

**GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION  
GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN  
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

**VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE**

**VLAAMSE OVERHEID**

N. 2009 — 1160

[2008/202826]

**13 JUNI 2008. — Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de verzekering gewaarborgd wonen**

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 80, gewijzigd bij het decreet van 20 december 2002;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 april 2004 en 30 juni 2006;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 25 april 2008;

Gelet op het advies 44.493/3 van de Raad van State, gegeven op 20 mei 2008, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1<sup>o</sup>, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering;

Na beraadslaging,

Besluit :

*HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen*

**Artikel 1.** In dit besluit wordt verstaan onder :

1<sup>o</sup> minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

2<sup>o</sup> agentschap : het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

3<sup>o</sup> verzekeraar : een private instelling aan wie het Vlaamse Gewest de verzekeringsopdracht, vermeld in artikel 2, heeft uitbesteed;

4<sup>o</sup> aanvrager : de natuurlijke meerderjarige persoon die alleen of samen met een andere natuurlijke persoon een hypothecaire lening aangaat;

5<sup>o</sup> gemiddeld maandelijks netto-inkomen :

a) als de aanvrager een werknemer is, het gemiddelde over de laatste zes maanden die aan de werkloosheid of de arbeidsongeschiktheid voorafgaan, van het bruto belastbare maandloon, verminderd met het personenbelastingstarief dat erop van toepassing is. Voor seizoensarbeid wordt het gemiddelde berekend over de laatste twaalf maanden;

b) als de aanvrager een zelfstandige is, het twaalfde deel van het nettoresultaat van het laatst beschikbare aanslagjaar, verlaagd met de basisbelasting en verhoogd met de belastingvermindering op de belastingvrije sommen. Als bij de laatst beschikbare aanslag het huwelijksquotiënt werd toegepast, moet het nettoresultaat tevens verminderd worden met de basisbelasting voor de partner en verhoogd met de belastingvermindering op de belastingvrije som voor de partner;

6<sup>o</sup> nettovervangingsinkomen : het brutovervangingsinkomen, verminderd met het personenbelastingtarief dat erop van toepassing is;

7<sup>o</sup> aanvraagdatum : de datum waarop de aanvraag voor de verzekering is ingediend overeenkomstig artikel 6 en die vermeld staat in de ontvangstmelding van het agentschap;

8<sup>o</sup> arbeidsongeschiktheid : elke toestand die aanleiding geeft tot het verkrijgen van tegemoetkomingen in het kader van de verplichte verzekering tegen ziekte en invaliditeit en waarbij de persoon in kwestie geen andere belastbare beroepsinkomen heeft, noch als werknemer, noch als zelfstandige. Arbeidsongeschiktheid ten gevolge van een arbeidsongeval of een beroepsziekte komt niet in aanmerking;

9<sup>o</sup> onvrijwillige werkloosheid : elke toestand van onvrijwillige volledige werkloosheid die aanleiding geeft tot het verkrijgen van werkloosheidsuitkeringen van de Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening en waarbij de persoon in kwestie geen andere belastbare beroepsinkomen heeft, noch als werknemer, noch als zelfstandige. Bruggepensioneerden worden niet als werklozen beschouwd;

10<sup>o</sup> kredietinstelling : een instelling die ofwel ingeschreven is overeenkomstig het koninklijk besluit nr. 225 van 7 januari 1936 tot reglementering van de hypothecaire leningen en tot inrichting van de controle op de hypothecaire leningen of vrijgesteld is van die inschrijving, ofwel ingeschreven of geregistreerd is overeenkomstig de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet;

11<sup>o</sup> lening : een hypothecair krediet als vermeld in de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, gewaarborgd door een hypotheek of een voorrecht op de te kopen of te bouwen woning;

12<sup>o</sup> inkomen : het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de aanvrager

13<sup>o</sup> persoon ten laste :

a) het inwonende kind dat op datum van de aanvraag tot verzekering geen 18 jaar is of voor wie op die datum aan de aanvrager kinderbijslag of wezenrente wordt uitbetaald;

b) de aanvrager of een familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de woning betreft of zal betrekken, voorzover de aanvrager of het familielid als ernstig gehandicapt wordt beschouwd overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 1988 tot bepaling van de attesten die in aanmerking worden genomen om een ernstige handicap vast te stellen;

14° EPB-decreet : het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet.

