half open	<b>€208 135,50</b>	275,54	€ 115 000	€ 262,16	€ 72 234,38	<b>€ 280 369,88</b>	€351 233,79	€322 888,23	<b>€ 19 373,29</b>	<b>€299 743,17</b>
3,A	Freddy De Meyerestraat 24	3/4 half open	<b>€186 628,50</b>	243,93	€ 105 000	€ 270,38	€ 65 953,13	<b>€ 252 581,63</b>	€316 823,35	€291 126,66	<b>€ 17 467,60</b>	<b>€270 049,22</b>
3,B	Freddy De Meyerestraat 22	3/4 gesloten	<b>€172 659,00</b>	338,03	€ 132 000	€ 245,28	€ 82 912,50	<b>€ 255 571,50</b>	€327 967,97	€299 009,38	<b>€ 17 940,56</b>	<b>€273 512,06</b>
3,C	Freddy De Meyerestraat 20	3/4 gesloten	<b>€181 302,00</b>	241,79	€ 100 000	€ 259,78	€ 62 812,50	<b>€ 244 114,50</b>	€305 777,77	€281 112,46	<b>€ 16 866,75</b>	<b>€260 981,25</b>
3,D	Freddy De Meyerestraat 18	4/5 half open	<b>€208 135,50</b>	274,64	€ 115 000	€ 263,01	€ 72 234,38	<b>€ 280 369,88</b>	€351 233,79	€322 888,23	<b>€ 19 373,29</b>	<b>€299 743,17</b>
6,A	Rene Strobbestraat 1	3/4 half open	<b>€184 518,00</b>	204,85	€ 88 000	€ 269,83	€ 55 275,00	<b>€ 239 793,00</b>	€297 427,93	€274 373,96	<b>€ 16 462,44</b>	<b>€256 255,44</b>
6,B	Rene Strobbestraat 3	3/4 gesloten	<b>€171 654,00</b>	319,85	€ 125 000	€ 245,48	€ 78 515,63	<b>€ 250 169,63</b>	€319 827,29	€291 964,22	<b>€ 17 517,85</b>	<b>€267 687,48</b>
6,C	Rene Strobbestraat 5	3/4 gesloten	<b>€186 327,00</b>	247,36	€ 105 000	€ 266,63	€ 65 953,13	<b>€ 252 280,13</b>	€316 481,15	€290 800,74	<b>€ 17 448,04</b>	<b>€269 728,17</b>
6,D	Rene Strobbestraat 7	3/4 half open	<b>€196 879,50</b>	220,71	€ 93 000	€ 264,67	€ 58 415,63	<b>€ 255 295,13</b>	€316 458,23	€291 992,99	<b>€ 17 519,58</b>	<b>€272 814,70</b>
7,A	Omer De Grevestraat 8	3/4 half open	<b>€186 628,50</b>	224,32	€ 90 000	€ 252,01	€ 56 531,25	<b>€ 243 159,75</b>	€301 823,35	€278 357,91	<b>€ 16 701,47</b>	<b>€259 861,22</b>
7,B	Omer De Grevestraat 6	3/4 gesloten	<b>€172 659,00</b>	322,64	€ 127 000	€ 247,25	€ 79 771,88	<b>€ 252 430,88</b>	€322 967,97	€294 753,13	<b>€ 17 685,19</b>	<b>€270 116,06</b>
7,C	Omer De Grevestraat 4	3/4 gesloten	<b>€181 302,00</b>	339,23	€ 135 000	€ 249,97	€ 84 796,88	<b>€ 266 098,88</b>	€340 777,77	€310 906,21	<b>€ 18 654,37</b>	<b>€284 753,25</b>
7,D	Omer De Grevestraat 2	4/5 half open	<b>€208 135,50</b>	276,51	€ 115 000	€ 261,24	€ 72 234,38	<b>€ 280 369,88</b>	€351 233,79	€322 888,23	<b>€ 19 373,29</b>	<b>€299 743,17</b>
8,A	Rene Strobbestraat 16	3/4 half open	<b>€186 628,50</b>	169,09	€ 72 000	€ 267,46	€ 45 225,00	<b>€ 231 853,50</b>	€283 823,35	€263 035,41	<b>€ 15 782,12</b>	<b>€247 635,62</b>
8,B	Rene Strobbestraat 14	3/4 gesloten	<b>€172 659,00</b>	349,91	€ 140 000	€ 251,31	€ 87 937,50	<b>€ 260 596,50</b>	€335 967,97	€305 819,38	<b>€ 18 349,16</b>	<b>€278 945,66</b>
8,C	Rene Strobbestraat 12	3/4 gesloten	<b>€181 302,00</b>	311,72	€ 128 000	€ 257,92	€ 80 400,00	<b>€ 261 702,00</b>	€333 777,77	€304 947,46	<b>€ 18 296,85</b>	<b>€279 998,85</b>
8,D	Rene Strobbestraat 10	4/5 half open	<b>€208 135,50</b>	262,45	€ 110 000	€ 263,26	€ 69 093,75	<b>€ 277 229,25</b>	€346 233,79	€318 631,98	<b>€ 19 117,92</b>	<b>€296 347,17</b>

