



# EEN EIGEN (T)HUIS

• GIDS VOOR HET KOPEN  
VAN EEN WONING IN BELGIË

Het is een feit: voor veel mensen is het moeilijk om een betaalbare huurwoning te vinden in België, dit geldt eens te meer voor mensen op de vlucht. Zelfs als ze hier al een tijd wonen, lopen ze tegen problemen aan. Daarom kan het kopen van een eigen huis een goede optie zijn.

Vaak weten mensen niet genoeg over hoe dat werkt, of ze twifelen om een huis te kopen. Met deze brochure willen we dat makkelijker maken en mensen op de vlucht helpen bij het vinden van een eigen plek.

We bespreken de voor- en nadelen van huren en kopen. We vertellen ook waar je op moet letten als je een huis wilt kopen. We willen dat je een duidelijk beeld krijgt van wat het betekent om een huis te huren of te kopen in België. Zo kun je een goede beslissing maken.

We hopen dat deze publicatie je helpt om de Belgische woningmarkt beter te begrijpen en de beste keuze voor jouw toekomst te maken.

## COLOFON

**Redactie:**

Vluchtelingenwerk Vlaanderen

**Verantwoordelijke uitgever:**

Tine Claus,

Kruidtuinstraat 75,

1210 Brussel

Vluchtelingenwerk Vlaanderen vzw

**Vormgeving:**

Bert Blondeel

# EEN HUIS KOPEN OF HUREN ?

In België verschilt de wetgeving rond huizen kopen en huren van regio tot regio. De regels zijn verschillend in Vlaanderen, Wallonië en Brussel. Bovendien veranderen de regels regelmatig. Deze brochure geeft een algemeen overzicht.

## WONING HUREN?

### VOORDELEN

#### **Flexibiliteit**

Huurders genieten van meer flexibiliteit dan huiseigenaren. Je kunt makkelijk verhuizen als je situatie verandert, bijvoorbeeld door een nieuwe baan of gezinsuitbreiding.

#### **Lagere startkosten**

Bij de start van een huurcontract betaal je 3 maanden huur als huurwaarborg en je eerste maand huur.

#### **Geen onderhoudskosten**

Verhuurders zijn verantwoordelijk voor (grotere) herstellingen aan de woning. Huurders hoeven zich dus geen zorgen te maken over kosten voor het herstellen van dure zaken aan de woning.

#### **Minder vaste kosten per maand**

Huurders betalen maandelijks de huur en nutsvoorzieningen, verder zijn er weinig kosten.

#### **Geen zorgen over de vastgoedmarkt**

Als huurder hoef je je geen zorgen te maken over het stijgen en dalen van de prijzen van woningen. Je loopt niet het risico dat je huis later minder waard is.

### NADELEN

#### **Geen vermogensopbouw**

Huren heeft als nadeel dat je geld op lange termijn niets opbrengt. Huurders betalen huur, maar zien geen rendement op hun investering.

#### **Geen eigendom**

Huurders zijn geen eigenaar van de woning en kunnen dus niet zomaar kiezen wat ze met het huis doen. Je kunt geen structurele veranderingen aanbrengen zonder toestemming van de verhuurder, bijvoorbeeld het installeren van zonnepanelen of isolatie. Je kan het ook niet zomaar personaliseren, zoals schilderen, verbouwen of huisdieren houden. Dit is afhankelijk van de voorwaarden in het huurcontract.

#### **Huurprijstijgingen**

Huurprijzen kunnen in de loop van de tijd stijgen als gevolg van inflatie mag de eigenaar de prijs indexeren, hierdoor moet je meer betalen.

#### **Minder zekerheid**

Huurders zijn minder zeker dat ze kunnen blijven wonen in hun huurhuis dan huiseigenaren. Het kan zijn dat je moet verhuizen als de verhuurder het huis wil verkopen of als het huurcontract stopt.

#### **Afhankelijkheid van de verhuurder**

Huurders zijn afhankelijk van de verhuurder om onderhoud en herstellingen uit te voeren. Als de verhuurder traag reageert op problemen, kan dit frustrerend zijn voor huurders.

# WONING KOPEN?

## VOORDELEN

### Eigendom

Als huiseigenaar ben je de eigenaar van de woning. Dit wil zeggen dat je zelf kan beslissen over het huis en dingen kunt aanpassen zoals jij het wil.

### Vermogensopbouw

Terwijl je een lening afbetaalt, bouw je geleidelijk eigen vermogen op met je huis. Dit eigen vermogen kan in de loop van de tijd groter worden omdat de waarde van je woning in de meeste gevallen stijgt. Dit kan een investering zijn voor wanneer je besluit je woning te verkopen.

### Zekerheid

Het bezitten van een woning biedt meestal meer zekerheid dan huren. Zolang je je lening afbetaalt kan in je in je huis blijven wonen.

### Toekomstige kostenbesparingen

Terwijl huurprijzen in de tijd kunnen stijgen, blijven de maandelijkse hypotheekbetalingen meestal stabiel als je een vaste rente hebt. Dit kan leiden tot kostenbesparingen op lange termijn.

### Eigendomsrechten

Als huiseigenaar ben je de baas over je eigendom en kun je beslissingen nemen over renovaties, uitbreidingen en andere aanpassingen aan je huis zonder de goedkeuring van een verhuurder. Voor sommige renovaties kan je ook premies krijgen.

