



Op eigen benen

***Een eerste hulp voor (jong)volwassenen die zelfstandig willen
wonen***

Vroeg of laat wil iedereen de deur uitschuifelen. Misschien zet je ooit de stap in het onbekende of ben je van plan dit nu te doen. Maar wat als je (relatief) jong bent, je wilt wat én je hebt mucoviscidose? Op administratief, financieel, sociaal en emotioneel vlak houdt op eigen benen staan een ingrijpende wijziging in. Je bent niet langer “kind ten laste”, misschien heb je nu zelf recht op een uitkering. Werkloosheid, ziekteverzekering, (bijkomende) kinderbijslag, tegemoetkomingen, belastingen, ... Het is maar een greep uit zaken die kunnen veranderen.

Je zet de stap en gaat op zoek naar een eigen woning. Zoals het spreekwoord het al zegt “een goed voorbereide man/ vrouw is er twee waard”. Welke woonvormen bestaan er? Waar moet ik op letten als ik een woning huur? Wat met verhuizen? Waar kan ik aan een voordelige prijs huren of lenen? Hoe beheer ik mijn woonbudget? In deze brochure kan je hierover al heel wat lezen. Heb je nog vragen? Aarzel dan niet om contact op te nemen met de Mucoverenging of met de sociaal werker van je mucocentrum.

HET ABC VAN DE HUISVESTING

1. ADRESVERANDERING

Wil je van je nieuwe optrekje je hoofdverblijfplaats of je domicilie maken, dan moet je dat binnen de 8 werkdagen na je verhuizing melden bij de dienst Bevolking van je gemeente. Na controle door de wijkagent zal je worden ingeschreven in het bevolkingsregister. Vergeet niet dat je adres bij heel wat officiële diensten in het bestand is opgenomen. Maak je adreswijziging bekend bij het ziekenfonds, de VDAB, de FOD sociale zekerheid etc.

2. HUREN

Als je pas de stap zet naar zelfstandig wonen, heb je meer de neiging om een klein appartement of studio te huren voor een relatief lage huurprijs. Huren is ook een meer flexibele oplossing die je de mogelijkheid biedt om te verhuizen in functie van eigen wensen en in functie van je professionele of familiale situatie.

2.1. Huurovereenkomst

Onderteken vooral niet inderhaast om het even wat op de rand van een tafel. Neem de tijd om de huurovereenkomst goed te lezen. Als je twijfels hebt, vraag dan raad aan een familielid of een vriend die hetzelfde heeft meegemaakt. Als je echt advies wil van een juridisch specialist, neem dan contact op met een infodienst of met de Huurdersbond: <http://www.vob-vzw.be/tabid/63/default.aspx>. Om op het advies van de Huurdersbond beroep te kunnen doen, moet je eerst lid worden. Hiervoor betaal je 12 tot 17 euro. Als lid kan je gedurende een jaar onbeperkt gebruik maken van hun juridisch advies.

Het klassieke contract heeft een **looptijd van 9 jaar**. Je kunt het beëindigen maar dat kan alleen na een opzegtermijn van 3 maanden. En als je binnen de eerste drie jaar vertrekt, dan moet je een vergoeding betalen van maximaal 3 maanden huur. Je kunt een huurovereenkomst ondertekenen met een **kortere looptijd** (1 tot 3 jaar). Deze eindigt dan met een opzegging van minstens drie maanden voor het einde van deze periode. Indien je de huurovereenkomst niet opzegt, wordt ze automatisch omgezet in een overeenkomst voor 9 jaar, te rekenen vanaf de aanvangsdatum van het oorspronkelijke korte huurcontract.

Een geschreven huurovereenkomst is niet verplicht, maar wordt warm aanbevolen om iedere latere betwisting te voorkomen. En je kan ze binnen de 2 maand te rekenen vanaf de ondertekening van het huurcontract laten registreren bij het Registratiekantoor van de gemeente (adres in het telefoonboek onder de rubriek Ministerie van Financiën). Deze registratie is gratis en beschermt je bijvoorbeeld beter in het geval van een uitzetting na de verkoop van de woning aan een nieuwe eigenaar-verhuurder.

2.2. Huurprijs

Wat is een redelijke huurprijs? Dit is moeilijk te zeggen, want de prijzen verschillen van buurt tot buurt. Bezoek meerdere woningen/ appartementen/ studio's zodat je je een beeld kunt vormen. Ga na of de kosten (water, elektriciteit, verwarming,...) al dan niet in de prijs begrepen zijn. Behalve de toegestane indexaties van de huurprijs, blijft het bedrag van de huurprijs normaal gesproken hetzelfde tijdens de hele duur van de huurovereenkomst.

2.3. Huursubsidie

De huurprijzen rijzen vaak de pan uit. Huurders met een laag inkomen vinden moeilijk een woning die kwalitatief goed is én betaalbaar. Om mensen een duwtje in de rug te geven, wordt er soms een financiële steun voorzien. Er zijn wel verschillende voorwaarden waaraan je moet voldoen. De nieuwe woning en de huurder moeten aan bepaalde normen voldoen. Meer informatie vind je bij de huurdersbond, de woonwinkel of het OCMW.