(1) venale waarde grond + venale waarde woning (verkoopprijs + 13,5 %)

(2) heffingsgrondslag BTW : venale waarde min 40 % van het verschil tussen venale waarde en totalprijs

(3) prijs per m<sup>2</sup> : 75% venale waarde grond, inclusief beheersvergoeding 0,5%

## TECHNISCHE INFO

## MATERIAALBESCHRIJVING

---

- **GEVELS**
  - Gevelsteen Vandersanden Billund (cluster 1,2,3)
  - Gevelsteen: Vandersanden Viola (cluster 7-8-9)
  - Gevelbekleding: Eternit – Equitone Tectiva TE20
- **DAKBEDEKKING**
  - platte daken: dampscherm Soprema, Soprastick Venti FF  
dakdichting toplagen: Soprema, Sopralene Techno 4 AF C1 FR
  - hellende daken: Kingspan, Lo-Pitch geïsoleerde dakpanelen
- **ISOLATIE**
  - platdakisolatie: PIR, Utherm Flat Roof – dikte 140 mm
  - spouwisolatie: PIR, Utherm Wall – dikte 100 mm
  - isolatie tussen gekoppelde woningen: XPS, merk: Ursa - dikte 50 mm
  - vloerisolatie: PIR, Utherm Floor K – dikte 10 cm
- **REGENWATERAFVOERLEIDINGEN, DAKRANDPROFIELEN EN DAKVLAKRAMEN**
  - hanggoot en afvoerbuizen in zink Anthra 0.8
  - dakrandprofielen aluminium, kleur RAL7016
- **SCHRIJNWERK EN BEGLAZING**
  - PVC-schrijnwerk profielsysteem: Deceuninck Zendow Monorail  
Kleur: binnenzijde wit – buitenzijde Folie (Foiled Smooth) Storm grijs glad (+/- RAL 7016)
  - dubbele beglazing: Climaplust - Ug-waarde: 1,0 W/m<sup>2</sup>K
  - ventilatierooster: Renson Invisivent Air
- **GARAGEPOORTEN**
  - type: sectionaalpoort, Merk: Hormann, Type Renomatic, kleur: Planar CH 703 Hormann
- **DORPELS**
  - Belgische blauwe hardsteen
- **DRAGENDE MUREN**
  - geperforeerde snelbouwstenen Dumoulin L15 Blok (druksterkte 15N/mm<sup>2</sup>), voorzien van pleisterwerk
- **VLOERPLATEN IN BETON**
  - betonnen breedvloerplaten (Predalco) + druklaag
- **BINNENDEUREN**
  - deurbladen hout – type “tubespaan”- voorgeplamuurd
- **RAAMTABLETTEN**
  - Blauwsteen, verzoet
- **TRAPPEN EN HANDGREPEN**
  - houten trap en baluster in beuk (vernist)
  - zoldertrap, 3-delig, merk en type: Fakro, LWS Smart
- **RIOLERING**
  - in PVC buizen, volgens opgegeven secties, idem voor de controleputten