## NADELEN

### Hoge aankoopkosten

Het kopen van een huis vereist vaak een aanzienlijke voorafbetaling, meestal 5% tot 20% van de aankoopprijs. Daarnaast zijn er de hypotheekafsluiting, de onroerende voorheffing en andere kosten.

### Langdurige financiële verplichtingen

Een hypotheek is meestal een lange termijn verplichting die zich uitstrekt over 15, 20, 30 jaar of zelfs langer. Het vereist regelmatige maandelijkse betalingen, inclusief rente en aflossing. Let op dat je voor een lening steeds een rente (kostprijs voor het lenen bij een bank) per jaar betaalt. Als je op lange termijn leent betaal je in totaal meer rente dan bij een lening op korte termijn.

#### Voorbeeld

##### Korte termijn lening

Stel dat je €100.000 leent voor een kortetermijnlening van 10 jaar met een rentepercentage van 4% per jaar. Als je de lening na tien jaar hebt terugbetaald, heb je in totaal €40.000 aan rente betaald (4.000 EUR per jaar x 10 jaar).

##### Lange termijn lening

Bijvoorbeeld een lange termijn lening van €100.000 met een rentepercentage van 4% per jaar. Als je deze over 30 jaar terugbetaalt betaal je 120.000 EUR aan rente (4.000 EUR per jaar x 30 jaar).

### Onderhoud en herstellingen

Als huiseigenaar ben je verantwoordelijk voor het onderhoud en de herstellingen van je huis. Soms zijn er onverwachte kosten, zoals het vervangen van het dak, repareren een verwarmingsketel of het oplossen van structurele problemen.

### Marktschommelingen

De waarde van onroerend goed kan veranderen door de economische omstandigheden en de vastgoedmarkt. Er is geen garantie dat de waarde van je huis zal stijgen. Dit kan financiële gevolgen hebben als je je huis wilt verkopen tijdens een crisis in de vastgoedmarkt.



### Minder flexibiliteit

Als huiseigenaar ben je over het algemeen minder flexibel dan huurders als het gaat om verhuizen. Het kan langer duren om je huis verkocht te krijgen en je moet rekening houden met de kosten van het verkopen van een woning.

### Eigendomsbelasting en verzekering

Huiseigenaren moeten onroerende voorheffing en brandverzekering betalen, wat extra kosten met zich meebrengt boven op de hypotheekbetalingen.

### Tijds- en energie-investering

Het kopen en onderhouden van een huis vereist tijd en energie. Dit kost niet enkel geld, maar ook tijd voor het onderhoud.



# EEN WONING KOPEN, WAT NU?



## Welke (verblijfs)documenten zijn er nodig om een woning te kunnen kopen?

### Identiteitskaart met code B, C of F

Een identiteitskaart met code C of F is vijf jaar geldig, maar die kan met extra voorwaarden vernieuwd worden.

Als je in België werkt kan je een lening aanvragen.

Dat lukt ook met een identiteitskaart B, omdat de verblijfsprocedure klaar is en je voor altijd in België kan blijven.

### Je hebt een identiteitskaart met code A

Er is nog geen 'onbeperkt verblijfsrecht' in België. De bank zal geen lening kunnen geven, ook niet als je in België werkt. De reden is dat als je een negatieve beslissing krijgt en het land moet verlaten, de bank niets meer kan doen. De enige uitzondering die de bank kan maken is als de partner wél Belg is.

## Welke kosten komen er bij een aankoop kijken?

### Aankoopprijs

Dit is de prijs die je betaalt voor de woning zelf. Het is het startpunt voor alle andere kosten.

### Registratierechten

In België moeten kopers registratierechten betalen bij de aankoop van een woning. Het tarief verschilt per gewest (Vlaanderen, Wallonië, Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en kan afhankelijk zijn van de aankoopprijs en het type woning. Dit tarief kan hoog zijn.

### Notariskosten

Bij een notaris betaal je twee kosten:

- Het ereloon: dit bedraagt ongeveer 1% van de totale aankoopprijs van het huis.
- De administratieve kosten: dit zijn de werkingskosten van het kantoor.

### Hypotheekkosten

Als je een hypotheek afsluit om het huis te betalen, kunnen er kosten verbonden zijn aan de lening, zoals dossierkosten, schattingskosten en hypotheekkosten.

### Schuldsaldo-verzekering

Bij het afsluiten van een lening is het bij veel banken verplicht om een schuldsaldo-verzekering te nemen. Deze zorgt ervoor dat de lening niet verder betaald moet worden als de persoon die de lening afsloot sterft. Deze verzekering betaal je tot je lening volledig is afbetaald.

## Waar moet je op letten als je een woning koopt?

### Budget

Bepaal hoeveel geld je kan uitgeven aan het huis, in totaal en per maand. Zo betaal je de prijs van het huis maar ook extra kosten zoals notariskosten, registratierechten en verbouwkosten.

### Financiering

Als je geld moet lenen voor een huis, kijk dan naar de rentetarieven en voorwaarden van verschillende banken om de beste optie te vinden. Zorg ervoor dat je genoeg geld hebt en inkomsten hebt om maandelijks de lening te kunnen betalen. Reken hierbij best op een maximum aan maandelijkse afbetalingen van maximum één derde van je inkomsten.