2.4. Huurwaarborg

Deze waarborg zal je worden gevraagd door de eigenaar. Overhandig dit bedrag nooit in contant geld. Het moet gestort worden op een geblokkeerde bankrekening op jouw naam en het bedrag mag niet hoger zijn dan 2 maanden huur. Vermeld bij je bank dat het om een waarborg gaat, dan maken zij automatisch de juiste rekening aan. Hiervoor hebben ze jouw correcte gegevens en de gegevens van je verhuurder nodig. Als je een beperkt inkomen hebt, dan kan het OCMW je helpen om deze waarborg te betalen. Deze tegemoetkoming is afhankelijk van je inkomen, de huurprijs, eventuele schuldenlast etc. Hiervoor bestaan echter geen vaststaande criteria: iedere aanvraag wordt individueel beoordeeld aan de hand van een sociaal onderzoek. Je neemt dus best contact op met het OCMW in je gemeente. Op het einde van de huurovereenkomst krijgt je als huurder de waarborg en de interesten terug, eventueel verminderd met bepaalde kosten voor het onderhoud van het goed.

2.5. Plaatsbeschrijving

Een plaatsbeschrijving is een gedetailleerde beschrijving van de woning. Je maakt deze op vóór dat je je nieuwe stulpje betreft. Noteer alles wat je nuttig lijkt: vlekken op het vasttapijt, een slecht openend venster, een lekkende lavabo, enz. Wees zo nauwkeurig mogelijk, want het is op basis van dit document dat op het einde van de huurovereenkomst de eventuele schade geëvalueerd zal worden. Deze schade zal je moeten herstellen. Bij grote schade zal de huurwaarborg verminderd worden met het bedrag van de herstellingen.

Indien er geen plaatsbeschrijving opgemaakt wordt, dan gaat men er van uit dat de woning zich aan het einde van de overeenkomst nog in dezelfde staat bevindt als de dag waarop je de woning betrok. In dit geval zal je niet verantwoordelijk geacht worden voor de mogelijke schade en de

herstellingskosten, tenzij de verhuurder zelf kan bewijzen dat bepaalde beschadigingen er bij je intrek nog niet waren.

3. LENEN

De meest klassieke manier om de aankoop van een woning/ appartement/ studio te financieren is een lening. Om de goede leenformule te kiezen, moet je niet alleen de rente vergelijken, maar ook kijken naar de looptijd en de terugbetalingswijze.

Een heel goede bron van informatie is de Immotheker als je wil lenen. Het loont echt de moeite om daar eens je oor te luisteren te leggen. Ze hebben hun eigen webstek: www.immotheker.be, en geven je gratis én onafhankelijk informatie over kopen, lenen en verzekeren. Het is een instelling die opgericht werd door alle banken samen en ook door hen gefinancierd wordt. Vandaar dat je er gratis terecht kan én dat de informatie onafhankelijk is, men promoot er als het ware alle banken.

3.1 De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds

Leningen bij de **Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (afgekort “VMSW”) of het Vlaams Woningfonds** zijn een eerste optie. Beide organisaties zorgen voor identieke sociale leningen voor de aankoop van een sociale koopwoning, het uitvoeren van werkzaamheden aan je woonst, het bouwen van een met een sociale koopwoning gelijkgestelde woning en de aankoop van een met een sociale koopwoning gelijkgestelde woning waaraan je een minimum aan noodzakelijke renovaties doet. De rentevoet is afhankelijk van je inkomen: hoe lager je inkomen, hoe interessanter de rentevoet. Bovendien speelt ook je gezinstoestand en de ligging van je woonst een rol bij de berekening van de rentevoet. Deze rentevoet wordt gedurende de eerste zes jaar tweejaarlijks herzien: als je inkomen gestegen is, dan zal ook je rentevoet stijgen. Vanaf het tiende jaar van de lening wordt de rentevoet slechts vijfjaarlijks herbekeken. Verder bestaat er ook nog een jaarlijkse aanpassing van de rentevoet indien het aantal personen ten laste gestegen is sinds de vaststelling van de oorspronkelijke jaarlijkse rentevoet, de vorige jaarlijkse aanpassing of de vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet.

Voor de aankoop, de bouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van een woning wordt de lening slechts toegestaan indien de geschatte verkoopwaarde van de woning niet meer bedraagt dan € 202.800. Wanneer er een derde persoon ten laste is, kan dit bedrag bovendien nog eens verhoogd worden met € 10.200. Ook kan er een éénmalige verhoging met € 10.200 toegestaan worden als je bij het aangaan van de lening een kind jonger dan zes jaar hebt. Al de hierboven genoemde bedragen liggen hoger indien je ervoor kiest om in de Vlaamse Rand of een kernstad (bv. Antwerpen, Aalst, ...) te gaan wonen.

Deze limieten gelden niet voor de aankoop van sociale koopwoningen. Hiervoor kan je tot tot 100% van de verkoopprijs, de prijs van de grond grond (incl. BTW) en de kostprijs van de afwerking lenen.

De standaard looptijd van de leningen is 20 jaar, de maximumduur 30 jaar. De duur van de looptijd heeft geen invloed op de rentevoet. Een schuldsaldoverzekering (levensverzekering) hebben de overgrote meerderheid van de mensen met muco nog niet, hoewel de nieuwe regelgeving die in werking treedt vanaf 2015 het verkrijgen hiervan enigszins haalbaarder maakt (zie onderdeel 3.5. “De schuldsaldoverzekering”). Normaalgesproken is een schuldsaldoverzekering noodzakelijk voor het

aangaan van een sociale lening. Toch kan er een uitzondering gemaakt worden indien je deze wegens gezondheidsredenen niet kan aangaan tegen een redelijke premie. Het VSMW en het Vlaams Woningfonds zullen in dat geval zelf vaststellen of de premie die van jou verwacht wordt redelijk is. Als je interesse zou hebben voor een lening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of bij het Vlaams Woningfonds zul je een hele berg formulieren in moeten vullen en een goede 4 maanden wachten op antwoord. Bovendien moet je voldoen aan verschillende voorwaarden inzake inkomen etc. Je doet er zeker goed aan eens een kijkje te nemen op hun websites: www.vmsw.be en www.vlaamswoningfonds.be. Pluis de brochures vooral goed uit.