**Art. 2.** Afhankelijk van de stand van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, kan de minister, onder de voorwaarden en voor de bedragen, vermeld in dit besluit, de volgende risico's verzekeren :

1° het risico van de werknemer die ten gevolge van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid niet in staat is de contractuele verplichtingen na te komen die voortvloeien uit een lening voor de bouw, de koop, de koop met renovatie of de renovatie van zijn enige woning;

2° het risico van de zelfstandige die ten gevolge van arbeidsongeschiktheid niet in staat is de contractuele verplichtingen na te komen die voortvloeien uit een lening voor de bouw, de koop, de koop met renovatie of de renovatie van zijn enige woning.

De verzekering, vermeld in het eerste lid, wordt uitbesteed aan de verzekeraar, die een geregelde verslaggeving en de nodige controlemogelijkheden biedt aan het agentschap.

#### HOOFDSTUK II. — *Voorwaarden van de verzekering gewaarborgd wonen*

**Art. 3.** De aanvrager van een verzekering gewaarborgd wonen moet op de aanvraagdatum voldoen aan de volgende voorwaarden :

1° een lening gesloten hebben voor het bouwen, met inbegrip van vervangingsbouw, het kopen, het kopen en renoveren of het renoveren van een woning die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4, § 1;

2° geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de aanvraagdatum, tenzij het gaat om een woning die het voorwerp is van de toepassing van artikel 19 van de Vlaamse Wooncode of van een onteigeningsbesluit;

3° een beroepsactiviteit uitoefenen, waaronder wordt verstaan :

a) als de aanvrager een werknemer is, dat hij minstens in een deeltijdse betrekking tewerkgesteld is met een contract van onbepaalde duur waarvan de proefperiode al voltooid is, ofwel in een tijdelijk contract voor zover hij niet tewerkgesteld is op basis van een uitzendcontract en kan bewijzen dat hij gedurende minstens een jaar arbeidsprestaties heeft verricht bij zijn laatste werkgever;

b) als de aanvrager een zelfstandige is, dat hij zijn zelfstandige activiteit gedurende ten minste twaalf maanden in hoofdberoep uitgeoefend heeft;

4° niet arbeidsongeschikt zijn;

5° voor de aanvraagdatum twaalf volledige maanden arbeidsprestaties hebben geleverd, met uitzondering van onderbrekingen ingevolge een of meer infectieziekten van beperkte duur of het wettelijke zwangerschapsverlof.

De volgende leningen en personen komen niet in aanmerking voor de verzekering gewaarborgd wonen :

1° leningen waarvan de eerste kapitaalsopname plaatsvindt voor 1 april 2008;

2° leningen waarvan de eerste kapitaalsopname heeft plaatsgevonden meer dan een jaar voor de aanvraagdatum behalve als die opname dateert van 1 april 2008 tot 1 juli 2008 en de aanvraag overeenkomstig artikel 6, § 1, uiterlijk op 1 juli 2009 wordt ingediend;

3° het gedeelte van een lening dat betrekking heeft op de vervanging van een andere hypothecaire lening;

4° leningen waarvan het geleende bedrag minder bedraagt dan :

a) 50.000 euro als het gaat over een lening voor het bouwen, het kopen

of het kopen en renoveren van een woning;

b) 25.000 euro als het gaat over een lening voor het renoveren van een woning;

5° het gedeelte van een lening dat wordt gesloten op naam van een rechtspersoon of dat bestemd is voor een gebouw of een deel van een gebouw dat gebruikt wordt voor handels- of beroepsdoeleinden;

6° leningen die enkel bestemd zijn voor de financiering van de aankoop van een bouwgrond;

7° overbruggingskredieten;

8° personen die voor dezelfde woning een verzekeringsdekking hebben genoten op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 1998 betreffende de verzekering tegen inkomensverlies door onvrijwillige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid bij hypothecaire leningen voor de bouw, de koop, de renovatie of de koop met renovatie van bepaalde woningen in het Vlaamse Gewest;

9° personen die voor dezelfde woning een verzekeringsdekking hebben genoten op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen;

10° personen die een lening aangaan voor het bouwen van een woning, met inbegrip van vervangingsbouw, waarvan het peil van primair energieverbruik, vermeld in artikel 3, 13°, van het EPB-decreet, hoger is dan E70, voor zover het inkomen, vastgesteld op basis van het laatst gekende aanslagbiljet, meer bedraagt dan :

a) 35.000 euro voor een alleenstaande;

b) 50.000 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 2.800 euro per persoon ten laste;

c) 50.000 euro voor een alleenstaande met een persoon ten laste, te verhogen met 2.800 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste.