- **BEVLOERING**
  - ten laste van de koper
- **WANDBETEGELING**
  - ten laste van de koper
- **KEUKEN**
  - ten laste van de koper
- **SANITAIRE TOESTELLEN**
  - hangtoilet, merk en type: Grohe – Rapid SL met druktoets: Grohe, Arena Cosmopolitan
  - handwastafel toilet: Saval pro - hoekmodel met fonteinkraan Paffoni
  - wastafel badkamer: Saval Pro 600/450 met ééngreepsmengkraan, merk en type: Paffonie BLU
  - bad, merk: Ideal Standard in acrylaat en mengkraan, merk en type: Dupont, Sanilabel – green
  - vorstvrije gevelkraan: Shell chroom
- **GASLEIDING**
  - Inox, Viega sanpress
- **GASWANDKETEL EN WARMWATERPRODUCTIE**
  - condenserende gaswandketel, merk Vaillant, type: ecoTEC pure VCW 286/7-2
  - zonneboiler: Vaillant, AURO Step plus (250 L)
- **RADIATOREN**
  - plaatstaal radiator wit gelakt Henrad, Premium
- **KAMERTHERMOSTAAT**
  - Vaillant Calormatic VRT350
- **LEIDINGEN SANITAIR EN CV**
  - drukleidingen: merk: Alpex Duo
- **AFVOEREN SANITAIR**
  - afvoerbuizen in PE, merk: Wavin HDPE
- **SCHAKELAARS EN STOPCONTACTEN**
  - merk Schneider, Unica
- **OPTISCHE ROOKMELDER**
  - merk Fito Profi-line, ASD-5
- **BELINSTALLATIE**
  - beldrukknop: Niko
  - huisbel, merk en type: Big Ben
- **BUITENVERLICHTING**
  - merk SG, type: Frame Mini Grafiet
- **VENTILATIE**
  - woonhuisventilator, merk: Renson, type: Healthbox 3.0
  - ventilatiekanalen in gegalvaniseerd plaatstaal, merk: Airkan
  - ventielen: DEC, rond ventiel met regelbare conus, kleur: wit

- **OPRIT-BUITENAANLEG-CARPORT**
  - betonstraatstenen Bleijko, formaat 22x11x8 cm, kleur: grijs
  - brievenbusgeheel, Merk: Assembly, kleur: alu
  
- **TUINEN**
  - draadafsluiting, merk: Kopal, kleur: antraciet
  - tuinhekken, merk: Kopal, type: Grace

#### **OPMERKING**

De bouwheer behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan onderhavige technische beschrijving en plannen aan te brengen.

De beschrijvingen en plannen van deze brochure zijn enkel gegeven ten titel van inlichting en zullen als basis dienen voor het opmaken van de notariële akten. Alle gegeven maten zijn dus benaderde maten. Alle verschillen die er zouden zijn in min of in meer zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich beroepen op om het even welke afwijking in deze brochure t.o.v. de werkelijke uitvoering om een vergoeding of supplement te eisen.

## ONDERHOUD EN GEBRUIK

---

### ▪ WITTE UITBLOEIINGEN OP HET GEVELMETSSELWERK

Deze kunnen worden verwijderd door uitwassen met helder water, laten drogen en afborstelen met een zachte borstel, desnoods enkele malen te herhalen.

Na verloop van tijd zullen deze uitbloeiingen zich niet meer voordoen.

### ▪ REGENWATERAFVOERBUIZEN

Het onderhoud van de afvoerbuizen is vrij regelmatig, of volgens noodwendigheid uit te voeren; bv. minstens halfjaarlijks. In de handel kunnen bladvangsters verkregen worden, welke eenvoudig op de tapbuizen zijn te plaatsen. Hierdoor worden de bladeren opgevangen en ontstaat minder risico tot verstopping van de regenafvoerbuizen (en riolering).

### ▪ PLATTE DAKEN

Het is geenszins de bedoeling dat deze daken regelmatig zouden worden belopen. Een regelmatig nazicht dringt zich wel op. Mochten zich blazen, oneffenheden of scheuren voordoen dan zijn herstellingen nodig. Dit onderhoud is vrij regelmatig, of volgens noodwendigheid uit te voeren; bv. minstens halfjaarlijks.

### ▪ REGENWATERPUT EN GEBRUIK VAN REGENWATER

Er is een regenwaterput van 7.500 liter geplaatst.

Deze regenwaterput is gereinigd bij de oplevering.

Een zuigleiding in PE werd voorzien tussen de regenwaterput en de berging. Er is geen regenwaterpomp geplaatst in de koopwoningen. Het wordt aanbevolen om een (aanzuig)pomp in de berging te plaatsen.