Hun contactgegevens:

- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel.
Tel: 02-505 45 45
- Een lijst met de provinciale kantoren van het Vlaams Woningfonds vindt je hier terug:
<http://www.vlaamswoningfonds.be/contact>

3.2. Een door de Vlaamse regering erkende kredietvennootschap (EKV)

Ook hier kun je terecht voor een voordelige lening. De EKV's hebben interessante rentevoeten. Deze rentevoet is niet afhankelijk van je inkomen, maar wel van de looptijd van je lening. De lening kan op maximaal 30 jaar worden afbetaald. De rentevoet blijft tijdens de hele duur van de lening gelijk. Maar opgelet: hoe langer de lening loopt, hoe hoger de rentevoet! Zoals je al kon lezen is er geen inkomensbeperking, maar er zijn wel een paar andere voorwaarden: je mag geen andere woning in volle eigendom of vruchtgebruik hebben, en je moet de woning waarvoor je leent zelf bewonen. Ook de waarde van de woning mag bepaalde maxima niet overschrijden, afhankelijk van het type woning en je gezinsgrootte. Je bent ook verplicht om een schuldsaldo- en brandverzekering af te sluiten. Mocht je vragen hebben i.v.m. het afsluiten van zo'n schuldsaldoverzekering neem je best contact op met één van de 47 EKV's. Je kunt tot 100% van de kostprijs van de woning of de verbouwing lenen, tenzij de waarde van je woning dit niet toelaat. Je woont zal door de kredietmaatschappij dan ook geschat worden. Uiteraard moet je de notariskosten zelf dragen. De EKV's worden overkoepeld door de Stichting Sociaal Woonkrediet. Hun gegevens: 1731 Zellik, Cesar Van Malderenstraat 12 bus 1. Tel: 02-528 08 28 en fax: 02-528 08 29. Ze hebben ook een webstek: www.sociaal-woonkrediet.be

3.3. Je eigen financiële instelling

Verder kan je ook je licht opsteken bij je eigen financiële instelling. Steeds meer zien we dat zij weldegelijk bereid zijn om met mensen met muco een lening af te sluiten. Meestal zijn de tarieven héél wat minder interessant dan bij de VMSM en kun je soms ook maar de helft lenen in vergelijking met bijvoorbeeld de VMSW. Maar het is dus wel een optie! Het is géén goed idee je mucoviscidose te verzwijgen tegenover je financiële instelling want dat kan jou of je partner achteraf duur aangerekend worden! Natuurlijk dient zich dan meteen de vraag naar discriminatie aan. Een bank mag natuurlijk niet discrimineren. Maar ja, als ze jou niet in haar klantenbestand (afdeling leners) wil, dan valt daar niet veel aan te doen. Een smoes is snel gevonden. Anderzijds hebben de meesten onder ons wel een vaste bank waar ze terecht kunnen voor alle financiële zaken, en de meeste banken doen vandaag ook in verzekeringen. Zo heeft je financiële instelling een goed zicht op je maandelijks inkomen en je "solvabiliteit". Je bank is dus goed geplaatst om na te gaan of je financieel sterk genoeg staat om een lening te kunnen dragen. Deze "solvabiliteit" is voor jouw bank van het grootste belang. Het feit of en hoeveel je kunt lenen hangt nog steeds grotendeels af van je inkomen! Bij de Immotheker, die je eerder in dit abc terugvindt, kan je terecht voor alle informatie.

3.5. De schuldsaldoverzekering

Tot slot nog wat algemene informatie over die schuldsaldoverzekering: één van de minst transparante verzekeringen qua prijs. Deze verzekering vormt een waarborg voor de afbetaling van een hypothecaire lening wanneer de hypotheeknemer vóór de vervaldag overlijdt. Ze wordt heel vaak aan het aangaan van een woonkrediet gekoppeld. Koppelvekoop (= bij het ene product verplicht een ander moeten kopen of aangaan) is in principe verboden, maar voor de schuldsaldoverzekeringen zijn er uitzonderingen. Bankiers hebben bijvoorbeeld het recht om voor bepaalde hypothecaire leningen - leningen met een variabele rentevoet - een rentekorting aan het afsluiten van een schuldsaldoverzekering te koppelen. Gevolg: wie in dat geval geen schuldsaldoverzekering bij de bank neemt, betaalt meer voor zijn hypothecaire lening. Sommige mensen hebben via een groepsverzekering (vb. via hun werk) al een levensverzekering en als dit het geval is, dan moeten zij zich niet nog eens voor hetzelfde laten verzekeren met een schuldsaldoverzekering. Met hoge waarschijnlijkheid hebben maar weinig mensen met muco een levensverzekering.

De schuldsaldoverzekering en de hypothecaire lening staan dus los van elkaar. Al meer dan 10 jaar is men zelfs niet langer verplicht een schuldsaldoverzekering aan te gaan. Sindsdien is de schuldsaldoverzekering bovendien niet langer noodzakelijk om van het fiscale voordeel van een woonkrediet te kunnen genieten. De meeste banken blijven echter op die verzekering aandringen, omdat ze voor hen een belangrijke waarborg biedt. De loskoppeling is vooral een voordeel voor mensen met mucoviscidose voor wie het vaak erg moeilijk is een schuldsaldoverzekering aan te gaan. Als de banken een andere vorm van garantie aanvaarden en een lening toestaan, kan je voortaan toch van het belastingvoordeel van een woonkrediet genieten. Vaak is het zo dat als je met zijn tweeën bent, je een schuldsaldoverzekering zal kunnen afsluiten, maar die zal dan voor de volle 100% op de gezonde partner vallen. Dit betekent dat als de partner met muco overlijdt, de andere de volledige, resterende deel van de lening verder zal moeten afbetalen. Overlijdt de gezonde partner, dan is de persoon die (met muco) overblijft vrijgesteld van de verdere afbetaling van de lening.