De bedragen, vermeld in het tweede lid, 10°, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 104,32 van oktober 2006. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond op het hogere tental.

**Art. 4. § 1.** De woning die de aanvrager bouwt, koopt, koopt en renoveert of renoveert, moet bestemd zijn om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen.

De verkoopwaarde van de woning mag, eventueel na de uitvoering van de geplande werkzaamheden, niet hoger zijn dan 320.000 euro. De kredietinstelling raamt de verkoopwaarde bij het afsluiten van de hypothecaire lening.

Het bedrag van 320.000 euro, vermeld in het tweede lid, wordt verhoogd met 15 procent als de woning gelegen is in het Vlabinvest-gebied, vermeld in artikel 1, § 1, 5°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met een sociaal karakter in de Vlaamse Rand.

§ 2. Op de aanvraagdatum moet de aanvrager de hypothecaire leningen bundelen waarvoor hij verzekerd wil worden.

HOOFDSTUK III. — *Nadere regelen voor de verzekering*

**Art. 5.** De verzekeringsdekking vangt aan op de aanvraagdatum en loopt gedurende tien jaar of tot op het ogenblik dat de aanvrager de gehypothekeerde woning niet meer bewoont.

De looptijd van de verzekering kan niet worden opgeschort.

**Art. 6.** § 1. De aanvraag wordt ingediend bij het agentschap met de daartoe bestemde formulieren en moet de volgende stukken bevatten :

1° een door de aanvrager ondertekende en gedateerde verklaring over :

- a) de aard van de verrichting waarvoor hij de lening heeft aangegaan;
- b) de bestemming van de woning als hoofdverblijfplaats gedurende de looptijd van de verzekering;
- c) zijn volledige arbeidsgeschiktheid en zijn goede gezondheid.

2° het bewijs dat de aanvrager een beroepsactiviteit uitoefent, inzonderheid :

a) als hij een werknemer is, een attest van zijn werkgever waarin die bevestigt dat de aanvrager op het ogenblik van de aanvraag voor de verzekering minstens deeltijds in zijn bedrijf werkt met een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur, waarvan de proefperiode al is verstreken, of ten minste gedurende één volledig jaar voltijdse of deeltijdse arbeidsprestaties heeft geleverd binnen het kader van een lopende arbeidsovereenkomst van bepaalde duur;

b) als hij een zelfstandige is, een attest van het sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen waarin die instelling bevestigt dat de aanvrager op het ogenblik van de aanvraag voor de verzekering sedert ten minste twaalf maanden zijn zelfstandige activiteit in hoofdberoep uitoefent;

3° een door de kredietinstelling opgemaakte tabel van de maandelijkse lasten van de lening en een document van de kredietinstelling met het referentnummer van de betreffende lening. Bij leningen met variabele interestvoet wordt gerekend met de interestvoet die van toepassing was op het ogenblik dat de lening gesloten werd;

4° een verklaring van de kredietinstelling dat ze op de hoogte is van het bestaan van de verzekering en dat ze de hypothecaire schuldenaars zal ontlasten van alle betalingen die ze ter uitvoering van de verzekering in de toekomst zal ontvangen en dat ze er zich toe verbindt ten onrechte ontvangen tegemoetkomingen aan de verzekeraar terug te storten op eenvoudig verzoek.

5° de raming door de kredietinstelling van de verkoopwaarde van de woning, eventueel na de uitvoering van de geplande werkzaamheden;

6° als de lening betrekking heeft op het bouwen van een woning, met inbegrip van vervangingsbouw :

- a) een kopie van het laatst bekende aanslagbiljet voor de personenbelasting;
- b) een kopie van de startverklaring, vermeld in artikel 10 van het EPB-decreet, waaruit het peil van primair energieverbruik blijkt dat voor de woning wordt nagestreefd.

§ 2. De aanvrager geeft door de aanvraag in te dienen de toestemming aan het agentschap om bij de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, bij het Rijksregister, bij de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en bij het Vlaams Energieagentschap digitaal de noodzakelijke gegevens te verkrijgen over zijn identiteit en de voorwaarden, vermeld in artikel 3, eerste lid, 2°, 3°, 4° en 5°, en tweede lid, 10°.