Mensen op vlucht hebben soms nog geld in hun thuisland op de bank staan. Het is niet altijd eenvoudig grote bedragen uit het buitenland over te schrijven naar een Belgische rekening. Maak hiervoor een afspraak met je bank, zij beslissen of het kan. Je moet kunnen aantonen waar het geld vandaan komt, bv. van de verkoop van een huis in het thuisland.

### Juridische en fiscale aspecten

Begrijp de juridische en fiscale aspecten van vastgoedaankopen in België, waaronder registratierechten, btw, onroerende voorheffing en erfbelasting.

### Locatie

Kies een plaats die goed past bij hoe je leeft en wat je nodig hebt. Denk aan de mogelijkheden voor vervoer en hoe ver scholen, winkels en werk zijn.

### Type woning

Beslis welk soort huis je zoekt, zoals een appartement of een huis, hoeveel slaapkamers je nodig hebt en of je een tuin wil.

### Notaris

In België is een notaris verplicht bij de aankoop van een huis, hij zorgt ervoor dat alles volgens de wet verloopt. Vraag vrienden of kennissen met welke notarissen ze goede ervaringen hadden.

### Koopovereenkomst of compromis

Laat een juridisch geldige koopovereenkomst opstellen door de vastgoedmakelaar of notaris. Dit document moet alle belangrijke details van de verkoop bevatten, inclusief de aankoopprijs, betalingsvoorwaarden en de datum van overdracht.

### Energieprestatiecertificaat (EPC)

Vraag naar het EPC, dat informatie geeft over de energiezuinigheid van de woning. Een slecht EPC kan leiden tot hogere energiekosten en de verplichting om het EPC te verbeteren binnen een bepaalde termijn na aankoop.

### Verzekering

Overweeg het afsluiten van een brandverzekering om je woning te beschermen tegen schade door brand, overstroming of andere onvoorziene gebeurtenissen. Vaak wordt deze lening verplicht bij het afsluiten van een lening.

### Verzekering gewaarborgd wonen

Je kunt deze gratis verzekering afsluiten bij de Vlaamse Overheid. De verzekering helpt u bij het betalen van de lening wanneer je onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt.

# WAAROP MOET JE EXTRA LETTEN?



## Ik koop een appartement. Met welke maandelijkse (gemeenschappelijke) kosten moet ik rekening houden?

Bij het kopen van een appartement in België moet je letten op verschillende maandelijkse kosten. Hier zijn enkele belangrijke kosten die je niet mag vergeten:

**Gemeenschappelijke kosten (Syndicus).** De syndicus of beheerder wordt aangesteld door de door de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME). Hij beheert de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Kosten voor het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke delen, zoals schoonmaak, verzekeringen, liftonderhoud worden opgevraagd en dienen als werkkapitaal voor de VME. Bij kleinere appartementsgebouwen kan de eigenaar de taak van syndicus op zich nemen; daar zijn de gemeenschappelijke kosten dus veel beperkter.

**Reservfonds.** Een deel van de gemeenschappelijke kosten wordt gereserveerd voor toekomstige grote renovaties, herstellingen en ongeplande uitgaven.

**Verzekering.** Als eigenaar moet je een brandverzekering afsluiten om schade aan je appartement te dekken.

Het gebouw kan ook verzekerd zijn via een blokpolis waarvan kosten worden verdeeld in gemeenschappelijke maandelijkse kosten.

**Elektriciteit, water & gas.** In de meeste gebouwen heeft elk appartement zijn eigen meters voor elektriciteit, gas en water. In sommige oudere gebouwen kan het zijn dat de verwarmingsketel of watermeter gemeenschappelijk is. De kosten hiervoor worden dan aangerekend in de maandelijkse gemeenschappelijke kosten. De afrekening van deze individuele kosten gebeurt meestal jaarlijks.

Het is belangrijk om de gemeenschappelijke kosten van het appartementsgebouw, te weten voor je het appartement koopt. Je vraagt ze best aan de eigenaar, makelaar of notaris. In die pre-verkoop inlichtingen staat onderstaande info:

- huidige rekeningstanden van de zicht- en spaarrekeningen van de Vereniging van Mede-eigenaars (VME)
- bedrag van achterstal door de verkopende partij
- eventuele beslissing van de algemene vergadering voor een extra provisie om de zicht- en/of spaarrekening aan te zuiveren
- overzicht van eventuele gerechtelijke procedures in verband met mede-eigendom zoals bijvoorbeeld de dossiers van de wanbetalers
- verslagen van de vergaderingen van de afgelopen 3 jaar, inclusief de afrekeningen van de afgelopen 2 jaar van het te verkopen appartement
- goedgekeurde balans van het laatste boekjaar.

## Ik koop een woning met een slecht EPC, wat zijn de gevolgen?

Het EPC (Energieprestatiecertificaat) in België geeft informatie over de energiezuinigheid van een woning en geeft een overzicht van mogelijke energiebesparende maatregelen. Een waarde A is zeer goed, een waarde E zeer slecht. Als je een woning koopt met een slechte EPC-waarde, kan dit verschillende gevolgen hebben. Je kan bijvoorbeeld verplicht worden om de woning te renoveren of maatregelen te nemen zodat je minder energie verbruikt. De precieze verplichting hangt af van je huis en de wetgeving op het moment van je aankoop. Kijk de wet dus goed na voor je het huis koopt.