De regenwaterput zal, indien er onvoldoende regenwater voorhanden is, manueel moeten bijgevuld worden met stadswater. Dit kan via de vulleiding met trechter in de berging voorzien van bovenliggend kraantje op stadswater.

Het gebruik van regenwater is als volgt voorzien: de toiletten, de dienstkraan ter hoogte van de wasmachine (berging) en de vorstvrije kraan aan de achtergevel zijn aangesloten op het regenwatercircuit. Het regenwater is niet drinkbaar.

### ▪ SEPTISCHE PUT

Geen septische put aanwezig.

### ▪ RIOLERINGEN

Is aangelegd als gescheiden stelsel (scheiding RWA en DWA).

#### Opmerking:

De sifons op de toestellen moeten steeds voldoende water bevatten om de reuk uit de rioleringen af te sluiten. Droge sifons geven een rioolgeur af in de ruimte. Op de rioleringen zelf is enkel een sifon aangebracht in de controleputten. In geval van reukhinder is het waterpeil in de sifon te laag: aanvullen met water (eventueel kan men ook wat olie of een vetproduct op het water aanbrengen: verdamping wordt vertraagd).

#### ▪ **VERWARMINGSINSTALLATIE**

Voor regeling, gebruik en onderhoud verwijzen wij naar de gebruiksaanwijzingen van de toestellen (zie ook postinterventiedossier). Verdere inlichtingen kunnen ingewonnen worden bij de installateur: aannemer sanitair en verwarming: BV Soen David (leper).

De radiatoren werden nagezien op gebreken bij de Voorlopige Oplevering, en bij de sleutelafgifte; bijkomende schade door gebruik valt dan niet meer onder de fabrieksgarantie. De dimensionering van de radiatoren werd berekend door het studie bureau Aiko (Maldegem).

Voor de goede werking dient op regelmatige basis (jaarlijks) een onderhoudsbeurt te worden uitgevoerd op de CV-installatie (best de installateur - BV Soen David - te contacteren voor het eerste nazicht).

De thermostaat is van het programmeerbare type en kan over meerdere dagen worden ingesteld. Mogen wij aanraden een minimum temperatuur in te stellen van bv. 16° C. Minder is niet aangenaam en doet het heropstarten van de installatie extra verbruiken, o.a. omdat de binnenmuren onderkoeld geraken.

De kamerthermostaat is aangesloten op de voeding van de CV-ketel.

Het sanitair warm water wordt aangemaakt d.m.v. de CV-ketel met voorverwarmd water afkomstig van de zonneboiler. De zonneboiler bevindt zich in de Technische berging.

Het warme water is van een maximum temperatuurbegrenzer voorzien. Indien u "warmer" water wenst dient u het debiet van de kraan bij te stellen.

#### ▪ **WATERLEIDING**

De opgeleverde installatie is aangesloten op het leidingwaternet. Aanpassingen dienen in principe opnieuw gekeurd te worden. Verkeerde aansluitingen kunnen tot uitsluiting van levering van drinkwater leiden! Laat u door een erkende installateur bijstaan.

Draai halfjaarlijks de teller eens helemaal dicht en weer open, bij een noodgeval werkt die dan zeker!

#### ▪ **GASLEIDING**

De gasleiding is uitgevoerd als een rechtstreekse leiding van de teller naar de stookinstallatie. Tevens is een aftakpunt gas voorzien in de keuken voor het kookfornuis.

#### ▪ **BUITENSCHRIJNWERK**

Geen speciaal onderhoud nodig: bij het reinigen van de beglazing kunnen eveneens de raamprofielen gereinigd worden, idem voor de buitendeuren en garagepoort.

De opvoeging van het schrijnwerk met het parement is een plastisch blijvende voegspecie die best niet wordt aangeraakt.

#### ▪ **VERLUCHTINGEN EN VERLUCHTINGSROOSTERS**

Op de zolderverdieping staat de verlichtingsgroep opgesteld. De bediening van de ventilatie-unit gebeurt via een app (terug te vinden in de handleiding van het toestel).

De verlichtingsgroep dient permanent in werking te zijn om een goede ventilatie van de woning te verzekeren.

Het is aan te raden de verlichtingsroosters bestendig open te laten staan, zoniet zal het ventilatiesysteem onvoldoende resultaat opleveren (en ontstaat een onderdruk in de ruimtes). Er zijn verlichtingsroosters boven de ramen van "droge ruimtes" (living, slaapkamers).

