



# Een woning of bouwgrond kopen

**BRU**  
**GGE**  
WERELDERFGOEDSTAD

WOONINFOWIJZER 2

**I**n dit land waar volgens een gezegde "iedere inwoner met een baksteen in de maag geboren wordt", is het kopen van een woning misschien niet de meest voor de hand liggende keuze. Toch is die keuze vandaag de dag verantwoord omdat wie een bestaande woning koopt in plaats van er een te bouwen, bijdraagt aan het behoud van de schaars geworden open ruimte.

Bestaande woningen hebben daarenboven vaak iets unieks: een waardevolle schouw, een plafond met stucwerk, een prachtige trap ... en dragen daardoor een stuk geschiedenis met zich mee. Anderzijds zullen in de meeste gevallen werken uitgevoerd moeten worden die, naast de aankoopprijs van de woning, een pak geld kosten. Daarom is het ten zeerste aan te bevelen om zorgvuldig te wikken en te wegen vooraleer de grote stap te zetten en daadwerkelijk tot een aankoop te beslissen.

Een grote steun bij die beslissing is de notaris en hopelijk ook deze Infowijzer. Die probeert je een inzicht te geven in de procedure die je moet doorlopen vooraleer je een woning de jouwe kunt noemen. Verder wordt een overzicht gegeven van de financiële ruggensteuntjes die je door de diverse overheidsinstanties worden aangereikt. Premies voor de aankoop van een bestaande woning zijn er niet. Wel zijn er aanzienlijke premies voor wie verbeterings- en/of aanpassingswerken uitvoert. Daarvoor verwijzen we naar de Infowijzer "Verbeteringswerken aan de woning" waarin een overzicht wordt gegeven van deze premies.

Vanzelfsprekend is deze Infowijzer niet volledig en door wijzigende regelgevingen vlug achterhaald. Hoewel het onze uitdrukkelijke bedoeling is om de Infowijzer steeds actueel te houden, is het toch aan te raden om contact op te nemen met de diensten die vermeld staan bij de diverse rubrieken. Ook in de stedelijke Huisvestingsdienst kan je steeds met je vragen terecht (zie achteraan in deze Infowijzer).

*"Bestaande  
woningen  
hebben vaak  
iets unieks"*





<b><i>Woningen</i></b>	<b>4</b>
» Onderscheid privé - sociale woningen	4
» Waar kan je als koper terecht?	4
» De rol van de notaris	4
» Hoe wordt een koop afgesloten?	5
De onderhandse verkoopovereenkomst	5
De openbare verkoop	8
Kopen op plan	9
<b><i>Bouwgronden</i></b>	<b>10</b>
<b><i>Fiscale en financiële voordelen</i></b>	<b>11</b>
» Lenen	11
Principes	11
Terugbetaling	11
Waarborgen	11
Kosten	11
Fiscale voordelen	12
» Leningen met een lage rentevoet	12
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)	12
Vlaams Woningfonds	13
Kredietvennootschap voor sociaal woonkrediet	13
» Verzekering gewaarborgd wonen	14
<b><i>Verdere inlichtingen</i></b>	<b>15</b>



## Onderscheid privé - sociale woningen

Voor de aankoop van een nieuwe **sociale** woning kan je in Brugge terecht bij de Interbrugse Maatschappij voor Huisvesting (fusie met Haard en Kouter). Wie al minstens 5 jaar een sociale woning huurt die 15 jaar of ouder is, kan die woning kopen. De gekochte woning mag gedurende 20 jaar niet verkocht of verhuurd worden. Appartementen komen niet in aanmerking voor een aankoop.

Op het Brugse grondgebied zijn 2 sociale huisvestingsmaatschappijen actief:

### ☐ INTERBRUGSE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING

Boeveriestraat 42, 8000 Brugge  
info@interbrugse.woonnet.be  
tel. 050 44 61 10 – fax 050 44 61 11  
open van maandag tot vrijdag van 9 tot 12 u.,  
op vrijdag ook van 14 tot 18 u.

### ☐ BRUGSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Sint-Pietersnoordstraat 42, 8000 Brugge  
info@brugse-mij-huisvesting.woonnet.be  
tel 050 31 76 58 – fax 050 32 09 52  
open: maandag, woensdag en vrijdag van 9 tot 12 u., op woensdag ook van 14.30 tot 17 u. en na afspraak.

Wat volgt gaat over de aankoop van **een woning op de privé-markt**.

## Waar kan je als koper terecht?

Bij de speurtocht naar het huis van je dromen kan je putten uit verschillende bronnen. Zo zijn er o.m. het **Notarisblad**, de **kranten** en de **weekbladen**. Een andere inspiratiebron in het Brugse zijn de **jaarlijkse bouwbeurzen** Jong Wonen (februari-maart) en Bouwen Wonen Nu (november-december). Je vindt er een aanbod van woningen, appartementen en gronden die in de Brugse regio te koop zijn.