Het is dus goed om nu al een huis te kopen met een zo hoog mogelijk energielabel, bij voorkeur waarde A, om voorbereid te zijn op de toekomstige regels en om bij te dragen aan energie-efficiëntie en duurzaamheid. Het is ook goed voor je eigen energierekening, want hoe hoger het EPC, hoe minder gas of elektriciteit je verbruikt om het huis te verwarmen.

## Elektrische keuring?

In België is een elektrische keuring verplicht bij de verkoop van een woning of appartement. Door de elektrische keuring ben je zeker dat de elektrische installaties in het huis veilig zijn. Hier zijn enkele belangrijke punten over de elektrische keuring in België:

- 1 Wanneer is een elektrische keuring verplicht?** Deze keuring is verplicht bij de verkoop van een bestaande woning of appartement, zowel bij een privéverkoop of een verkoop via een makelaar.
- 2 Keuringsinstantie:** De elektrische keuring moet worden gedaan door een erkende keuringsorganisatie, deze lijst kan je vinden op de website van het FOD Economie. Geldigheidsduur: Het keuringsverslag is 25 jaar geldig, tenzij er wijzigingen zijn gedaan aan de elektrische installatie.
- 3 Nieuwbouw en ingrijpende renovaties:** Voor nieuwe woningen en grote renovaties (waarbij de elektrische installatie grondig wordt gewijzigd), is er een eerste keuring nodig vóór de eerste in gebruik name. Daarna geldt de periode van 25 jaar voor herkeuring.
- 4 Keuringsverslag:** Na de keuring ontvang je een keuringsverslag. Als er problemen worden vastgesteld, moeten deze binnen 18 maanden na akte (door de koper) worden hersteld. Zodra de installatie voldoet aan de normen, ontvang je een positief keuringsattest.
- 5 Kosten:** De kosten van de elektrische keuring variëren afhankelijk van de keuringsorganisatie en de grootte van de elektrische installatie. Deze kosten moeten betaald worden door de verkoper, tenzij anders overeengekomen. De kosten voor herstelling zijn dan voor de koper. De herkeuring is ook voor de koper.



## Asbest attest?

Asbest is een materiaal dat vroeger gebruikt wordt bij de bouw van gebouwen. Asbest kan schadelijk zijn voor de gezondheid en kan kanker veroorzaken. Dit attest is bedoeld om mogelijke kopers te informeren over de aanwezigheid van asbest in het gebouw en de toestand van eventuele asbesthoudende materialen. Hier zijn enkele belangrijke punten met betrekking tot het asbestattest in België:

- 1 Wanneer is een asbestattest nodig?:** Een asbestattest is nodig bij de verkoop van residentiële gebouwen met een bouwvergunning die vóór 1 januari 2001 is afgegeven. Dit omvat onder andere huizen, appartementen en andere soorten residentiële panden.
- 2 Inhoud van het attest:** Het asbestattest bevat informatie over de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het gebouw. Het geeft ook de staat van deze materialen weer, of ze in goede staat zijn, beschadigd zijn of moeten worden verwijderd.
- 3 Verplichte uitvoering:** De verkoper is verplicht om het asbestattest te laten uitvoeren door een erkende asbestdeskundige voordat het gebouw te koop wordt aangeboden.
- 4 Geldigheid:** Het asbestattest is 3 jaar geldig vanaf de datum van uitgifte. Als een pand binnen deze periode opnieuw te koop wordt aangeboden, kan hetzelfde attest worden gebruikt, op voorwaarde dat er geen veranderingen zijn gebeurd met de asbestmaterialen in het gebouw.
- 5 Kosten:** De kosten voor het laten uitvoeren van een asbestattest verschillen en moeten betaald worden door de verkoper.
- 6 Sanering en verwijdering:** Als er materialen met asbest worden gevonden in het gebouw en deze zich in een slechte staat bevinden, kan sanering en verwijdering nodig zijn. Dit moet worden uitgevoerd door gespecialiseerde aannemers die voldoen aan de wettelijke voorschriften. De koper koopt de woning in de staat waarin ze zich bevindt; de verwijdering moet betaald worden door de koper.

# HOE KAN JE EEN LENING FINANCIEREN?

## Een lening bij de bank

Als je een lening voor een huis bij de bank overweegt, zijn er verschillende mogelijkheden, afhankelijk van je financiële situatie en behoeften. Hier zijn enkele veelvoorkomende financieringsopties bij de bank:

- **Hypothecaire lening met vaste rentevoet:** Dit is een lening waarbij de rente gedurende de gehele looptijd van de lening gelijk blijft. Het biedt stabiliteit en voorspelbaarheid voor je maandelijkse betalingen.
- **Hypothecaire lening met variabele rentevoet:** Bij deze lening kan de rente variëren gedurende de looptijd van de lening, afhankelijk van marktomstandigheden. In het begin zijn de rentetarieven vaak lager dan bij leningen met vaste rentevoeten, maar ze kunnen in de toekomst stijgen.
- **Herzienbare lening:** Dit is een hybride lening waarbij de rente eerst vast is en later kan worden herzien op basis van marktomstandigheden. Dit biedt flexibiliteit in rentetarieven.
- **Bijzondere leningen:** Sommige banken bieden speciale leningen, zoals groene leningen voor energie-efficiënte renovaties of renovatieleningen voor het financieren van verbouwingen.
- **Leningen met overheidssteun:** In sommige gevallen zijn er programma's van de overheid die leningen met betere voorwaarden aanbieden, zoals de Vlaamse Woonlening in België.