De ventilatieventielen in de keuken, toilet, badkamer en slaapkamers voeren met spiraalvormige buizen tot in de ventilatiegroep met dakdoorgang.

De sectie van deze kanalen is gereguleerd conform de NBN D 50-001, ombouwen is dus niet toegelaten. Deze ventielen staan dus ook steeds open. Een vrije doorgang voor deze luchttransporten van 70 cm<sup>2</sup> aan elke deur is nodig en noodzakelijk, dit is ca 10 mm onder het deurblad!

In de eerste maanden van bewoning zal het trouwens noodzakelijk zijn de woning bijkomend te verluchten door ramen en deuren open te stellen én te verwarmen om het aanwezige bouwvocht te laten verdampen.

De verlichtingsroosters in de ramen kunnen eenvoudig gereinigd worden: vb. stofzuigen of afwassen.

#### ▪ **VLOEREN EN PLINTEN**

Vloeren en plinten zijn ten laste van de kopers. Het is wenselijk de chape te egaliseren en/of bij te werken waar nodig, hierop kan vervolgens een daartoe bestemde vloertegel gekleefd worden. Steeds zal een uitzettingsvoeg voorzien worden bij de aansluiting tegen de muren en onderaan de deuren! Bij sommige vloerbekledingen dient vóór de plaatsing absoluut het vochtgehalte van de chape te worden nagemeten, en de werken mogelijks uitgesteld te worden.

De plinten dienen in de waterdichte (rijnzand)mortel geplaatst te worden; hierbij dient vooral gelet op de waterkerende laag waarbij geen brug mag gemaakt worden tussen het onderste deel onder de waterkerende laag en het bovenliggende pleisterwerk. De plaatser van de vloeren zal desgevallend overlappende gipsdelen onder de waterkerende laag verwijderen. Lijmen van plinten is dus sterk af te raden!

De voorziene vloerafwerking op het gelijkvloers bedraagt 15 mm.

Vloerbekleding en plinten op de verdieping: eerst de chape vegen en egaliseren, een vloerbekleding (vinyl-kurk-linoleum-parket-laminaat-vloer-tapijt-...) plaatsen volgens de voorschriften van de leverende fabrikant en plaatsen van de plinten (eventueel in de lijm). Steeds zal een uitzettingsvoeg voorzien worden bij de aansluiting tegen de muren!

Maximale vloerafwerkingsdikte voorzien op de verdieping: 15 mm.

#### ▪ **WANDBETEGELING**

Er is geen faience voorzien in de koopwoningen. Het is sterk aan te raden de wandbetegeling te verlijmen op een waterdichte afdichtingsstrook (bvb. KERDI).

Tevens is het sterk aan te raden het aansluitvlak met sanitaire toestellen zowel vóór de faience als nadien met een passende siliconenpasta waterdicht af te werken.

#### ▪ **SLEPENDE EN/OF MOEILIJK SLUITENDE DEUREN**

Het is wenselijk deze niet onmiddellijk af te schaven. Bij aanvang van de bewoning zal het nog aanwezige bouwvocht onvermijdelijk gevolgen hebben op de werking van de deuren. Wij raden een minimum basistemperatuur in de woning aan van 16° C en deze geleidelijk op te drijven tot 18-20° C én een afdoende verluchting, zo kan dit euvel normaal worden opgelost mits het nodige geduld.

#### ▪ **SCHILDERWERKEN**

Zowel de binnendeuren als de deuroplijstingen dienen nog geschilderd te worden.

Tip: indien u het behangen wenst uit te stellen kan een ademende (dampopen verf) lichte verflaag de ruimtes een betere aanblik bezorgen.

#### ▪ TUIN- EN TERRASAANLEG

Bij grondophoging of aanleg van verhardingen rondom de woning dient altijd het niveau van de onderkant van de open stootvoegen te worden gerespecteerd, dit om vochtige muren te voorkomen. De open stootvoegen evacueren doorslagregen uit de spouwruimte!

Er werd reeds een onderfundering voor een terras voorzien in gestabiliseerd zand. Indien gewenst kan het niveau verhoogd worden door het aanbrengen van extra gestabiliseerd zand.

Alsook het uitbreiden van de terrasoppervlakte kan op deze manier gerealiseerd worden.