§ 3. Het agentschap stuurt binnen vijftien vrije werkdagen een ontvangstmelding waarin de datum van ontvangst, het dossiernummer en de behandelingsprocedure, met inbegrip van de bepaling van § 4, tweede lid, worden meegedeeld.

§ 4. Binnen dertig vrije werkdagen nadat de ontvangstmelding, vermeld in § 3, verstuurd is, meldt het agentschap schriftelijk aan de aanvrager dat het aanvraagdossier volledig is of verzoekt het de aanvrager de ontbrekende stukken in te dienen. De aanvrager moet zijn aanvraag vervolledigen binnen een termijn van twee maanden nadat hij schriftelijk op de hoogte werd gebracht door het agentschap. Zodra het dossier vervolledigd is, wordt de aanvrager daarvan door het agentschap op de hoogte gebracht.

Blijft de aanvrager in gebreke, dan meldt het agentschap schriftelijk dat aan zijn aanvraag voor de verzekering definitief geen gevolg wordt gegeven omdat zijn reactie uitblijft. Hij kan later geen nieuwe aanvraag meer indienen.

§ 5. Binnen negentig werkdagen na de datum van de melding dat de aanvraag volledig is, beslist het agentschap of de aanvrager in aanmerking komt voor de verzekering.

De aanvrager en de verzekeraar worden daarvan schriftelijk op de hoogte gebracht binnen dezelfde termijn.

Het uitblijven van een beslissing van het agentschap binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, wordt gelijkgesteld met een weigering.

§ 6. Tegen de beslissing, vermeld in § 5, kan door middel van een aangetekende brief beroep worden ingesteld bij de administrateur-generaal van het agentschap, binnen een maand na de betekening van de beslissing of na het verstrijken van de termijn, vermeld in § 5.

Als de beslissing in beroep niet wordt betekend binnen een maand na de datum van ontvangst van de aangetekende brief, vermeld in het eerste lid, dan wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd en komt de aanvrager in aanmerking voor de verzekering.

HOOFDSTUK IV. — *Nadere regelen voor de tegemoetkoming*

**Art. 7.** § 1. De verzekeraar komt tegemoet in de aflossing van de hypothecaire lasten van de verzekerde nadat een wachttijd van drie maanden ononderbroken arbeidsongeschiktheid voltooid en door de verzekerde aangetoond is.

§ 2. De verzekeraar komt tegemoet in de aflossing van de hypothecaire lasten van de verzekerde nadat een wachttijd van drie maanden ononderbroken onvrijwillige volledige werkloosheid voltooid en door de verzekerde aangetoond is.

De verzekerde heeft recht op de tegemoetkomingen ingevolge onvrijwillige volledige werkloosheid gedurende maximaal achttien opeenvolgende maanden.

Om in aanmerking te komen voor een volgende periode van tegemoetkomingen, moeten voltijdse of deeltijdse arbeidsprestaties in het kader van een arbeidsovereenkomst worden aangetoond gedurende een periode van minimaal drie volledige maanden na de eerste periode van achttien maanden waarin de tegemoetkoming genoten werd. De berekeningswijze, vermeld in artikel 9, § 2, blijft in dat geval onverminderd gelden.

§ 3. De periode van tegemoetkomingen eindigt op het ogenblik dat de verzekerde niet meer onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt is. Als de periode van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid eindigt tijdens de eerste vijftien kalenderdagen van een kalendermaand, dan wordt voor die maand geen tegemoetkoming verleend. In het andere geval wordt een tegemoetkoming voor de gehele maand gegeven.

De verzekeraar komt in de aflossing van de hypothecaire lasten tegemoet gedurende maximaal 36 maanden.

De periode van tegemoetkomingen kan langer zijn dan de periode van de verzekering.

**Art. 8.** De tegemoetkomingen worden maandelijks uitgekeerd. De begunstigde is de kredietinstelling waarbij de verzekerde zijn lening heeft gesloten.

**Art. 9.** § 1. Het bedrag van de tegemoetkoming is afhankelijk van de hypothecaire lasten van de verzekerde, het gemiddelde maandelijkse netto-inkomen tijdens de periode die voorafgaat aan de periode van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid en het nettovervangingsinkomen tijdens de periode van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid.