Het is belangrijk om verschillende banken en financiële instellingen te vergelijken om de beste lening te vinden die past bij je financiële situatie en behoeften. Let op zaken zoals rentetarieven, looptijd, voorwaarden, kosten en flexibiliteit bij het kiezen van een hypotheek. Het is ook verstandig om financieel advies in te winnen om ervoor te zorgen dat je een weloverwogen beslissing neemt bij het financieren van je woning.

## Een lening bij het Vlaams Woningfonds

Het Vlaams Woningfonds, biedt leningen aan voor de aankoop, bouw, renovatie of verbetering van een woning in Vlaanderen. Deze leningen hebben specifieke voorwaarden en criteria waaraan je moet voldoen om in aanmerking te komen. Hier zijn enkele van de belangrijkste voorwaarden om een lening bij het Vlaams Woningfonds te krijgen:

- **Inkomensvoorwaarde:** Je inkomen mag niet hoger zijn dan de inkomensgrens die is bepaald door het Vlaams Woningfonds. Deze inkomensgrens varieert afhankelijk van je gezinssituatie, het aantal personen ten laste en de regio in Vlaanderen waar je wilt kopen, bouwen of renoveren.

- **Eigendomsvoorwaarde:** In de meeste gevallen moet je voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, wat betekent dat je geen ander huis mag hebben op het moment van de aanvraag van de lening.
- **Geen lopende leningen:** Je mag op het moment van de aanvraag geen andere lopende leningen voor een huis of gebouw hebben.
- **Bestemming van de lening:** De lening van het Vlaams Woningfonds is bedoeld voor de aankoop, bouw, renovatie of verbetering van een eigen gezinswoning in Vlaanderen. Commercieel vastgoed valt niet onder de financieringsmogelijkheden. Je kan er dus geen winkelpand mee kopen.
- **Minimale eigen inbreng:** Je moet een bepaalde minimale eigen inbreng hebben, meestal aangeduid als "eigen middelen." Dit betekent dat je dus bij het begin al een bedrag moet kunnen betalen, de grote van het bedrag hangt af van de soort lening en de prijs van het huis.
- **Terugbetalingscapaciteit:** Je moet aantonen dat je in staat bent om de lening terug te betalen op basis van je financiële situatie en inkomen. Je moet dit bewijzen met je loon of andere inkomsten.
- **Woonplaats in Vlaanderen:** Over het algemeen moet je ingeschreven zijn in het bevolkingsregister van een Vlaamse gemeente.
- **Andere specifieke voorwaarden:** Er kunnen andere specifieke voorwaarden van toepassing zijn, afhankelijk van het type lening en de omstandigheden.

## Wooncoop

Wooncoop is een Belgische coöperatieve woonorganisatie die zich richt op gemeenschappelijk wonen en duurzaamheid. Het is een innovatieve benadering van woningbouw en -beheer die streeft naar betaalbare, ecologische en sociale woonoplossingen. Hier kan je kort lezen hoe Wooncoop werkt:

- **Coöperatieve structuur:** Wooncoop is een coöperatieve vennootschap (CV) waarbij de bewoners coöperanten zijn. Dit betekent dat de bewoners ook eigenaars zijn van de coöperatie en inspraak hebben in het beheer en de besluitvorming met betrekking tot hun woonproject.
- **Gemeenschappelijk wonen:** Wooncoop legt de nadruk op gemeenschappelijk wonen, waarbij bewoners gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen delen. Dit kan variëren van gedeelde tuinen en keukens tot collectieve beslissingen over het beheer van het gebouw.
- **Duurzaamheid:** Duurzaamheid staat centraal in de projecten van Wooncoop. Dit omvat energie-efficiëntie, gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en bevordering van milieuvriendelijk gedrag onder de bewoners.
- **Betaalbaarheid:** Wooncoop streeft ernaar om betaalbare woningen aan te bieden door het eigenaarschap en beheer van vastgoed te delen. Dit kan helpen om de kosten van het wonen te drukken.

- **Participatieve aanpak:** Bewoners worden actief betrokken bij het ontwerp, de ontwikkeling en het beheer van hun woonprojecten. Dit bevordert een gevoel van gemeenschap en eigenaarschap onder de bewoners.
- **Diverse woonprojecten:** Wooncoop heeft verschillende woonprojecten in België, variërend van appartementencomplexen tot cohousinggemeenschappen. Elk project kan unieke eigenschappen en doelstellingen hebben.
- **Toegankelijkheid:** Wooncoop streeft naar toegankelijkheid voor diverse groepen mensen, waaronder gezinnen, alleenstaanden, ouderen en mensen met verschillende inkomens. In sommige steden hebben ze projecten specifiek voor erkende vluchtelingen.