Een betonplaat is een slechte onderbouw voor het plaatsen van terrastegels of klinkers, wegens niet waterdoorlatend, dit kan opvriezen van de terrasbevloering tot gevolg hebben.

Het dient tot aanbeveling zoveel mogelijk de ruimte tussen de klinkers met droog zand in te vegen, tot verzadiging. Wegspoelen van dit zand bv. tijdens onderhoudswerken met een hoge drukreiniger zal de klinkers los doen komen, terug inzanden is dan noodzakelijk.

Tuinafsluiting: Voor de stabiliteit van de tuinafsluiting is het sterk af te raden om doeken of rieten matten ed. te bevestigen aan de geplaatste tuinafsluiting.

Voor de afwerking van de tuinafsluiting dient rekening te worden gehouden met de verkavelingsvoorschriften (Zie bijlage 1)

#### **OPMERKING**

Deze lijst met onderhoudstips wordt aan u bezorgd zodat u het normale onderhoud kan aanvatten. Deze lijst en tips zijn niet beperkend voor het gebruik en het onderhoud van uw eigendom, welke uw verplichting is. Het niet-respecteren van deze eenvoudige richtlijnen kan ernstige gevolgen hebben en leiden tot bouwtechnisch moeilijk op te lossen problemen waarbij de nodige herstelkosten vrij hoog kunnen oplopen.

## WETTELIJKE VERPLICHTINGEN

---

Elke bewoner (eigenaar of huurder) moet de woning en de omgeving van de woning onderhouden als een zogenaamde "goede huisvader". D.w.z. dat verzuim van normaal onderhoud elke fabriekswaarborg teniet zal doen.

U heeft er in elk geval alle belang bij uw eigendom zo goed mogelijk te onderhouden.

Uitbreidingen, verbouwingswerken, tuinhuisjes, edm. zijn vergunningsplichtig waarvoor u van de gemeentelijke overheid een goedkeuring moet kunnen voorleggen alvorens dergelijke werken te kunnen aanvangen.

### ▪ KEURINGEN

De wettelijke keuringen op de rioleringen, de elektrische installatie, gasinstallatie en waterinstallatie werden uitgevoerd.

Opgelet: keuring waterinstallatie is niet conform, zie onderstaand punt 'leidingwater en regenwater'. Het uitbreiden of veranderen van deze installaties brengt een bijkomende keuring voor deze verandering met zich mee. Dit is o.a. het geval met bijkomende stopcontacten (vb. in de keuken).

### ▪ LEIDINGWATER EN REGENWATER

De opgeleverde installatie is volledig aangesloten op het leidingwaternet (uitgezonderd de toiletten en dienstkraantjes, welke op de regenwaterput zijn aangesloten).

De opgeleverde binneninstallatie van de waterleidingen heeft slechts een tijdelijke keuring.

Een herkeuring van de sanitaire binneninstallatie is verplicht na verdere afwerking van de sanitaire installatie (plaatsing regenwaterpomp, installatie keuken, enz....).

### ▪ BRANDVERZEKERING

De eigenaar zal onmiddellijk het gebouw en de inhoud laten verzekeren.

## **PLANNEN INDIVIDUELE WONINGEN**



## FINANCIERING

### ▪ Sociale (wederopneembare) lening bij het Vlaams Woningfonds (VWF)

- Er kan maximaal 100% van de verkoopprijs van de woning + grond (inclusief BTW) geleend worden. Voor de afwerking van de woning (keuken, vloerbekleding en muurtegels) kan er ook bijgeleend worden. Er gebeurt een solvabiliteitsonderzoek (basis = inkomsten van de laatste 6 maanden) betreffende de financiële draagkracht van de kandidaat-ontlener.
- De rentevoet varieert in functie van de kredietduur. De minimale (vaste) rentevoet is 1,6% voor een looptijd van 20 jaar en groeit gradueel naar een maximale (vaste) rentevoet van 2% bij een looptijd van 30 jaar (voorwaarden 27/1/2021).
- Duur van de lening: in principe 25 jaar, in functie van de kredietwaardigheid (solvabiliteit) van de aanvrager kan deze verlengd worden tot maximaal 30 jaar. In ieder geval moet de lening zijn afgelopen in het jaar waarin de jongste ontlener de leeftijd van 75 jaar bereikt.
- Er kan een schuldsaldoverzekering afgesloten worden via het VWF, volgens eigen keuze verzekeringscombinatie man-vrouw. Dit is evenwel geen verplichting maar wel sterk aan te raden.
- Verplichte brandverzekering voor de heropbouwwaarde van het goed af te sluiten (bij makelaar volgens eigen keuze).
- Hypotheek in eerste rang op het goed waarop het krediet betrekking heeft.