Daarnaast kan je ook **zelf op zoek gaan** of een **beroep doen op één** of meerdere **immobiliënkantoren**. Doe in dat laatste geval liefst een beroep op een erkende makelaar die tevens lid is van een beroepsfederatie (bijvoorbeeld de CIB of Confederatie van Immobiliëneroeperen van België). Om van zijn diensten gebruik te maken moet je niet betalen. Het is immers niet de koper maar de verkoper die het immobiliënkantoor moet vergoeden.

## De rol van de notaris

De **notaris** is er **zowel voor de koper als voor de verkoper**, die elk het recht hebben om hun eigen notaris te kiezen. Het aantal notarissen dat bij de (ver)koop betrokken is, heeft geen invloed op de kosten. Het ereloon wordt onder hen verdeeld.

Heb je als kandidaat-koper een huis op het oog maar twijfel je nog of het qua kwaliteit, woonomgeving en andere criteria aan de gevraagde prijs beantwoordt, dan neem je best contact op met een notaris. Hij treedt op als **raadgever en vertrouwenspersoon**, is op de hoogte van de immobiliënmakelaar en kan dus op betrouwbare wijze de waarde van de woning schatten die je eventueel wenst te kopen. Het is een absolute aanrader om bij een notaris langs te gaan vooraleer je een papier ondertekent dat tot een aankoopverbintenis kan leiden. **Betaal daarom geen voorschot zonder zijn deskundig advies in te winnen.**

## Hoe wordt een koop afgesloten?

### ▣ DE ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

**Verkoper en koper gaan akkoord over wat verkocht en gekocht wordt en over de prijs die daarvoor moet betaald worden.** Dit kan mondeling gebeuren maar het is aan te bevelen om een **schriftelijke** overeenkomst op te maken, waarbij alle andere voorwaarden en modaliteiten reeds worden vastgelegd. In dit geval spreken we van een onderhandse verkoopovereenkomst of compromis.

#### HET NEMEN VAN EEN OPTIE

Je wenst een huis aan te kopen maar je voelt je nog niet volledig zeker. Anderzijds wil je de gelegenheid niet laten ontglippen en wens je enige bedenktijd. Dan kan je aan de eigenaar een **optie** vragen. Dit is een **eenzijdige en schriftelijke verbintenis van de verkoper** om niet te verkopen aan iemand anders binnen een bepaalde termijn. Die termijn moet beperkt zijn omdat men de verkoper niet onbeperkt in het ongewisse kan laten.

Als de optienemer in de overeengekomen periode schriftelijk meedeelt (meestal zal dit gebeuren via een aangetekende brief) dat hij het onroerend goed wil kopen, wordt de **optie "gelicht". De verkoop gaat zeker door.** De **volgende stap** is het opmaken van een **onderhandse verkoopovereenkomst** (zie verder). Wordt de optie niet gelicht binnen de voorziene termijn, dan is er vanzelfsprekend geen verkoop en is de eigenaar terug vrij om te verkopen aan iemand anders. Verkoopt de eigenaar tijdens de afgesproken "bedenktijd" toch aan een ander, dan kan hij veroordeeld worden tot een schadevergoeding.

Om de eigenaar-verkoper te overtuigen een dergelijke optie toe te staan, wordt soms overeengekomen hiervoor een bepaald bedrag te betalen. Wordt de optie gelicht, dan zal dit bedrag gelden als een eerste voorschot. Wordt de optie niet gelicht dan is het betaalde be-

drag een soort schadeloosstelling voor de eigenaar. Op die manier wordt rekening gehouden met de belangen van beide partijen.

**Uiterlijk binnen de 4 maanden na het lichten van de optie**, zal de notariële akte volgen.

De **opschortende voorwaarde** is – in tegenstelling tot een optie waar het om een eenzijdige verbintenis gaat door de verkoper – een **overeenkomst** waarbij **koper en verkoper** het eens zijn maar hun akkoord nog verbinden aan het vervullen van één of meerdere voorwaarden. Meestal zal dit gebeuren op verzoek van de kandidaat-koper die de financiering voor de aankoop van het onroerend goed nog niet volledig rond heeft. Ook het bekomen van een stedenbouwkundig attest, eventueel gekoppeld aan een milieuvergunning, kunnen het voorwerp uitmaken van een opschortende voorwaarde.

#### HET COMPROMIS

Er wordt ook gesproken over een **onderhandse verkoopovereenkomst** of een voorlopige overeenkomst. Deze laatste betiteling is ongelukkig gekozen omdat ze ten onrechte laat uitschijnen dat zowel de verkoper als de koper nog zouden kunnen afzien van de tussen hen gesloten overeenkomst. Niets is minder waar: zodra een verkoper zich verbindt een goed over te dragen aan een koper, die akkoord is om daarvoor een bepaalde prijs te betalen, is de verkoop gesloten en kan geen van de partijen nog terug. Dat is ook zo als er nog geen voorschot betaald is. Het gaat dus om een **bindende overeenkomst** zodat we beter spreken van een onderhandse verkoopovereenkomst. Dat de overeenkomst een definitief karakter heeft, wordt aangetoond door het feit dat de notaris gebonden is door de bepalingen van de onderhandse overeenkomst.