Nieuw! Mensen met muco die een schuldsaldoverzekering trachten af te sluiten, worden vaak geconfronteerd met een zeer hoge bijpremie die bovenop de basispremie komt of worden eenvoudigweg geweigerd. De uitvoering van de zogenaamde wet Partyka zal vanaf 2015 een einde stellen aan de meest buitensporige bijpremies. Deze mogen voortaan maximaal 125% van de basispremie bedragen. Daarenboven kunnen personen met mucoviscidose die te maken krijgen met een bijpremie die meer dan 75 % van de basispremie bedraagt in beroep proberen te gaan bij een opvolgingsbureau voor tarifiering. Ook wie een schuldsaldoverzekering geweigerd werd, kan hier terecht. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de uitkomst van een beroepsprocedure voor personen met muco nog uiterst onzeker is.

3.6. Nuttige tips

Algemeen kun je stellen dat maximaal 30% van je maandinkomen naar de terugbetaling van je lening mag gaan. Hoe lager je inkomen, hoe voorzichtiger je deze grens moet hanteren.

Je kiest het best voor een woonkrediet. Hier bij neem je een hypotheek op de woning die je koopt, wat de beste rentevoet garandeert. Wees ontzettend voorzichtig met het sluiten van een “persoonlijke lening”, een redelijk kortlopende lening voor kleinere bedragen, om eventuele tekorten te financieren. Een persoonlijke lening is wel gemakkelijk, maar ook héél duur.

Vergelijk aandachtig de verschillende mogelijkheden en weeg ze grondig tegen elkaar af. Een lening bij de VMSW, het Vlaams Woningfonds of een EKV is meestal het interessantst, maar soms ben je beter af met een marktlening als je een speciaal tarief kunt krijgen. Vergelijk ook de dossierkosten. Dat zijn kosten die automatisch worden aangerekend voor het openen van een leningsdossier. Die kunnen nogal eens verschillen. Dossierkosten van de VMSW en het Vlaams woningfonds bedragen 100 €.

Hou er rekening mee dat de rentevoet van marktleningen hoger kan liggen naarmate je meer leent. Iets minder lenen kan hier een groot verschil maken qua rentevoet. Informeer je goed bij elke kredietinstelling en bekijk de voor- en nadelen.

Vergeet niet dat de aankoop van een onroerend goed met een woonkrediet altijd gepaard gaat met registratierechten, notaris- en aktekosten. In het Vlaams gewest bedragen de registratierechten die verschuldigd zijn 10%. Voor de aankoop van een bescheiden woning bedragen deze slechts 5%. Bovendien is er het zogenaamde "abattement". Dit is een vrijstelling van registratierechten op de eerste schijf van € 15.000 van de aankoopprijs. Wanneer je een eerste woning koopt, kan je hier dus gebruik van maken om het bedrag van de registratierechten te verminderen. We illustreren dit met een voorbeeld:

Stel je koopt een woning van € 200.000 waarop je 10 % registratierechten moet betalen. Normaalgesproken ben je dus € 20.000 ($€ 200.000 \times 10\%$) verschuldigd. Dankzij het abattement verandert dit. Eerst wordt de aankoopprijs verminderd met de vrijstelling:
 $€ 200.000 - 15.000 = € 185.000$. Op deze € 185.000 worden de registratierechten berekend. Hierdoor ben je slechts € 18.500 ($185.000 \times 10\%$) verschuldigd.

Verder liggen de notaris- en aktekosten doorgaans gelukkig een pak lager dan de registratierechten. Het ereloon van de notaris is wettelijk vastgelegd en hangt af van het soort akte. Aktekosten zijn ten slotte verschuldigd voor zaken zoals zegels, kadastrale uittreksels, bodemattesten, fiscale opzoeken etc.

4. KOPEN

Heb je het nodige budget, dan kan je een woning kopen. De daling van de hypothecaire rente van de laatste tijd zet velen er toe aan te kopen. Maar toch blijft het budget dat je moet ophoesten erg groot. Vergeet niet dat je naast een lening, notariskosten, verzekeringen en renovatieplannen je ook moet buigen over de vraag of je misschien kan rekenen op één of andere aankoop- of renovatiepremie.

4.1 Koopovereenkomst

Het is zover! Je hebt de woning van je dromen gevonden. Gefeliciteerd! Nu moet de aankoop officieel bekrachtigd worden met de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Het is niet omdat het document "voorlopige verkoopovereenkomst" genoemd wordt dat het geen waarde heeft. De overeenkomst geldt als verkoop. Zodra jij en de verkoper getekend hebben, is de verkoop definitief.

De overeenkomst kan een opschortende voorwaarde bevatten. Meestal gaat het over de lening: de verkoop komt enkel tot stand als de lening toegestaan wordt.

4.2. Authentieke akte

Eenmaal de verkoopovereenkomst getekend is, stelt de notaris de authentieke akte op die je moet tekenen binnen een maximumtermijn van 4 maanden. Je wordt vanaf de ondertekening van de overeenkomst beschouwd als eigenaar. Voor meer informatie kun je een kijkje nemen op de webstek van de notarissen: www.notaris.be

5. PREMIES

5.1. Verbeteringspremie voor woningen

Of je nu een woning bezit of huurt, het kan altijd zijn dat ze op een gegeven moment niet meer aan je noden beantwoordt: ze is te klein, sanitair of elektriciteit is verouderd, ze is onvoldoende geïsoleerd of het dak is aan een grondige herstelbeurt toe... Om de kwaliteit van een bescheiden woning te verbeteren, kun je bij de Vlaamse overheid terecht voor een verbeteringspremie.