### ▪ Verzekering Gewaarborgd Wonen

- Indien een hypothecaire lening van minimum 50.000 euro wordt afgesloten voor het kopen van een woning, helpt de Vlaamse overheid u bij de afbetaling van uw lening als u onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt
- U bent 10 jaar verzekerd, beginnend bij de aanvraagdatum. De wachttijd bedraagt drie maanden nadat u onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt werd. De tegemoetkoming ontvangt u maximaal drie jaar en wordt rechtstreeks aan uw kredietinstelling gestort.
- De verzekering is gratis. De Vlaamse overheid betaalt de verzekeringspremie. De aanvraagformulieren en bijhorende toelichting kunt u bekomen:
  - ✓ bij het Contactpunt Vlaamse Infolijn (op het gratis nummer 1700)
  - ✓ door schriftelijk aan te vragen bij Wonen-Vlaanderen, Verzekering Gewaarborgd Wonen, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40B, 1000 Brussel
  - ✓ per e-mail: [wonenvlaanderen@rwo.vlaanderen.be](mailto:wonenvlaanderen@rwo.vlaanderen.be)
  - ✓ te downloaden via [www.verzekeringgewaarborgdwonen.be](http://www.verzekeringgewaarborgdwonen.be)

## VOORBEELD VAN FINANCIERING

---

De kredietaanvragers, leeftijd man 25 jaar en vrouw 24 jaar, hebben 1 kind ten laste. In 2019 hadden zij een gezamenlijk belastbaar inkomen van 48.400,00 euro (25.400 man – 23.000 vrouw). Zij wensen voor de aankoop van hun sociale woning bij het VWF een sociale woonlening te bekomen voor een totaal bedrag van 270.000,00 euro.

1) <u>Kostprijs v/d aankoop:</u>	- Gebouw (vb. lot 7B ODG nr 6, type 3/4 gesloten):	172.659,00 euro
	- Grond (322,64m <sup>2</sup> à 247,25 euro/m <sup>2</sup> ):	79.771,88 euro
	- BTW (6% op 294.753,13 euro = heffingsgrondslag BTW)	<u>17.685,18 euro</u>
		<b>Totale prijs: <u>270.116,06 euro</u></b>

2) <u>Financiering:</u>	- Lening VWF à 1,8 % (°):	270.000,00 euro
	- Eigen geld (°°):	<u>116,06 euro</u>
		<b>Totaal: <u>270.116,06 euro</u></b>

---

(°) De **maandelijkse terugbetaling** VWF-lening bedraagt :

<u>op 20 jaar</u>	<u>op 25 jaar</u>	<u>op 30 jaar</u>
à 1,6%	à 1,8%	à 2%
1.313,88 euro	1.116,40 euro	995,53 euro

---

(°°) Het eigen geld voor de totale aankoopprijs dient door de koper vóór het verlijden van de aankoopakte gestort te worden.

Op het ogenblik van de ondertekening van de aankoopakte en leningsakte dient de koper voor beide akten ongeveer 5.000 euro à 6.000 euro **notariskosten** met eigen middelen te betalen (bedrag varieert naargelang leningsbedrag).

Binnen de twee weken na het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop dient door de koper een waarborg (voorschot) van 4.569 euro betaald te worden.

Bij het aangaan van de leningsaanvraag (d.i. bij de opmaak van het aankoop- en leningsdossier) dient aan Vivendo 100 euro **dossierkosten** betaald te worden.

Na toewijzing van de woning stelt de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo een specifiek financieringsplan op, volgens de gegevens en mogelijkheden van de kandidaat-koper.

# **F A Q**

## **(FREQUENTLY ASKED QUESTIONS)**



## (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](mailto: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 kijkt 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-ontleener.

#### **>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 (zie bijlage).

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 maw 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 (opzoekingen). 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/m<sup>2</sup>). 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](http://www.vivendo.be)

# BIJLAGEN