Tussen de onderhandse verkoopovereenkomst en de notariële akte verloopt maximum 4 maanden o.m. omdat binnen deze termijn de registratierechten moeten betaald worden. Overlijdt één van de partijen binnen deze termijn, dan gaan de rechten en plichten over op de erfgenamen.

Het is van het allergrootste belang dat **in de onderhandse verkoopovereenkomst** reeds **zo volledig en duidelijk mogelijk afspraken** opgenomen worden zodat er geen ruimte wordt gelaten voor discussies achteraf.

Het opmaken van zo'n compromis is niet eenvoudig. Maak het daarom bij voorkeur op in het kantoor van de notaris. Dan geniet je als koper automatisch en gratis van een verzekering tegen overlijden door ongeval. Bij zo'n overlijden in de periode tussen het compromis en de akte keren de "Verzekeringen van het Notariaat" het saldo van de koopprijs (met een maximum van 125.000 euro) uit aan de erfgenamen voor de betaling aan de verkoper.

Het is absoluut aan te raden om in de onderhandse verkoopovereenkomst duidelijkheid te creëren over zoveel mogelijk zaken. Enkele voorbeelden:

- is de persoon die zich voordoet als verkoper de enige eigenaar? Of zijn er nog mede-eigenaars die met de verkoop moeten instemmen?
- is het verkochte goed duidelijk omschreven?
- is de kandidaat-koper solvabel? Kan hij een hypothecaire lening bekomen?
- rust er vruchtgebruik op de woning?
- staat de woning op de 'Inventarislijst leegstand' zodat het recht van voorkoop moet aangeboden worden?
- is het overeengekomen voorschot te groot of te klein?
- wanneer moet het saldo van de koopprijs betaald worden?

Wordt aan al deze (en vele andere) punten geen aandacht besteed bij het opstellen van de overeenkomst, dan zal de notariële akte in het begin heel wat leemtes vertonen. Belangrijk om weten is dat in de notariële akte, zonder het akkoord van verkoper en koper, geen lasten of voorwaarden kunnen worden opgenomen die afwijken van of tegenstrijdig zijn met wat in de onderhandse verkoopovereenkomst werd overeengekomen.

Meestal wordt een **voorschot** betaald bij het ondertekenen van het compromis. In het arrondissement Brugge wordt elk voorschot, betaald in een notariskantoor, geblokkeerd op een speciale rekening en dit tot de koopakte ondertekend wordt. Dit is vanzelfsprekend een waarborg voor de koper.

#### **DE NOTARIËLE AKTE**

Bij een (ver)koop wordt er in laatste instantie altijd een **notariële of authentieke akte** opge maakt of 'verleden', om het met een vakterm aan te geven. Dat moet gebeuren binnen de 4 maanden na de ondertekening van het compromis of het lichten van de optie. **Hiermee is de (ver)koop definitief gesloten.** Alleen de notariële akte geeft je **rechtszekerheid** en maakt dat je de koop kunt inroepen tegenover derden. Pas na het verlijden van de notariële akte kan de overdracht ingeschreven worden op het hypotheekkantoor. Op die manier krijgen de verkoper en de koper de zekerheid dat de overdracht een correct verloop heeft gekend. De koper mag zich dan ongestoord eigenaar noemen.

De originele akte, ook minuut genoemd, wordt door de notaris bewaard. Hij legt ze voor aan de ontvanger van registratie en bezorgt een afschrift aan het bevoegde hypotheekkantoor voor overschrijving in de boeken. Na een 3-tal maanden ontvangt de koper een kopie van de authentieke akte die hij bij de notaris ondertekend heeft.

## KOSTEN

### ▪ het ereloon van de notaris

Het ereloon van de notaris is **vastgesteld bij Koninklijk Besluit**. Het is procentueel en degressief, wat inhoudt dat het percentage kleiner wordt naarmate de koopprijs stijgt. Zo wordt voor een eerste schijf tot 7.500 euro een ereloon van 4,56 % aangerekend. Op de volgende schijf (tot 17.500 euro) bedraagt het 2,85 %.

### ▪ de registratierechten

**Sinds begin 2002** bedragen de **registratiekosten in principe 10 %** althans voor het aankopen van een onroerend goed in Vlaanderen. **Bij een “klein beschrijf”** geldt een percentage van 5 %. Om van een klein beschrijf te kunnen genieten moet het in principe om een enige woning gaan en mag het niet-geïndexeerde kadastrale inkomen (K.I.) niet hoger zijn dan een wettelijk vastgelegd bedrag in functie van het aantal kinderen ten laste. Tot 2 kinderen ten laste mag het K.I. bijvoorbeeld niet hoger zijn dan 745 euro.