Voorwaarden: **De woning** moet je hoofdverblijfplaats zijn en **je gezinsinkomen** mag drie jaar voor de aanvraag niet meer bedragen dan 29.000 euro. Per persoon ten laste mag je hier 1.510 euro bijtellen. Voor verbeteringswerken moet de woning minstens 25 jaar oud zijn. En natuurlijk moet ze gelegen zijn in het Vlaamse gewest. **Andere premies** van de Vlaamse overheid - nieuwbouw- of renovatiepremie of tegemoetkoming in de leninglast - mag je voor deze woning niet ontvangen hebben. Maar je kunt de premie wel combineren met een aanpassingspremie voor bejaarden en personen met een handicap (zie verder). **Uiteraard** wordt de premie maar uitgekeerd na voorlegging van een factuur als bewijs van de uitgevoerde werken.

Welke werken komen in aanmerking?

➤ *Verbeteringswerken*

Voor een aantal specifieke verbeteringswerken gelden vaste premiebedragen. De premie wordt wel enkel uitgekeerd indien de totale gefactureerde kostprijs minimum het dubbele van de premie bedraagt. Hieronder vind je de werken en de bijhorende bedragen op een rijtje.

werken	minimumkosten	vast premiebedrag
Dakwerken	2500 euro	1250 euro
Buitenschrijnwerk	2500 euro	1250 euro
Sanitaire installatie	1500 euro	750 euro
Elektrische installatie	1500 euro	750 euro
Gevelwerken	3000 euro	1500 euro
Behandeling stijgvocht	1500 euro	750 euro

Uitbreidingswerken en maatregelen ter voorkoming van koolstofmonoxidevergiftiging kunnen ook met de verbeteringspremie gefinancierd worden.

Meer informatie vind je op de webstek Bouwen en wonen van de Vlaamse overheid of op www.premiezoeker.be

6. SOCIAAL VERHUURKANTOOR

Een sociaal verhuurkantoor huurt woningen om deze op hun beurt door te verhuren aan woningzoekenden met een klein inkomen en een dringende huisvestingsnood. Vaak werkt een sociaal verhuurkantoor samen met een hulpverleningsdienst zoals het OCMW of een centrum voor Algemeen Welzijnswerk (CAW). Voor meer informatie surf je naar: www.sociaalverhuurkantoor.be of www.vob-vzw.be

7. SOCIALE WONING

Sociale woningen en appartementen zijn in principe bedoeld voor gezinnen met een laag inkomen, grote gezinnen, andersvaliden, bejaarden... Het voordeel van een sociale woning is dat de huurprijs aangepast wordt aan je inkomen: hoe lager je inkomen, hoe lager de huurprijs. Sociale huurwoningen worden beheerd en verhuurd door sociale huisvestingsmaatschappijen. Als je je inschrijft, kom je vaak op een wachtlijst terecht. Voor te achterhalen welke sociale huisvestingsmaatschappijen in jouw buurt actief zijn, contacteer je je provincie of de dienst huisvesting van je gemeente of stad. Informatie over de sociale huisvestingsmaatschappijen vind je ook op de webstek www.vmsw.be

8. VASTGOEDKANTOOR

Vastgoedkantoren verhuren en verkopen woningen op de privémarkt. Zij zoeken huurders voor de eigenaars en regelen de praktische zaken. Vastgoedkantoren zijn commerciële organisaties. Zij houden geen rekening met je persoonlijke situatie en proberen winst te maken.

9. VERMINDERING ONROERENDE VOORHEFFING

Huurders en eigenaars die gezinsleden met een handicap (op hetzelfde adres gedomicilieerd) hebben of twee of meer kinderbijzlaggerechtigde kinderen ten laste of als ze zelf voor minstens 66% arbeidsongeschikt zijn, hebben recht op een forfaitaire vermindering van de onroerende voorheffing. Een kind met handicap met een ongeschiktheid van minstens 66% telt voor twee kinderen ten laste. Ook een volwassene met een handicap wordt aan twee kinderen gelijkgesteld.

9.1. Voorwaarden

Een volwassene wordt als persoon met een handicap beschouwd indien:

- Het verdienvermogen verminderde tot één derde (inkomensvervangende tegemoetkoming)
- De vermindering van zelfredzaamheid minstens 9 punten bedraagt (=categorie 2 integratietegemoetkoming)
- De handicap aangeboren is of de feiten die tot de invaliditeit geleid hebben zich voordeden vóór de leeftijd van 65 jaar
- De verminderingen gelden uitsluitend voor de woning die men volgens het bevolkingsregister bewoont op 1 januari van het aanslagjaar

Om van de vermindering voor een kind met een handicap te kunnen genieten moet:

- Het kind over een algemeen attest van de FOD sociale zaken beschikken waaruit blijkt dat het ofwel minstens 4 punten in pijler 1 heeft, ofwel 6 punten in totaal gekregen heeft op de medisch-sociale schaal, ofwel een ongeschiktheid van minstens 66% heeft
- De verminderingen gelden uitsluitend voor de woning die het kind volgens het bevolkingsregister bewoont op 1 januari van het aanslagjaar

Deze verminderingen hoeven niet aangevraagd te worden aangezien ze automatisch op het aanslagbiljet verrekend worden. De bedragen tot en met 5 kinderen voor het aanslagjaar 2014 vindt je hieronder terug:

Aantal kinderen	Geïndexeerd bedrag aanslagjaar 2014 (in euro)
2*	7,59
3	12,02
4	16,83
5	22,07
....