De maandelijkse afbetaling is gelijk aan een twaalfde deel van het geheel van de financiële verplichtingen die de verzekerde in de loop van een jaar verschuldigd is. Bij een lening met schuldsaldoverzekering omvat dat geheel de interestlasten, de aflossingen van het kapitaal en de premie voor de schuldsaldoverzekering. Bij een lening met een gemengde levensverzekering bestaat het geheel uit de interesten en de premie voor de gemengde levensverzekering.

Het bedrag van de tegemoetkoming is niet groter dan het werkelijk geleden inkomensverlies. Het werkelijk geleden inkomensverlies van de verzekerde is gelijk aan het verschil van het gemiddelde nettomaandloon tijdens de periode die voorafgaat aan de onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid en het maandelijkse nettovervangingsinkomen tijdens de periode van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid.

Het bedrag van de maandelijkse tegemoetkoming bedraagt maximaal vijfhonderd euro. Dat bedrag wordt verhoogd tot maximaal zeshonderd euro als de lening betrekking heeft op de bouw van een woning, met inbegrip van vervangingsbouw, waarvan het peil van primair energieverbruik, vermeld in artikel 3, 13°, van het EPB-decreet, lager is of gelijk is aan E70 en de aanvrager tevens voldoet aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, tweede lid, 10°.

§ 2. Het bedrag van de maandelijkse tegemoetkoming is tevens afhankelijk van de gecumuleerde duur van de periodes van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid gedurende de volledige looptijd van de verzekering.

Voor de eerste twaalf maanden van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid waarin de tegemoetkoming wordt genoten, wordt de maandelijkse tegemoetkoming beperkt tot 70 % van de maandelijkse afbetaling.

Voor de volgende twaalf maanden van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid waarin de tegemoetkoming wordt genoten, wordt de tegemoetkoming beperkt tot 56 % van de maandelijkse afbetaling.

Voor de daaropvolgende twaalf maanden van vergoede onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid wordt de tegemoetkoming beperkt tot 42 % van de maandelijkse afbetaling.

§ 3. De uitbetaling wordt in elk geval stopgezet met ingang van de maand die volgt op de volledige terugbetaling van de lening. De aanvrager of de kredietinstelling brengt de verzekeraar daarvan onmiddellijk op de hoogte. De kredietinstelling stort de eventueel te veel betaalde bedragen terug.

**Art. 10.** De aanvraag voor de tegemoetkoming wordt met een aangetekende brief of tegen afgifte van een ontvangstbewijs ingediend bij de verzekeraar. Als de aanvraag voor de tegemoetkoming meer dan twaalf maanden na het verlopen van de wachttijd van drie maanden, vermeld in artikel 7, § 1 of § 2, wordt ingediend, dan vervalt het recht op een tegemoetkoming voor de periode die overeenstemt met de periode dat de aanvrager zijn aanvraag te laat ingediend heeft.

Bij de aanvraag worden de volgende stukken gevoegd :

1° als de verzekerde werknemer is en onvrijwillig werkloos :

a) kopieën van de loonfiches van de laatste zes maanden (voor seizoenarbeiders de laatste twaalf maanden) die aan de periode van onvrijwillige werkloosheid voorafgaan;

b) een attest van de RVA of van de instelling die de werkloosheidsvergoedingen uitbetaalt, dat de datum vermeldt waarop de werkloosheidsvergoedingen een aanvang genomen hebben, alsook een kopie van het werkloosheidsbewijs - arbeidsbewijs formulier C4 van de RVA en de opzeggingsbrief van de werkgever van de aanvrager;

c) een maandelijks bewijs van de betalingen van werkloosheidsuitkeringen zolang de werkloosheid aanhoudt;

d) een attest, verstrekt door de RVA, dat aantoonde dat de verzekerde zich niet in een toestand bevindt van verminderde uitkeringen ingevolge sancties in het kader van de activering van het zoekgedrag naar werk.

2° als de verzekerde werknemer is en arbeidsongeschikt :

a) kopieën van de loonfiches van de laatste zes maanden (voor seizoenarbeiders de laatste twaalf maanden) die aan de periode van arbeidsongeschiktheid voorafgaan;

b) een medisch attest met vermelding van de aanvangsdatum en de aard van de arbeidsongeschiktheid;

c) een bewijs van de periodieke betalingen door het ziekenfonds zolang de arbeidsongeschiktheid aanhoudt.