Het doel van Wooncoop is om alternatieve en duurzame woonoplossingen te bieden die verder gaan dan de traditionele vastgoedmarkt. Het coöperatieve model stelt bewoners in staat om actief deel te nemen aan hun woonomgeving en gemeenschappelijke waarden van solidariteit en duurzaamheid te delen. Als je geïnteresseerd bent in gemeenschappelijk wonen en duurzame woonvormen, kan Wooncoop een interessante optie zijn om te verkennen in België.

## Verschil bank, Immotheker of Finotheker

Zowel een bank als een onafhankelijke financieel adviseur, zoals een Immotheker of Finotheker, kunnen je helpen bij het afsluiten van een lening en het financieren van een woning. Hier zijn de belangrijkste verschillen tussen beide:

### BANK

**Financiële instelling:** Een bank is een financiële instelling die leningen aanbiedt, waaronder hypothecaire leningen. Je kunt rechtstreeks bij een bank aankloppen voor de lening van je woning en onderhandelen over de voorwaarden.

**Eigen producten:** Banken bieden hun eigen hypothecaire leningsproducten aan. Ze hebben verschillende leningopties met verschillende rentetarieven en voorwaarden.

**Beperkte keuze:** Als je kiest voor een bank, beperk je je keuze tot de hypothecaire leningen die die bank aanbiedt. Je moet dus verschillende banken vergelijken om de beste deal te vinden.

**Advies:** Banken hebben doorgaans financiële adviseurs die je kunnen helpen bij het kiezen van de juiste lening, maar hun advies is gebaseerd op de producten van de eigen bank.

### IMMOTHEKER OF FINOTHEKER:

**Onafhankelijke adviseurs:** Immothekers en Finothekers zijn onafhankelijke financiële adviseurs. Ze hebben geen eigen leningsproducten en zijn niet gebonden aan een specifieke bank.

**Ruimere keuze:** Deze adviseurs bieden een breed aanbod vanuit verschillende banken en kredietverstrekkers. Ze kunnen je helpen bij het vergelijken van leningen en het vinden van de beste oplossing voor jouw situatie.

**Advies op maat:** Onafhankelijke adviseurs bieden gepersonaliseerd advies op basis van jouw financiële situatie en behoeften. Ze kunnen je helpen bij het vinden van de lening die het beste bij je past.

**Vergoeding:** Onafhankelijke adviseurs rekenen meestal een vergoeding voor hun diensten, die kan variëren verschillen van de complexiteit van je financiële situatie en de diensten die ze leveren. Sommigen brengen pas kosten in rekening als je echt een lening afsluit.



Over het algemeen bieden Immotheekers en Finothekers meer keuze, onafhankelijk advies en begeleiding bij het aanvragen van hypothecaire leningen, je betaalt uiteraard wel voor hun diensten. Banken kunnen ook handig zijn als je al een sterke relatie met een specifieke bank hebt of als je hun producten en voorwaarden aantrekkelijk vindt. Het kan slim zijn om zowel bij banken als bij onafhankelijke adviseurs informatie in te winnen voordat je een beslissing neemt over je hypothecaire financiering.

## Een woning kopen als (gehuwd) koppel

Elk huwelijk is onderworpen aan een huwelijksvermogensstelsel, ook als er geen huwelijkscontract werd afgesloten. Als koppels géén huwelijkscontract hebben afgesloten, vallen ze onder het wettelijk stelsel en dat vanaf de dag van hun burgerlijk huwelijk.

### 1 Wettelijk stelsel (of gemeenschap van goederen):

Alle eigendommen en schulden die de echtgenoten vóór het huwelijk hadden, blijven privé.

Alles wat tijdens het huwelijk wordt verworven (inkomsten, bezittingen, schulden) wordt gemeenschappelijk.

Bij ontbinding van het huwelijk door scheiding wordt het gemeenschappelijke vermogen verdeeld tussen de echtgenoten.

Bij ontbinding van het huwelijk door overlijden gaat het gemeenschappelijke vermogen naar de overlevende echtgenoot als er geen kinderen zijn. Zijn er wel kinderen dan krijgt de langstlevende het eigen vermogen van zijn overleden partner en de helft van het gemeenschappelijk vermogen in vruchtgebruik.

#### *Eigendom kopen of verkopen tijdens het huwelijk*

Beide echtgenoten zijn eigenaar en beide echtgenoten dienen akkoord te gaan voor de aan- of verkoop van een onroerend goed.

#### *Eén van de partners bezit reeds een eigendom van vóór het huwelijk*

Wanneer deze eigendom bewoond wordt door de beide partners; dan wordt deze woning als de gezinswoning beschouwd en dan geniet deze volgens de wet bescherming. De gezinswoning kan dus niet zomaar verkocht worden zonder akkoord van beide partners. Alle andere eigendommen waar beide partners niet wonen, kunnen zonder akkoord van de andere partner verkocht of verhuurd worden.

### 2 Scheiding van goederen:

Iedere echtgenoot behoudt zijn eigen vermogen, zowel voor als tijdens het huwelijk.

Er is geen gemeenschappelijk vermogen, en elk behoudt de volledige controle over zijn eigen inkomsten en bezittingen.