Begin 2002 werd ook het principe van de **“meeneembaarheid”** van rechten ingevoerd, ook “rugzakje” genoemd. Samengevat komt het hierop neer dat je bij de verkoop van een hoofdverblijfplaats én de aankoop van een nieuwe hoofdverblijfplaats in het Vlaamse Gewest, de binnen een voorafgaande periode van 2 jaar betaalde registratierechten in mindering kunt brengen tot een bedrag van 15.000 euro.

Bij een eerste aankoop kan je genieten van een **“vrijstelling”** of “abattement”. Dit betekent dat een eerste schijf van 15.000 euro vrijgesteld wordt van registratierechten, wat een voordeel oplevert van 1.500 euro (normaal tarief) of 750 euro (klein beschrijf). Voorwaarde is dat de aangekochte woning binnen 2 jaar als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt. Gaat het om de aankoop van bouwgrond dan moet aan die voorwaarde voldaan zijn binnen 5 jaar.

### ▪ de algemene kosten

Dit zijn de kosten voor: zegels, opzoeken van kadastrale gegevens, nagaan of er een hypotheek rust op het onroerend goed, controle of de verkoper belastingschulden heeft, aangekende brieven enz. Hou voor algemene kosten rekening met een bedrag van **625 euro**.

### ▪ summier overzicht van de kosten (in euro)

In het schema op de volgende bladzijde worden bij het registratierecht de tarieven aan 5 en 10% vermeld.

De totale kosten bedragen gemiddeld tussen 11,5 en 13,5 % van de aankoopsom. Bij een klein beschrijf ligt het percentage vanzelfsprekend 5% lager.



AANKOOPPRIJS	REGISTRATIERECHT	ERELOON NOTARIS	ALGEMENE KOSTEN
12.500	625 OF 1.250	505	625
45.000	2.250 OF 4.500	1.170	625
75.000	3.750 OF 7.500	1.455	625
100.000	5.000 OF 10.000	1.600	625
137.500	6.875 OF 13.750	1.805	625

### TEKORTSCHATTING EN PRIJSBEWIMPELING

Na elke verkoop van een onroerend goed controleert de ontvanger van Registratie binnen de 2 jaar of de verkoopprijs (ongeveer) gelijk is aan de verkoopwaarde. Is dat niet zo, dan spreken we van **tekortschatting**. In dat geval moet de koper bijkomende registratierechten en meestal ook een boete betalen. Hij kan de schatting van de registratie betwisten, proberen tot een minnelijke schikking te komen en zelfs beroep aantekenen.

Als de ontvanger kan bewijzen dat koper én verkoper **met opzet** een prijs in de koopakte hebben laten vermelden die lager is dan de werkelijke verkoopprijs, dan is er sprake van **prijsbewimpeling**. Dan moeten zowel verkoper als koper een boete betalen en moet de koper ook instaan voor het ontdoken registratierecht. Beiden kunnen bovendien correctie-neel vervolgd worden.

### DE OPENBARE VERKOOP

Bij een **openbare verkoop** wordt een onroerend goed te koop aangeboden aan **voorwaarden** die **vooraf vastgelegd** zijn door de verkoper in samenspraak met de notaris. De verkoop gebeurt steeds in een verkoopzaal en wordt aangekondigd met aanplakbiljetten en advertenties.

Wie geïnteresseerd is in de openbare aankoop van een woongelegenheden, doet er goed aan deze vooraf te gaan **bekijken** liefst bijgestaan door een architect of deskundige. Ook is het aan te raden vóór de zitdag contact op te nemen met het kantoor van de notaris **en navraag** te **doen** omtrent de algemene voorwaarden, de specifieke voorwaarden, het bedrag van de (bijkomende) kosten en de beschikbaarheid van de woning. **Bij de toewijzing** kan je **als koper** immers **geen bedenktijd** meer vragen: je koopt of je koopt niet. Eenmaal de verkoop gesloten, wordt de akte in de verkoopzaal opgemaakt en getekend.

Er moet bij een openbare verkoop een **onderscheid** worden gemaakt tussen de vrijwillige en de gerechtelijke verkoop.

Bij de *vrijwillige openbare* verkoop gebeurt de **toewijzing aan de meestbiedende**. Dit kan gebeuren in **één of twee zittingen**. De **verkoper** kan het **bod aanvaarden of weigeren**.