*Vergeet niet: een volwassene met een handicap of een kind met een handicap wordt aan twee kinderen gelijkgesteld.

9.2. Nuttige adressen

Vlaamse belastingdienst,
Vaartstraat 13, 9300 Aalst
Vlaamse belastingslijn: tel 1700
www.onroerendevoorheffing.be

Adressen van de verschillende provinciale loketten:
<http://belastingen.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?fid=77>

10

10. WOONWINKEL OF WOONWIJZER

Hier kan je terecht voor allerlei inlichtingen en vragen over wonen, bijvoorbeeld over de inschrijvingsvoorwaarden voor een sociale woning, bouwaanvragen, woonpremies of over de aankoop en renovatie van een woning. Sommige woonwinkels hebben een databank van te huur staande woningen die je kunt raadplegen. Meer informatie over een woonwinkel in jouw buurt: www.woonwinkel-woonwijzer.be

In het algemeen kunnen we stellen dat de websites www.bouwenenwonen.be en verder ook www.wonen.vlaanderen.be je heel veel informatie geven als je zelfstandig wil gaan wonen, kortom zowel als je een woonst wil huren of kopen.

DE PAPIERWINKEL

1. WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT

1.1. Algemene informatie

Soms kun je de aansluiting van de vorige bewoner overnemen, als je uiteraard de juiste meterstanden doorgeeft. Welke (intercommunale) maatschappij bevoegd is, vraag je best aan de gemeente- of stadsdiensten. Huur je, dan kun je een overnameformulier aanvragen. Je vult dit formulier in samen met de vorige huurder en de vorige huurder bezorgt het formulier terug aan de maatschappij. De overname is geregeld.

Betaling van deze diensten gebeurt met voorschotten. Bij je aansluiting maakt men een schatting van je verbruik, al naargelang de grootte van je woonst, het aantal personen die er wonen en de verschillende huishoudapparaten die je gebruikt. Op basis hiervan krijg je regelmatig een rekening. Eens per jaar komt de maatschappij voor de opname van de meterstand en krijg je een eindafrekening. Verbruikte je minder, dan krijg je terug. Verbruikte je meer, dan moet je extra betalen.

1.2. Het sociaal gas- en elektriciteitstarief

Bij het sociaal gas- en elektriciteitstarief betaal je het laagste tarief voor gas en elektriciteit dat op de markt wordt aangeboden in het distributienet. Het gaat over een vaste prijs zonder jaarlijkse vergoeding. Dit sociaal tarief wordt aangeboden door alle energieleveranciers.

Het sociaal gas- en elektriciteitstarief wordt toegekend als jijzelf of iemand die op hetzelfde adres woont (domicilie) 4 punten scoort in de 1ste pijler van de bijkomende kinderbijslag of effectief een inkomensvervangende en/ of integratietegemoetkoming ontvangt. In principe gebeurt de toekenning automatisch. We stellen echter vast dat dit niet steeds het geval is. Neem contact op met de FOD Sociale zaken indien je een bewijs nodig hebt dat je recht geeft op het sociaal gas- en elektriciteitstarief.

2. TELEFOON

Het sociaal telefoontarief geeft recht op verminderde kostprijs voor de telefoonaansluiting, een vermindering op het abonnementsgeld en een vermindering van het gesprekstarief. Iedere aanbieder van vaste én mobiele telefonie dient dit sociaal telefoontarief aan te bieden.

Je komt in aanmerking voor dit sociaal telefoontarief als je ouder bent dan 18 jaar, en "geniet" van bijkomende kinderbijslag of recht hebt op een inkomensvervangende tegemoetkoming en/ of een integratietegemoetkoming van minstens 9 punten (= categorie 2). De telefoonlijn moet op jouw naam staan en je gezamenlijk brutojaarinkomen mag niet hoger zijn dan € 16.965,47 vermeerderd met zoveel maal € 3.140,77 als er samenwonende personen zijn (bedragen op 01/01/2014). Voor de aanvraag van het sociaal telefoontarief richt je je tot je telefoonmaatschappij.

Concreet zal je bij de aansluiting van je vaste telefoon slechts 50% van de normale prijs moeten betalen. Verder kan je een aantal maandelijkse kortingen verkrijgen:

- Voor een abonnement (vast, mobiel of een bundelde aanbieding) kan je tot 40% korting krijgen (maximaal € 8,4)
- Wat de gesprekken betreft, krijg je maandelijks € 3,10 korting (zowel vast als mobiel; pre-paid en abonnement)

3. ZIEKENFONDS

Met de ziekteverzekering in orde blijven is niet zomaar een detail. De ziekteverzekering is voor iedereen verplicht. Bovendien doe je er als jongvolwassenen met muco noodgedwongen regelmatig beroep op. Als je twijfelt of je aansluiting bij het ziekenfonds wel in orde is, neem dan contact op met de sociale dienst van je ziekenfonds.

Even ter herinnering, de ziekteverzekering regelt twee zaken:

- de terugbetaling van medische kosten. Het ziekenfonds neemt een flink stuk van de rekening voor zich.
- de uitkering bij arbeidsongeschiktheid. Als je door ziekte niet (meer) kunt werken, ontvang je na een periode van gewaarborgd loon een ziekte-uitkering. Dit vervangingsinkomen bestaat uit een bepaald percentage van je loon.