3° als de verzekerde zelfstandig is en arbeidsongeschikt :

a) een afschrift van het laatste beschikbare aanslagbiljet van de directe belastingen;

b) een medisch attest met vermelding van de aanvang en de aard van de arbeidsongeschiktheid;

c) een bewijs van de periodieke betalingen door het ziekenfonds zolang de arbeidsongeschiktheid aanhoudt.

Als de verzekerde aanspraak wil maken op de verhoging van de maandelijkse tegemoetkoming, vermeld in artikel 9, § 1, vierde lid, dan voegt hij bij zijn aanvraag een uitdrukkelijke verklaring, die de verzekeraar machtigt bij het Vlaams Energieagentschap de gegevens inzake zijn EPB-aangifte te verifiëren.

#### HOOFDSTUK V. — Slotbepalingen

**Art. 11.** Het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 april 2004 en 30 juni 2006, wordt opgeheven.

**Art. 12.** Dit besluit treedt in werking op 1 april 2009.

**Art. 13.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 13 juni 2008.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,  
M. KEULEN



## TRADUCTION

## AUTORITE FLAMANDE

F. 2009 — 1160

[2008/202826]

**13 JUIN 2008. — Arrêté du Gouvernement flamand relatif à l'assurance logement garanti**

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, article 80, modifié par le décret du 20 décembre 2002;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2003 relatif à l'assurance logement garanti, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 23 avril 2004 et 30 juin 2006;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé du budget, donné le 25 avril 2008;

Vu l'avis 44.493/3 du Conseil d'Etat, rendu le 20 mai 2008, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE I<sup>er</sup>. — *Dispositions générales*

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans le présent arrêté, on entend par :

1<sup>o</sup> Ministre : le Ministre flamand chargé du logement;

2<sup>o</sup> agence : l'agence "Wonen-Vlaanderen" du Ministère flamand de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du Logement et du Patrimoine immobilier;

3<sup>o</sup> assureur : une institution privée à laquelle la Région flamande a sous-traité la mission d'assurance, visée à l'article 2;

4<sup>o</sup> demandeur : la personne physique majeure qui contracte tout seul ou avec une autre personne physique un prêt hypothécaire;

5<sup>o</sup> revenu net mensuel moyen :

a) lorsque le demandeur est un travailleur, la moyenne des six derniers mois précédant le chômage ou l'incapacité de travail, du revenu mensuel brut imposable, diminué du tarif de l'impôt des personnes physiques y applicable. Dans le cas de travail saisonnier, la moyenne est calculée sur les douze derniers mois;

b) lorsque le demandeur est un indépendant, la douzième part du résultat net de la dernière année d'imposition disponible, diminuée de l'impôt de base et majorée de la réduction d'impôt sur les sommes exemptées d'impôt. Lorsque le quotient conjugal a été appliqué à la dernière imposition disponible, le résultat net doit également être diminué de l'impôt de base appliqué au partenaire et majoré de la réduction d'impôt sur la somme exemptée d'impôt appliquée au partenaire;

6<sup>o</sup> revenu net de remplacement : le revenu de remplacement brut diminué du tarif de l'impôt des personnes physiques y applicable;

7<sup>o</sup> date de la demande : la date à laquelle la demande d'assurance a été introduite, conformément à l'article 6 et qui est mentionnée dans l'accusé de réception de l'agence;

8<sup>o</sup> incapacité de travail : toute situation donnant lieu à l'obtention d'allocations dans le cadre de l'assurance obligatoire contre la maladie et l'invalidité et dans laquelle la personne en question n'a pas d'autres revenus professionnels, ni comme travailleur, ni comme indépendant. L'incapacité de travail suite à un accident de travail ou à une maladie professionnelle n'entre pas en ligne de compte;

9<sup>o</sup> chômage involontaire : toute situation de chômage complet involontaire donnant lieu à l'obtention d'allocations de chômage par l'Office national de l'Emploi et dans laquelle la personne en question n'a pas d'autres revenus professionnels, ni comme travailleur, ni comme indépendant. Les prépensionnés ne sont pas considérés comme étant chômeurs;

10<sup>o</sup> institution de crédit : une institution qui est, soit inscrite conformément à l'arrêté royal n<sup>o</sup> 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires ou exemptée de cette inscription, soit inscrite ou enregistrée conformément à la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire;

11<sup>o</sup> prêt : un crédit hypothécaire tel que visé par la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire, garanti par une hypothèque ou par un privilège sur le logement à acheter ou à construire;