Bij een *gedwongen of gerechtelijke openbare verkoop* kan de verkoper het **bod niet weigeren**. Een gedwongen openbare verkoop kan diverse redenen hebben: de eigenaar is minderjarig of onbekwaam, een faillissement, een gerechtelijke verdeling, enz. De notaris kan een te laag bod wel weigeren en een 2de zitting vastleggen. De toewijzing gebeurt steeds

onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van een hoger bod. Binnen de 15 dagen heeft men dan het recht een hoger bod te doen via een gerechtsdeurwaarder. Dit **hoger bod** moet 10 % zijn van het op dat ogenblik hoogste bod met een minimum van 250 euro en een maximum van 6.200 euro. Er zijn 2 mogelijkheden. Ofwel is er geen hoger bod en dan wordt de laatste bidder de koper. Ofwel is er een hoger bod en stelt de notaris een nieuwe en definitieve zitdag vast. Op deze zitdag kan iedereen weer aan het opbieden deelnemen en zal er toegewezen worden aan de hoogste bidder.

Omwille van de arbeidsintensiviteit, de striktere procedures, het tijdrovende karakter en de kosten voor publicatie zullen de **kosten** bij een openbare verkoop **hoger** oplopen **dan bij een onderhandse overeenkomst**. Wel zijn de registratiekosten dezelfde als bij een onderhandse verkoopovereenkomst. De **totale kosten** bedragen **gemiddeld tussen 15,5 en 19,5% van de aankoopsom**. De aankoopkosten moeten binnen de 3 dagen na de toewijzing reeds vereffend worden, de koopsom meestal na 1 maand. Betaal je de koopsom te laat, dan zullen er verwijlinteressen aangerekend worden.

## 🏠 KOPEN OP PLAN

### OMSCHRIJVING

Een **huis** of een **appartement** op plan kopen houdt in dat de woongelegenheden die je koopt **nog in aanbouw is of nog moet gebouwd** worden en dus alleen nog maar op plan bestaat. Deze formule wordt vaak toegepast door bouwpromotoren. Je hoeft je weinig of niets aan te trekken van planning en coördinatie maar **nadeel** is dat je meestal moet kiezen tussen typeplannen. Je hebt dus **weinig ruimte om wijzigingen te laten aanbrengen**.

### WETTELIJKE REGLEMENTERING

Wie een woongelegenheden op plan (ver)koopt valt onder de bepalingen van **de wet Breyne** of de Woningbouwwet. Deze wet legt een aantal voorwaarden op in verband met het contract, de eigendomsovergang, de borgstelling, de betaling, enz.

### KOSTEN EN WIJZE VAN BETALING

De bouwprijs kan slechts aangepast worden als dat in de overeenkomst voorzien is. De verkoop gebeurt **onder** het **BTW-stelsel**. Naast de bouwprijs en de BTW daarop moet je in je budget **ook** rekening houden met de **notariskosten** en natuurlijk ook met de prijs voor de **bougrond**, als je die nog niet in eigendom hebt. Ben je reeds eigenaar van de **bougrond** waarop je wenst te bouwen, dan is de tussenkomst van een notaris niet strikt noodzakelijk.

De wet Breyne laat toe dat bij het afsluiten van de overeenkomst een voorschot gevraagd wordt van **hoogstens 5 % van de totale prijs**. Bij het verlijden van de authentieke akte dient een som betaald die gelijk is aan de prijs van de grond verhoogd met de prijs van de reeds uitgevoerde werken. De rest van de betaling gebeurt in afbetalingen, overeenkomstig de prijs van de effectief uitgevoerde werken.



Vanzelfsprekend kan je een kavel kopen op de privémarkt, maar je kan ook tegen een sociaal tarief een **kavel aankopen** bij de:

## **West-Vlaamse Intercommunale (WVI)**

Baron Ruzettelaan 35

8310 Assebroek

tel. 050 36 71 71 - fax 050 35 68 49

a.ingelbrecht@wvi.be

www.wvi.be

open van maandag tot vrijdag van 9 tot 12u. en van 14 tot 16.30 u. (vrijdagnamiddag gesloten).

Deze maatschappij verkoopt percelen bouwgrond rechtstreeks aan particulieren. Om in aanmerking te komen moet je je inschrijven op een wachtlijst. De verkoop gebeurt normaal volgens de volgorde van de inschrijvingen. **Kandidaat-kopers** die op het ogenblik van de kans tot aankoop gedurende de laatste 10 jaar minstens 3 jaar in de gemeente gewoond hebben of er minstens gedurende 3 jaar werkzaam zijn, hebben **voorrang** als er bouwpercelen op het grondgebied van hun gemeente aangeboden worden. Die voorrang gaat in voor verkavelingen waarvoor de **vergunning** wordt **afgeleverd na 31 december 2005**.

Voorbeelden van realisaties zijn de wijk Hermitage te Sint-Andries en het project in de Gemeneweidestraat te Koolkerke.

De belangrijkste **voorwaarden** en verplichtingen zijn:

- je mag een eigendom bezitten, maar moet het binnen de 5 jaar verkopen
- bouwverplichting binnen de 5 jaar
- de gebouwde woning minstens 5 jaar zelf bewonen.