De regeling voor de ziekteverzekering is behoorlijk ingewikkeld. Je kunt op verschillende manieren, 'hoedanigheden' in het jargon, recht hebben: als persoon ten laste, als student, verblijvende, loontrekkende...Afhankelijk van je situatie zal de ene manier meer voordelen bieden dan de andere. De ziekenfondsen hebben de plicht om aan hun leden advies te geven over de hoedanigheid die het best bij hen past. Laat je dus goed informeren!

4. BELASTINGEN

4.1. Inkomensbelasting

Of en hoeveel belastingen je moet betalen is afhankelijk van je inkomen en je gezinssituatie. Wie inkomsten heeft moet jaarlijks een belastingsaangifte doen. De belasting kijkt altijd 1 jaar terug. In het aanslagjaar 2014 gaat het dus over de inkomsten van het jaar 2013.

Belangrijk: de inkomensvervangende en de integratietegemoetkoming worden niet belast. (Dat zou er nog aan ontbreken!)

Van je werkgever, de vakbond of het ziekenfonds (naargelang je inkomstenbron) krijg je een belastingsfiche. Deze fiche heb je nodig om je belastingsaangifte in te vullen. Op de belastingsfiche staat hoeveel je verdiende en hoeveel bedrijfsvoorheffing van je loon werd afgehouden. De gegevens moet je overbrengen op je belastingsformulier en op het dubbel ervan. Dat laatste bewaar je zelf. . In principe krijg je jaarlijks, vanaf je 18, een aangifteformulier toegestuurd.

Heb je problemen met het invullen van je belastingsbrief, dan kun je hulp vragen bij diverse sociale diensten. Onder andere het OCMW, vakbonden en banken bieden een speciale service. Op het Internet kun je berekenen hoeveel belastingen je zult moeten betalen.

Ouders krijgen een belastingsvermindering voor kinderen ten laste die zelf weinig of geen inkomsten hebben en die bij hun ouders gedomicilieerd zijn. Val je onder de noemer 'kind met een handicap' dan telt de belastingsadministratie je als twee kinderen ten laste. Eenmaal je domicilie gewijzigd, ben je dus niet meer fiscaal ten laste van je ouders en krijgen je ouders geen belastingsvermindering meer voor jou.

4.2. Andere soorten belasting

- Inschrijvingstaks voor wie een auto bezit,
- Gemeente- en provinciale belasting voor het milieu, water en huisvuil. Ook hier geldt dat als je erkend bent als persoon met een handicap je kunt genieten van een vrijstelling op de afvalwaterheffing. In sommige gemeenten of steden kun je ook als persoon met een handicap gratis vuilzakken en andere praktische voordelen krijgen.

5. VERZEKERINGEN

Een verzekering beschermt je tegen een aantal risico's zoals ongeval, schade, verlies, diefstal... Jij betaalt een premie aan de verzekeringsmaatschappij, maandelijks, driemaandelijks of jaarlijks zoals je zelf verkiest. Als tegenprestatie betaalt de maatschappij (al dan niet gedeeltelijk) de kosten terug die door de polis – het contract – gedekt worden bij ongeval, schade, of verlies.

5.1. Brand- of woningverzekering

Als er brand ontstaat in je woning, ben je aansprakelijk voor de schade aan je woning én voor schade aan de woonst van je burens. Je doet er dus goed aan voor je woonst en je spullen een verzekering af te sluiten. In de meeste huurcontracten word je als huurder trouwens verplicht een brandverzekering af te sluiten. Als je een lening afsluit geldt hetzelfde. Een woning- of brandverzekering dekt overigens niet alleen brandschade maar ook storm-, hagel- en waterschade en glasbreuk. De meeste polissen verzekeren ook tegen diefstal.

5.2. Gezinsverzekering

Een belangrijke verzekering die je veel geld kan besparen. Een gezinspolis of familiale verzekering komt tussenbeide voor kleinere ongelukjes waarbij je schade veroorzaakt. Ook als je alleen woont, is deze verzekering zinvol. De kostprijs is redelijk en als je alleen woont krijg je soms een korting.

5.3. Franchise

Meestal komt de verzekering pas tussen boven een vast bedrag, de zogenaamde franchise of vrijstelling. Hiermee wil de verzekeraar mensen motiveren voorzichtig te zijn en niet nonchalant te worden omdat “ze toch verzekerd zijn”. Er is een franchise voor zowel de brandverzekering als de gezinsverzekering.

6. TEGEMOETKOMINGEN

Sommigen onder ons “genieten” van een inkomensvervangende en/ of een intergratietegemoetkoming voor personen met een handicap van de FOD Sociale Zekerheid. Er bestaan immers twee soorten tegemoetkomingen vanaf 21 jaar. De **inkomensvervangende tegemoetkoming** is een vervangingsinkomen voor wie niet of onvoldoende vanuit arbeidsprestaties een inkomen kan verwerven. De **integratietegemoetkoming** is een aanvullend inkomen voor de bijkomende lasten die een handicap met zich mee brengt.