12<sup>o</sup> revenu : le revenu du demandeur soumis à l'impôt des personnes physiques;

13<sup>o</sup> personne à charge :

a) l'enfant habitant sous le même toit, qui à la date de la demande d'assurance n'a pas atteint l'âge de 18 ans ou pour lequel à cette même date des allocations familiales ou une rente d'orphelin ont été payées;

b) le demandeur ou un membre de la famille faisant partie du ménage et qui occupe ou occupera également l'habitation, pour autant que le demandeur ou le membre de la famille soit considéré comme gravement handicapé conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 1988 fixant les attestations prises en considération en vue de constater un handicap grave;

14<sup>o</sup> décret EPB : le décret du 22 décembre 2006 établissant des exigences et mesures de maintien en matière de performance énergétique et de climat intérieur de bâtiments et instaurant un certificat de performance énergétique et modifiant l'article 22 du décret REG.

**Art. 2.** Le ministre peut, en fonction des crédits disponibles à cet effet au budget de la Région flamande, aux conditions fixées ci-après et à concurrence des montants prévus par le présent arrêté, assurer les risques suivants :

1° le risque que le travailleur n'est pas en mesure de remplir les obligations contractuelles découlant d'un prêt pour la construction, l'achat, la vente avec rénovation ou la rénovation de sa seule habitation, suite à un chômage involontaire ou une incapacité de travail;

2° le risque que l'indépendant n'est pas en mesure de remplir les obligations contractuelles découlant d'un prêt pour la construction, l'achat, la vente avec rénovation ou la rénovation de sa seule habitation, suite à une incapacité de travail;

L'assurance, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, est sous-traitée à un assureur qui fait régulièrement rapport à l'agence et propose à celle-ci la possibilité d'exercer un contrôle.

#### CHAPITRE II. — Conditions de l'assurance logement garanti

**Art. 3.** Le demandeur d'une assurance logement garanti doit, au moment de sa demande, répondre aux conditions suivantes :

1° avoir contracté un prêt pour la construction, y compris la construction de remplacement, l'achat, la vente et la rénovation ou la rénovation d'un logement qui répond aux conditions, visées à l'article 4, § 1<sup>er</sup>;

2° ne pas avoir en pleine propriété ou en plein usufruit un autre logement à la date de demande, à moins qu'il se n'agisse d'un logement qui est régi par l'article 19 du Code flamand du logement ou par un arrêté d'expropriation;

3° exercer une activité professionnelle, par laquelle on entend :

a) lorsque le demandeur est un travailleur, au moins être occupé dans un emploi à temps partiel, soit par un contrat à durée indéterminée dont le stage est déjà passé, soit par un contrat temporaire pour autant que le demandeur n'est pas employé sur la base d'un contrat intérimaire et peut prouver qu'il a fourni des prestations de travail pendant au moins un an auprès de son dernier employeur;

b) lorsque le demandeur est un indépendant, qu'il exerce ses activités professionnelles à titre principal pendant au moins douze mois;

4° ne pas être en incapacité de travail;

5° avoir fourni avant la date de demande douze mois complets de prestations de travail, à l'exclusion des interruptions suite à des maladies infectieuses de durée limitée ou au congé de maternité légal.

Les prêts et personnes suivants ne sont pas éligibles à l'assurance logement garanti :

1° les prêts dont le premier prélèvement de capital a lieu avant le 1<sup>er</sup> avril 2008;

2° les prêts dont le premier prélèvement de capital a eu lieu plus d'un an avant la date de demande sauf si ce prélèvement date du 1<sup>er</sup> avril 2008 jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2008 et que la demande est introduite conformément à l'article 6, § 1<sup>er</sup>, au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2009;

3° la partie du prêt qui a trait au remplacement d'un autre prêt hypothécaire;

4° les prêts dont le montant emprunté est inférieur à :

a) 50.000 euros dans le cas d'un prêt pour la construction, l'achat ou l'achat et rénovation d'un logement;

b) 25.000 euros dans le cas d'un prêt pour la rénovation d'un logement;

5° la partie d'un prêt contractée au nom d'une personne morale ou destinée à un immeuble ou une partie d'immeuble qui est affecté à des fins commerciales et professionnelles;

6° les prêts uniquement destinés au financement de l'achat d'un terrain à bâtir;

7° les crédits de relais;

8° les personnes qui ont bénéficié d'une couverture d'assurance sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 mai 1998 relatif à l'assurance contre la perte de revenu suite au chômage involontaire et à l'incapacité de travail en cas de prêts hypothécaires pour la construction, l'achat, la rénovation ou l'achat avec rénovation de certaines habitations dans la Région flamande.