## Lenen

### ▣ PRINCIPES

Als je niet voldoende geld gespaard hebt om de aankoop van een woning te betalen, dan kan je een lening aangaan. Wat volgt zijn enkele algemene principes i.v.m. met het aangaan van zo'n lening.

### ▣ TERUGBETALING

Het geleende bedrag, vermeerderd met de intrest, moet vanzelfsprekend terugbetaald worden. Er bestaan verschillende manieren om dat te doen:

- in één keer na het verstrijken van de looptijd van de lening. Het is wel gebruikelijk dat ondertussen de intrest in schijven terugbetaald wordt.
- op bepaalde tijdstippen een vast bedrag betalen dat gedurende de ganse afbetalingstermijn hetzelfde blijft
- op bepaalde tijdstippen een vast gedeelte van het kapitaal inlossen met de op dat ogenblik verschuldigde intrest.

### ▣ WAARBORGEN

De bank of de instelling die geld ter beschikking stelt, doet dat niet zomaar. Om zeker te zijn dat het geld terugbetaald zal worden, wordt er een waarborg gevraagd. Dit zal in elk geval gebeuren door een waarborg te nemen op het onroerend goed zelf, eventueel met een hypotheek. Bij niet-betaling krijgt de bank dan het recht om het onroerend goed te verkopen en om bij voorrang (dus vóór de andere schuldeisers) het geleende bedrag terug te eisen.

Vornoemde waarborg kan eventueel aangevuld worden met bijkomende waarborgen. Zo is er de **medeondertekening door een andere persoon** die zich borg stelt en belooft te betalen als de ontleners dat zelf niet doet. Een ander soort borg is het **pand**. Dit wil zeggen dat **waardepapieren**, bijvoorbeeld kasbons of obligaties, aan de bank worden afgegeven. Die zal ze verkopen als de ontleners niet langer zijn verplichtingen nakomt.

### ▣ KOSTEN

Aan het afsluiten van een hypothecaire lening zijn er steeds kosten verbonden. Er zijn de **registratierechten** voor het opmaken van de notariële **leningsakte** die **1 %** belopen van het bedrag waarop de hypotheek gegeven wordt (d.i. de hoofdsom met de aanhoorigheden). Daarbij komen nog de kosten van het **hypotheekrecht** (0,3 %), het **ereloon** van de **notaris**, de **dossierkosten** en eventuele **expertisekosten**.

De **meeste banken** en instellingen verzoecken de cliënt tevens om een **levensverzekering** af te sluiten. Er is de **schuldsaldoverzekering** die inhoudt dat bij het overlijden van de verzekerde de verzekeringsmaatschappij de nog openstaande schuld terugbetaalt aan de financiële instelling. Er is ook het systeem van de **gemengde levensverzekering**. Daarbij verbindt de verzekeringsmaatschappij zich ertoe een vooraf bepaalde som uit te keren als de verzekerde overlijdt vooraleer de lening helemaal afbetaald is of als hij een bepaalde leeftijd (meestal 65 jaar) bereikt heeft.

## ▣ FISCALE VOORDELEN

Wie een lening aangaat om een woning te kopen, kan onder bepaalde voorwaarden genieten van enkele fiscale voordelen. Zo is er de **af trek** van **kapitaalsaflossingen**, van **intres ten** en van de **verzekeringspremies** die **aan de lening gekoppeld** zijn. De bepaling van het fiscale voordeel gebeurt aan de hand van relatief complexe berekeningen. Daarom wordt aangeraden de berekening te laten doen door de financiële instelling waar je de hypothecaire lening wilt aangaan.

## Leningen met een lage rentevoet

### ▣ VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

Wanneer je een bestaande woning wenst aan te kopen waar renovatiewerken aan nodig zijn, dan kan je een aanvraag indienen voor een hypothecaire lening bij de **Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting (fusie met Hard en Kouter)**. Dit is een erkende vennootschap van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Ook voor de aankoop van een nieuwe sociale woning, gebouwd door die maatschappij, kan je er terecht (zie blz.4).

#### VOORWAARDEN

- de te renoveren woning moet minstens 30 jaar oud zijn
- het jaarinkomen op het laatst ontvangen aanslagbiljet in de personenbelasting mag niet meer bedragen dan 43.650 euro voor een gezin van minimum 2 personen en 29.100 euro voor een alleenstaande. Deze bedragen mogen verhoogd worden met 2.810 euro per persoon ten laste. Het inkomen van de ontlener mag in elk geval

niet minder dan 7.270 euro zijn. Deze inkomenscijfers gelden vanaf 1/1/2007. Ze worden jaarlijks geïndexeerd.

- kandidaat-ontleners mogen geen woning in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik hebben
- je moet de woning waarvoor je de lening aangaat, persoonlijk bewonen en er mag geen handel in gedreven worden.

