

Sociale leningen met subsidie van het Vlaams gewest

Het Vlaams Woningfonds kent sociale woonkredieten toe aan gezinnen en alleenstaanden met een begreemd inkomen voor:

- de aankoop van een woning of appartement, eventueel gecombineerd met werk.
- het behoud van een woning of appartement ingeval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning.
- werken aan een woning of appartement.



We zetten enkele voordelen op een rijtje:

- je kan lenen tot 100 % van de kostprijs of de waarde van de woning zonder meerkosten.
- een uiterst lage rentevoet.
- kosteloze schatting van de woning.
- lagere kredietaktekosten; tot een besparing van enkele honderden euro's.
- de laagste dossierkost op de markt.
- een brandverzekering is verplicht af te sluiten.
- geen bancaire verplichtingen en vrije keuze van verzekeringen.
- geen reserveringskosten bij een verbouwkrediet.

Inkomensvoorwaarde

Om in aanmerking te komen voor een sociaal krediet mag je geïndexeerde inkomen dat wordt vastgesteld op basis van de gezinssamenstelling en de ligging van het onroerend goed nooit lager zijn dan 10.795 euro (bedrag in 2023) en vastgestelde maximum grenzen niet overschrijden.

Een [SIMULATIE](#) van je maximale inkomen kan je op elk moment maken op:

<https://www.vlaamswoningfonds.be/maximum-inkomensgrenzen-2023>

Rentevoet

Je rentevoet wordt in principe berekend op basis van een aantal factoren: je geïndexeerde inkomen, je gezinstoestand, de ligging van de woning, de looptijd van je krediet en de referentierentevoet. De referentierentevoet wordt bepaald op het ogenblik dat de dossierkost wordt ontvangen.

Leningsbedrag

Het maximum bedrag van het krediet mag niet hoger zijn dan een combinatie van:

- bij aankoop van een woning: de koopprijs, in voorkomend geval inclusief BTW, registratierechten en notariskosten. Of indien deze lager is, de geschatte verkoopwaarde van de betreffende woning.
- bij werken: de kostprijs van de beleende werken inclusief BTW. Of indien deze lager is, de geraamde waarde van de werken, te verhogen met de notariskosten.
- bij behoud van een woning in geval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning: de som van de bedragen van de schulden, inclusief de wederbeleggingsvergoeding, te verhogen met de registratierechten en notariskosten.

Het bedrag van een sociaal woonkrediet mag in ieder geval niet hoger zijn dan de geschatte verkoopwaarde van de woning of het appartement in voorkomend geval na de beleende werken. Voor de bepaling van het maximale kredietbedrag dient rekening te worden gehouden met de eventueel uit te voeren werken die volgens het Vlaams Woningfonds strikt noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen en waarvoor verplicht dient te worden bijgeleend.

Voorwaarden van het onroerend goed:

De woning of het appartement moet:

- gelegen zijn in het Vlaams Gewest.
- hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning.
- beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.
- gedurende de ganse duur van het krediet door minstens 1 van de ontleners bewoond worden en mag niet verhuurd worden.

De verkoopwaarde

De (geschatte) verkoopwaarde dient onder de vastgestelde grenzen te blijven.

De maximum waarde is niet van toepassing indien het krediet wordt aangegaan voor de aankoop van een sociale koopwoning of om het eigendomsaandeel van een partner in een gezinswoning over te nemen (echtscheiding of beëindiging van de samenwoning) en op voorwaarde dat de over te nemen woning gefinancierd is met een krediet bij het Vlaams Woningfonds of de VMSW. De verkoopwaarde van de woning of het appartement wordt geschat door een onafhankelijke externe expert.

[SIMULATIE](https://www.vlaamswoningfonds.be/maximale-verkoopwaarden-2023) maximale koopprijs van je sociale koopwoning of je sociaal koopappartement in 2023: <https://www.vlaamswoningfonds.be/maximale-verkoopwaarden-2023>

Eigendomsvoorwaarde

Uiterlijk bij de ondertekening van de kredietakte mag je:

- geen woning, bouwgrond of kavel volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben.
- of een van genoemde goederen volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik hebben gegeven.
- of een van genoemde goederen volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal hebben gegeven.
- geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben op een woning, bouwgrond of kavel.
- geen zaakvoerder, bestuurder of aan de houder zijn van een vennootschap waarin je zakelijke rechten zoals hier boven vermeld, hebt gebracht.