6.1. Je gaat alleen wonen

Als je alleen gaat wonen, wijzigt je gezinstoestand en dit heeft een invloed op je inkomensvervangende tegemoetkoming. Je inkomensvervangende tegemoetkoming zal stijgen. Om zo snel mogelijk van deze stijging te kunnen genieten moet je, van zodra je adres officieel gewijzigd is, je aanbieden op de dienst welzijn van je gemeente of stad. Hier vraag je een administratieve herziening aan van je tegemoetkoming. Belangrijk is dat het **niet** gaat over een medische herziening, tenzij je dit ook uitdrukkelijk wil. Bij een administratieve herziening moet je niet opnieuw een medisch dossier samenstellen en hoef je ook niet bij een controle-arts langs te gaan. Het “enige” dat moet gebeuren is de melding van je adreswijziging en van de wijziging van je “gezinssamenstelling” van samenwonende bij je ouder(s) naar alleenstaande. Het vraagt wel een aantal maanden vooraleer de administratie van de FOD Sociale Zekerheid jouw gegevens zal verwerkt hebben, maar dan krijg je ook ineens die

maanden met terugwerkende kracht uitbetaald. Bijvoorbeeld: je gaat op 01.01.2014 alleen wonen en je krijgt in mei bericht dat je tegemoetkoming zal worden aangepast aan je nieuwe status van alleenstaande, dan is de kans groot dat op betaaldag in de maand mei je aangepaste tegemoetkoming verschijnt op je rekening plus het bedrag dat je nog tegoed hebt van de FOD Sociale Zekerheid.

6.2. Je gaat samen wonen

Ondanks dit schitterende nieuws, toch twee keer nadenken als je een integratietegemoetkoming of inkomensvervangende tegemoetkoming hebt. Als je gaat samenwonen (of huwt), wordt er bij de berekening van je tegemoetkoming ook rekening gehouden met het inkomen van je partner. Meestal is dit in jouw nadeel. Dat wat je partner verdient boven de 21.155,70 € per jaar (belastbaar inkomen op jaarbasis zoals je dat kan terugvinden op het aanslagbiljet van je partner) wordt voor de helft afgetrokken van het bedrag van je tegemoetkoming.

6.3. Meer informatie?

Indien je uitgebreidere informatie wenst over de gevolgen van een wijziging van je gezinstoestand op je tegemoetkomingen, neem dan zeker eens een kijkje in hoofdstuk 6 van onze brochure “Wegwijs in... de inkomensvervangende en integratietegemoetkoming”.

GELDZAKEN

Voor een gedetailleerd overzicht van het fenomeen “geld, hoe kom je eraan?” verwijzen we je door naar onze brochures over tewerkstelling en tegemoetkomingen.

14

In het kader van het ik-ga-zelfstandig-wonen-project is het belangrijk dat je je budget goed kunt beheeren. Zelfstandig gaan wonen kost geld. Er is natuurlijk de huur of de lening, maar daarmee is de kous lang niet af: elektriciteit, verwarming, voeding, kleding, verzekering, medische kosten...Financieel het hoofd boven water houden, hoe doe je dat? **Wie op voorhand geen rekensommetje maakt, kan wel eens bedrogen uitkomen.**

Eerst en vooral is het belangrijk te weten over hoeveel centjes je effectief beschikt. Hoeveel bedraagt je netto-inkomen of je tegemoetkoming? Je zult immers een kosten-batenanalyse moeten maken. Schulden kun je missen als kiespijn! Je moet in eerste instantie nagaan hoeveel je gemiddeld uitgeeft aan de apotheker, kiné, raadplegingen, calorierijke (bij) voeding etc. Op deze post wil en kun je niet besparen. Heb je niet meteen een idee van je uitgaven, dan doe je er goed aan gemiddeld 3 à 4 maanden al je medische uitgaven bij te houden en een gemiddelde te berekenen. Dit zal je al een beeld geven.

Er wordt vanuit gegaan dat je gemiddeld 1/3^{de} van je inkomen kunt besteden aan huur of een lening. Afhankelijk van de grootte van je woonst en jouw levensstijl heb je ook verschillende andere vaste kosten: gas, elektriciteit, water, telefoon etc. De andere variabele kosten kunnen zijn: eten en drank, verzorgingsproducten, kledij, kranten, tijdschriften, onkosten van een huisdier etc.

ZELFZORG



Als je zelfstandig gaat wonen, moet je veel dingen zelf regelen. Er komt heel wat papierwerk bij kijken zoals je al kon lezen, maar je moet daarnaast ook nog voorzien in je eigen natje en droogje. Van inkopen doen, naar de apotheker gaan, koken tot poetsen, het hoort er allemaal bij. Je moet je in alle eerlijkheid de vraag stellen of je dit zelf kunt en anders wat je zelf kunt. Misschien doe je er goed aan voor bepaalde zaken hulp te vragen aan je ouder(s), vrienden of professionelen. We denken hierbij bijvoorbeeld aan gezins- of poetshulp.

OVERZICHT VAN INTERESSANTE WEBSITES

www.sociaal-woonkrediet.be

www.immotheker.be

www.vmsw.be

www.sociaalverhuurkantoor.be

www.vob-vzw.be

www.onroerendevoorheffing.be

www.woonwinkel-woonwijzer.be

www.bouwenenwonen.be

www.wonen.vlaanderen.be

www.socialsecurity.fgov.be

www.handigids.be

MAANDELIJKS BUDGETOVERZICHT

Uitgaven	Mijn uitgaven in €	Inkomsten	In €
Vaste kosten		Kinderbijslag	
Huur of lening		Vervangingsinkomen	
Gas		Loon	
Elektriciteit			
Water			
Telefoon			
Brandverzekering			
Gezinsverzekering			
Autoverzekering			
Autobelasting			
Variabele kosten			
Eten en drank			
Huishoudproducten			
Verzorgingsproduct			
Kost huisdier			
Kledij			
Dokter			
Medicijnen			
Kiné			
Lidgeld			
Vervoer (brandstof)			
Openbaar vervoer			
Kapper			

Totaal Uitgaven: €

Totaal inkomsten: €

Inkomsten – Uitgaven =€

Als je resultaat negatief is, dan zul je moeten “consuminderen”. Heb je een positief resultaat, dan kun je sparen.