#### MAXIMALE LENINGSBEDRAGEN

- voor **sociale koopwoningen**: 100 % van de verkoopprijs van de woning (BTW inbegrepen) en de grond (registratierechten niet inbegrepen)
- voor **renovatiewerken**: het maximumbedrag hangt af van de gezinssamenstelling. Het stijgt van 165.000 euro (voor alleenstaanden) naar 194.000 euro (voor een gezin met 5 personen ten laste). Het gedeelte van de lening dat bestemd is voor de aankoop van de woning mag maximum 140.000 tot 169.000 euro bedragen, naargelang de gezinssamenstelling. Het leningsgedeelte voor de renovatiewerken moet minstens 25.000 euro bedragen. De woning moet minstens 30 jaar oud zijn en de aankoopprijs mag niet hoger zijn dan 169.000 euro.

#### INLICHTINGEN

**Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting**  
(fusie met Haard en Kouter)

Markgraafstraat 32

8310 Sint-Kruis

tel. 050 36 15 84 - fax 050 37 21 38

info@interbrugse.woonnet.be

zitdagen: maandag en donderdag van 17 tot 18 u.

## ▣ VLAAMS WONINGFONDS

Ook bij het Vlaams Woningfonds van de Gezinsbond kan je terecht voor een goedkope lening. Er zijn voorwaarden in verband met het inkomen en de woning maar je moet ook **minstens 1 kind ten laste** hebben.

Het gaat om leningen voor nieuwbouw, voor de aankoop van een woning of voor het uitvoeren van verbouwingswerken. Een terugbetaling van hypothecaire schulden is eveneens mogelijk onder bepaalde voorwaarden. Het Vlaams Woningfonds **verhuurt ook** woningen.

Voor inlichtingen:

### **Vlaams Woningfonds**

Dienst Leningen

Vlamingstraat 59

8000 Brugge

tel. 050 33 31 62 - fax 050 34 60 24

[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

open van maandag tot vrijdag van 8.30 tot 11.30 u. en van 12.45 tot 17 u. (op vrijdagmiddag tot 16 u.), op donderdagnamiddag gesloten. Afspraken zijn mogelijk van 8 tot 18 u., met uitzondering van de middagpauze.

## ▣ KREDIETVENNOOTSCHAP VOOR SOCIAAL WOONKREDIET

Volgende maatschappij, die erkend is door de Vlaamse regering, geeft sociale leningen tegen zeer voordelige rentevoeten voor o.m. het kopen van een woning.

### **N.V. EIGEN HUIS - THUIS BEST**

Boeveriestraat 42

8000 Brugge

tel. 050 34 91 53 - 050 33 29 66

fax 050 34 99 09

[info@eigenhuis.be](mailto:info@eigenhuis.be)

[www.eigenhuis.be](http://www.eigenhuis.be)

open van maandag tot vrijdag van 8.30 tot 12 u. en van 13.30 tot 17 u. (op vrijdagmiddag tot 18 u.). Je kunt ook een afspraak maken.



## Verzekering gewaarborgd wonen

### BEDOELING

De bedoeling is een financiële ondersteuning te geven aan wie een hypothecaire lening afbetaalt en door onvrijwillig ontslag, ongeval of ziekte een deel van zijn inkomen verliest.

### VOORWAARDEN

Om in aanmerking te komen moet je op het ogenblik van de aanvraag voldoen aan 8 voorwaarden. Die zijn:

#### 1. De hypothecaire lening

Moet aangegaan zijn om een (enige) eigendom te bouwen, te kopen of te renoveren. De lening mag niet dienen om een andere te financieren.

#### 2. De eerste kapitaalopname

Moet dateren van na 31 mei 2003.

#### 3. Het bedrag van de hypothecaire lening

Minstens 50.000 euro voor nieuwbouw of aankoop en minstens 23.300 euro bij renovatie.

#### 4. De woning

- Het moet gaan om je huidige of toekomstige hoofdverblijfplaats en de woning moet gelegen zijn in het Vlaamse Gewest. Je mag geen andere woning bezitten.
- Er gelden ook oppervlakenormen:
  - voor een nieuwbouwhuis mag de oppervlakte van de bewoonbare vertrekken niet groter zijn dan 210 m<sup>2</sup>
  - voor een nieuwbouwappartement is dat maximaal 105 m<sup>2</sup>
  - per persoon ten laste mag telkens 25 m<sup>2</sup> bijgeteld worden.

#### 5. Het netto-belastbaar inkomen

Het netto-belastbaar inkomen van het derde jaar dat de aanvraag voorafgaat, wordt in aan-

merking genomen. De maxima, die elk jaar geïndexeerd worden, zijn voor aanvragen in 2007 de volgende:

- 35.260 euro als er in de leningakte sprake is van één lener
- 49.970 euro bij twee leners
- die bedragen zijn te verhogen met 2.870 euro per persoon ten laste op het ogenblik van de aanvraag.