Bij een scheiding is er geen verdeling van gemeenschappelijk vermogen omdat dat niet bestaat. Partners kunnen los van elkaar eigendommen kopen of verkopen **met uitzondering van de gezinswoning**.

### 3 Scheiding van goederen met scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten:

Elke echtgenoot behoudt zijn eigen vermogen van vóór het huwelijk en beheert zijn inkomsten onafhankelijk tijdens het huwelijk. Bij een scheiding worden enkel de tijdens het huwelijk gekochte goederen verdeeld tussen de echtgenoten.

Partners kunnen los van elkaar eigendommen kopen of verkopen die voor het huwelijk werden aangekocht **behalve de gezinswoning**. De inkomens blijven van aan de partners. Vervreemding van goederen die tijdens het huwelijk werden aangekocht moeten het akkoord van beide partners hebben.

### 4 Algehele gemeenschap van goederen:

Al het bezit (voor en tijdens het huwelijk verworven) wordt gemeenschappelijk.

Bij ontbinding van het huwelijk wordt het gemeenschappelijke vermogen gelijk verdeeld tussen de echtgenoten. Beide partners zijn eigenaar van het vermogen **vóór** en tijdens het huwelijk. Beide partners dienen akkoord te gaan met de aan- of verkoop van onroerend goed.

## Kan je samen met iemand (geen partner) een woning kopen? Wat zijn de gevolgen? En wat bij verkoop?

Ja, het is mogelijk om samen met iemand anders, die geen partner is, een woning te kopen. Het kan bijvoorbeeld gaan om vrienden, familieleden of zakelijke partners die samen een woning willen kopen. Hier zijn enkele belangrijke overwegingen en gevolgen van samen een woning kopen:

#### GEZAMENLIJKE EIGENDOM:

##### Eigendomsrechten:

Als jullie samen een huis kopen, worden jullie alle twee eigenaren van het vastgoed. De verhouding van eigendom kan worden vastgelegd in een akte of overeenkomst, waarin staat hoeveel procent van het eigendom van wie is.

##### Financiële verplichtingen:

Jullie zullen samen verantwoordelijk zijn voor de financiële verplichtingen die gepaard gaan met het bezitten van een huis, zoals de hypotheekbetalingen, belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten.

##### Aandeel in waardeverhoging:

Als de waarde van het huis in de loop der jaren stijgt, hebben jullie alle twee recht op een deel van die waardeverhoging, in overeenstemming met jullie percentage van het eigendom.

## **JURIDISCHE OVERWEGINGEN:**

### **Eigendomsakte:**

Het is belangrijk om in de eigendomsakte eventuele afspraken vast te leggen. Dit kan onder andere zijn over het regelen van de kosten verdeling of wat er gebeurt in geval van verkoop.

### **Exit-clausule:**

Het is verstandig om een exit-clausule op te nemen in de overeenkomst, voor het geval dat één van jullie de woning wil verkopen of als de samenwerking op een andere manier wordt beëindigd. Dit kan bepalen hoe de verkoopopbrengst wordt verdeeld.

## **VERKOOP VAN HET HUIS:**

### **Verkoopbeslissing:**

Als één van jullie beide het huis wenst te verkopen moeten jullie het hierover eens zijn. Als jullie het niet eens kunnen worden, kan een rechter beslissen om de verkoop te verplichten.

### **Verdeling van opbrengst:**

Bij de verkoop wordt de opbrengst doorgaans verdeeld op basis van de eigendomspercentages die zijn overeengekomen in de eigendomsakte. Dit kan betekenen dat de ene persoon een groter deel van de verkoopopbrengst ontvangt dan de andere.





# VERKLARENDE WOORDENLIJST

<b>Aanbetaling</b>	Een eerste (vooraf)betaling die wordt gedaan bij de aankoop van een woning, meestal 5% - 20 % van de totale aankoopprijs.
<b>Asbest</b>	Asbest is een schadelijke stof die vroeger in gebouwen werd gebruikt maar nu niet meer.
<b>Asbestattest</b>	Een asbestattest is nodig bij de verkoop van residentiële gebouwen die vóór 1 januari 2001 een bouwvergunning hebben gekregen. Het geeft informatie over de aanwezigheid en staat van asbesthoudende materialen in het gebouw.
<b>Eigenaar</b>	Een eigenaar is iemand die een eigendom heeft zoals een huis, auto of stuk grond.
<b>Eigendomsakte</b>	Een notariële akte die de eigendomsrechten van een onroerend goed vastlegt, inclusief details over de eigendomsverdeling als er meerdere eigenaren zijn.
<b>Eigendomsbelasting / Onroerende voorheffing</b>	Belasting die door de overheid wordt geheven op het bezit van onroerend goed. Deze moet jaarlijks betaald worden.
<b>Elektrische keuring</b>	Een elektrische keuring is verplicht bij de verkoop van een woning of appartement en zorgt ervoor dat de elektrische installaties in het huis veilig zijn.
<b>Energieprestatiecertificaat (EPC)</b>	Een document dat informatie geeft over de energiezuinigheid van de woning.
<b>Erfbelasting</b>	Belasting die betaald wordt bij een erfenis.
<b>Exit-clausule</b>	Een toevoeging in een overeenkomst die de voorwaarden regelt waaronder een van de partijen de samenwerking kan beëindigen, in dit geval, bijvoorbeeld, bij de verkoop van de gezamenlijk gekochte woning.
<b>Huren</b>	Een woning huren betekent dat je tijdelijk in een huis mag wonen zonder het te bezitten. Je betaalt maandelijks een bedrag aan de verhuurder om gebruik te maken van de woonruimte.
<b>Huurcontract</b>	Een wettelijk bindend document dat de overeenkomst tussen een huurder en een verhuurder regelt.