Bovenstaande is niet van toepassing indien je een bouwgrond, kavel of een andere woning gedeeltelijk in volle eigendom en ten kosteloze titel hebt verworven of een sociale koopwoning aankoopt. In die gevallen moet je uiterlijk binnen het jaar na de akte voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde. Zo niet wordt het krediet voortgezet aan een verhoogde rentevoet.

Solvabiliteit

Je moet voldoende solvabel zijn om het krediet te kunnen afbetalen. Dit wil zeggen dat je maandelijkse inkomsten voldoende hoog moeten zijn om na het betalen van alle schulden te voldoen aan de normale gezinsbehoeften.

Terbeschikkingstelling

Het Vlaams Woningfonds betaalt het kredietbedrag nooit rechtstreeks aan de ontleners. De gelden worden tijdig gestort op de financiële rekening van de door de lener gekozen notaris, zodat deze de verkoper of vorige kredietverstrekker kan betalen. Indien je werken uitvoert, wordt het daarvoor bestemde kredietbedrag op een lopende rekening bij het Vlaams Woningfonds geplaatst. Je kan dan onbetaalde, originele facturen die je hebt ondertekend als 'goed voor betaling' indienen. Het Vlaams woningfonds betaalt dan rechtstreeks aan de aannemer en/ of leverancier in kwestie. Een beperkt deel van het geleende bedrag kan onder bepaalde voorwaarden op jouw bankrekening gestort worden voor de betaling van kleine facturen. Van zodra je kredietakte werd getekend, kan het Vlaams woningfonds tot betalingen overgaan. Indien de werken een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen, is wel eerst een bewijs nodig van vergunning. De gelden van lopende rekening moet je in principe binnen de twee jaar na het tekenen van je kredietakte opnemen. Blijft er, nadat alle werken zijn uitgevoerd, nog geld over? Dan wordt dat als vroegtijdige afkorting op je krediet geboekt. Het geld dat zich op de lopende rekening bevindt, brengt intrest op tegen dezelfde intrestvoet als deze op je krediet. Je verliest dus niets tijdens deze periode.

De kosten:

Dossierkosten

Het Vlaams Woningfonds rekent een dossierkost van 100 euro aan bij het openen van een kredietaanvraag. Hiermee zijn alle administratieve kosten van de kredietaanvraag gedekt. Het Vlaams Woningfonds rekent geen schattingskosten aan. De dossierkost wordt terugbetaald indien, om welke reden ook, niet tijdig wordt ingegaan op het u gedane schriftelijk kredietaanbod.

Kredietaktekosten

Dit zijn kosten die verband houden met de akte van het krediet die bij de notaris moet getekend worden. De kredietaktekosten omvatten zowel een aantal taksen als het ereloon van de notaris. Voor de kredieten van het Vlaams Woningfonds worden deze erelonen met de helft verminderd.

Aankoopaktekosten

Dit zijn de kosten die verband houden met de akte van de aankoop die bij de notaris moet getekend worden. De aankoopaktekosten omvatten zowel een aantal taksen als het ereloon van de notaris

Hoe aanvragen?

Maak online of telefonisch een afspraak met de provinciale dienst van het Vlaams woningfonds. Bij het openen van je kredietaanvraag wordt voldoende tijd vrij gemaakt om na te gaan wat je wensen zijn en wat mogelijk is.

Je krijgt dan documenten mee die moeten ingevuld worden door o.a. je notaris, werkgever...

Na ontvangst en onderzoek van de belangrijkste documenten wordt je dossier overgemaakt aan de maatschappelijke zetel te Brussel, waar een andere dossierbeheerder je kredietaanvraag verder opvolgt en afhandelt. Deze dossierbeheerder houdt je op de hoogte van de stand van je dossier en staat je bij tot het tekenen van de kredietakte.

MEER INFO VLAAMSE WOONLENING

<https://www.vlaamswoningfonds.be/onze-diensten/vlaamse-woonlening>