#### 6. Beroep

Ook wat je beroep betreft zijn er enkele voorwaarden:

- ben je **werknemer** met een contract van **onbepaalde duur**, dan moet je minstens deeltijds werken én je proeftijd beëindigd hebben
- ben je **werknemer** met een **tijdelijk** contract dan moet je bewijzen dat je minstens 3 jaar gewerkt hebt, waarvan minstens 1 jaar bij je huidige werkgever
- **ben je zelfstandige dan moet dat je hoofdberoep zijn.**

#### 7. Arbeidsgeschiktheid

Op het ogenblik van de aanvraag moet u volledig arbeidsgeschikt zijn.

#### 8. Geen andere verzekeringsdekking

Ben je al verzekerd door de vroegere 'Verzekering tegen inkomensverlies' van de Vlaamse overheid? Dan kom je niet meer in aanmerking voor de nieuwe 'Verzekering gewaarborgd wonen'.

#### HOE LANG?

Je bent gedurende **10 jaar** verzekerd. Let op: er is een **wachttijd van 3 maanden** nadat je onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt werd. Je krijgt de **tegemoetkoming maximaal 3 jaar**.



### **KOSTPRIJS EN TUSSENKOMSTEN**

- De verzekering is **gratis**. Het is de Vlaamse overheid die de premie betaalt.
- Als je van de verzekering geniet, betaal je gedurende het 1ste jaar zelf maar 30 % van de afbetaling van de lening. De verzekering betaalt de andere 70% met een maximum van 500 euro per maand. Natuurlijk is de tegemoetkoming nooit groter dan het inkomen dat je verliest door werkloos of arbeidsongeschikt te worden.
- Gedurende het 2de jaar bedraagt de tegemoetkoming 80 % **van wat de verzekering in het 1ste jaar betaalde**. In het 3de jaar is dit nog 60 %.
- De tegemoetkomingen van de Vlaamse overheid worden rechtstreeks aan je bank of kredietinstelling gestort.

### **INLICHTINGEN**

Je krijgt meer informatie én de papieren voor de aanvraag, als je belt naar de Vlaamse Infolijn (gratis nummer tel. 1700) of als je surft naar [www.vlaanderen.be/wonen](http://www.vlaanderen.be/wonen).

## ***Verdere inlichtingen***

Naast de Infowijzer die je nu in handen hebt, zijn er over **huisvesting en wonen** ook nog volgende Wooninfowijzers opgemaakt:

1. (Ver)huren
3. Verbeteringswerken aan de woning
4. Bouwen
5. Restaureren
6. Stadspremie voor verbeteringswerken
7. Een studentenkamer (ver)huren.

Je kunt ze allemaal gratis krijgen in de stedelijke Informatiedienst (zie volgende blz.) en in de stedelijke Huisvestingsdienst (zie volgende blz.).

Op internet vind je ze in pdf-formaat op [www.brugge.be](http://www.brugge.be), in de rubriek 'Bewonersinfo' bij Stedelijk Infocentrum - Publicaties.

Voor meer **inlichtingen** over alle rubrieken uit deze Infowijzer kan je, naast de al vermelde diensten, ook terecht bij de **stedelijke Huisvestingsdienst**, zie volgende blz. Verdere informatie over **bouwen en verbouwen** vind je ook op [www.brugge.be](http://www.brugge.be), in de rubriek 'Openbare werken, bouwen en wonen'.



### **Stedelijke dienst Huisvesting en Premies**

Oostmeers 19  
8000 Brugge  
tel. 050 44 85 39 en 44 85 16  
fax 050 34 64 67  
huisvestingsambtenaar@brugge.be  
open van maandag tot vrijdag van 9 tot 12 u.,  
dinsdag ook van 14 tot 18 u. (in juli en augustus tot 16 u.).  
Woensdag en donderdag ook van 14 tot 16 u.

#### **VERANTWOORDELIJKE UITGEVER**

J. Coens, Stadssecretaris  
Stadhuis Brugge

#### **SAMENSTELLING**

Stedelijke Dienst Huisvesting  
en Premies  
Stedelijke Informatiedienst

#### **EINDREDACTIE EN LAY-OUT**

Stedelijke Informatiedienst  
Burg 11  
8000 BRUGGE  
tel. 050 44 80 00  
fax 050 34 35 45  
open van ma. tot vr. van 8.30 u.  
tot  
12.30 u. en van 14 u. tot 18 u.  
zaterdag van 9 u. tot 12 u.  
(uitgezonderd juli en augustus)  
info@brugge.be

#### **Foto's**

Stedelijke Cel Fotografie

**Onze Infowijzers staan ook op  
[www.brugge.be](http://www.brugge.be)**

(Bewonersinfo > Stedelijk Infocentrum > Publicaties)

**infowijzer**

maart 2007