<b>Huurder</b>	Iemand die een woning huurt van een verhuurder.
<b>Huurwaarborg</b>	Een geldbedrag dat de huurder aan de verhuurder betaalt als garantie voor eventuele schade aan het gehuurde eigendom.
<b>Huurwoning</b>	Een woning die wordt gehuurd waarbij de bewoner een vergoeding betaalt aan de eigenaar voor het gebruik van de woning.
<b>Huwelijksvermogensstelsel</b>	Het wettelijke systeem dat de regels bepaalt voor het beheer van het vermogen van een getrouwd koppel tijdens het huwelijk en bij eventuele scheiding.
<b>Hypotheekkosten</b>	Kosten verbonden aan het afsluiten van een lening, zoals dossierkosten of schattingskosten.
<b>Inflatie</b>	Een algemene stijging van prijzen en de verminderen van waarde van geld.
<b>Koopovereenkomst</b>	Een juridisch bindend document dat alle belangrijke details van de verkoop bevat, waaronder de aankoopprijs, betalingsvoorwaarden en de datum.
<b>Lening / Hypotheek</b>	Een lening die wordt gebruikt om onroerend goed te financieren, waarbij het onroerend goed als onderpand dient.
<b>Makelaarskosten</b>	Kosten die door een makelaar in rekening worden gebracht voor het verkopen van een woning.
<b>Marktvolatiliteit</b>	De mate van schommelingen in de waarde van onroerend goed op de vastgoedmarkt als gevolg van economische omstandigheden.
<b>Notaris</b>	Een notaris is iemand die officiële documenten opstelt en controleert, zoals contracten. Ze zorgen ervoor dat alles volgens de regels gebeurt.
<b>Notariskosten</b>	<b>Ereloon:</b> Het honorarium dat aan de notaris wordt betaald, meestal een percentage van de totale aankoopprijs van het huis. <b>Administratieve kosten:</b> De werkingskosten van het notariskantoor.

<b>Nutsvoorzieningen</b>	Basisdiensten zoals water, gas, elektriciteit en verwarming die nodig zijn voor bewoning.
<b>Onroerend goed</b>	Grond en alles wat er permanent aan vastzit, inclusief gebouwen en natuurlijke hulpbronnen.
<b>Registratierechten</b>	Belastingen die betaald moeten worden bij de aankoop van een woning en variëren per gewest in België.
<b>Rendement</b>	Het opbrengstpercentage van een investering, meestal uitgedrukt als een percentage van het geïnvesteerde bedrag.
<b>Rente</b>	Rente is het bedrag dat je betaalt voor het lenen van geld, meestal uitgedrukt als een percentage van het geleende bedrag over een bepaalde periode.
<b>Reservefonds</b>	Een reservefonds is een deel van de gemeenschappelijke kosten dat wordt gereserveerd voor toekomstige grote renovaties, herstellingen en ongeplande uitgaven.
<b>Syndicus</b>	Een syndicus is een beheerder die wordt aangesteld door de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) en verantwoordelijk is voor het beheer van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.
<b>Vastgoedmarkt</b>	De markt waarop onroerend goed wordt gekocht, verkocht of verhuurd.
<b>Verhuurder</b>	De eigenaar of beheerder van een huurwoning die het recht heeft om huur te ontvangen.
<b>Vermogensopbouw</b>	Het proces van het vergroten van financiële middelen of eigendommen over een bepaalde periode.
<b>Verzekering</b>	Een verzekering is een overeenkomst waarbij je regelmatig een bedrag betaalt en in ruil word je financieel vergoed als bepaalde gebeurtenissen plaatsvinden, zoals schade, verlies of ziekte.  <b>Brandverzekering:</b> Een verzekering die de woning beschermt tegen schade door brand, overstroming of andere onvoorziene gebeurtenissen.  <b>Schuldsaldo-verzekering:</b> Een verzekering die ervoor zorgt dat de lening niet verder betaald hoeft te worden als de lener overlijdt.  <b>Verzekering gewaarborgd wonen:</b> Een gratis verzekering aangeboden door de Vlaamse Overheid die helpt bij het betalen van de lening wanneer iemand onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt.  <b>Blokpolis:</b> Een blokpolis is een verzekeringspolis die het hele gebouw dekt en waarvan de kosten worden verdeeld in de gemeenschappelijke maandelijkse kosten.

## DANKWOORD

Deze publicatie kwam tot stand in samenwerking met **Hadisa Suleyman**, Oprichter & Erkend Vastgoedmakelaar bij Estate Of Mind.



[WWW.VLUCHTELINGENWERK.BE](http://WWW.VLUCHTELINGENWERK.BE)