9° les personnes qui ont bénéficié d'une couverture d'assurance pour le même logement sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2003 relatif à l'assurance logement garanti;

10° les personnes qui contractent un prêt pour la construction d'un logement, y compris la construction de remplacement, dont le niveau de consommation d'énergie primaire, visé à l'article 3, 13°, du décret EPB, est supérieur à E70, dans la mesure où le revenu fixé sur la base du dernier avertissement-extrait de rôle connu, est supérieur à :

a) 35.000 euros pour une personne isolée;

b) 50.000 euros pour les personnes cohabitant légalement ou de fait, à majorer de 2.800 euros par personne à charge;

c) 50.000 euros pour les personnes isolées ayant une personne à charge, à majorer de 2.800 euros par personne à charge à partir de la deuxième personne à charge.

Les montants, visés à l'alinéa deux, 10°, sont rattachés à l'indice de santé 104,32 du 26 octobre 2006. Ils sont annuellement adaptés au 1<sup>er</sup> janvier à l'indice de santé du mois d'octobre précédant l'adaptation et arrondis à la dizaine supérieure.

**Art. 4. § 1<sup>er</sup>.** Le logement que le demandeur construit, achète, achète et rénove ou rénove, doit être affecté à sa résidence principale.

La valeur vénale du logement, le cas échéant, après l'exécution des travaux prévus, ne peut pas être supérieure à 320.000 euros. L'institution de crédit fait une estimation de la valeur vénale lors de la conclusion du prêt hypothécaire.

Le montant de 320.000 euros, visé à l'alinéa deux, est majoré de 15 pour cent si le logement est situé en zone Vlabinvest, visée à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 5° de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 1994 réglant les conditions relatives aux projets de logement à caractère social.

§ 2. Le demandeur doit regrouper à la date de demande les prêts hypothécaires pour lesquels il souhaite être assuré.

CHAPITRE III. — *Modalités de l'assurance*

**Art. 5.** La couverture de l'assurance prend effet à la date de demande et court pendant dix ans ou jusqu'au moment où le demandeur n'occupe plus le logement hypothéqué.

La durée de l'assurance ne peut pas être suspendue.

**Art. 6.** § 1<sup>er</sup>. La demande est introduite à l'agence à l'aide des formulaires appropriés et doit contenir les documents suivants :

1° une déclaration signée et datée par le demandeur concernant :

- a) la nature de l'opération pour laquelle il a contracté le prêt;
- b) la destination du logement comme résidence principale pendant la durée de l'assurance;
- c) sa pleine capacité de travail et sa bonne santé.

2° une attestation prouvant que le demandeur exerce une activité professionnelle, notamment :

a) s'il est un travailleur, une attestation de son employeur faisant apparaître que le demandeur est au moins employé à temps partiel dans son entreprise au moment de la demande d'assurance, par un contrat de durée indéterminée, dont le stage a déjà échoué, ou a au moins fourni pendant un an complet des prestations de travail à temps plein ou à temps partiel dans le cadre d'un contrat de travail de durée déterminée en cours;

b) s'il est indépendant, une attestation du fonds d'assurance social dans laquelle celui-ci affirme qu'au moment de la demande, le demandeur exerce son activité indépendante à titre principal;

3° un tableau dressé par l'institution de crédit mentionnant les charges mensuelles du prêt et un document de l'institution de crédit mentionnant le numéro de référence du prêt hypothécaire concerné. Lorsqu'il s'agit d'un prêt à taux d'intérêt variable, il est tenu compte du taux d'intérêt qui était d'application au moment de la conclusion du prêt.

4° une déclaration de l'institution de crédit mentionnant qu'elle est au courant de l'existence de l'assurance et qu'elle donnera décharge aux débiteurs hypothécaires pour tous les paiements qu'elle recevra à l'avenir en application de l'assurance et qu'elle s'engage à rembourser à l'assureur sur simple demande les allocations indûment reçues.

5° une estimation de la valeur vénale du logement par l'institution de crédit, le cas échéant après l'exécution des travaux prévus;

6° si le prêt porte sur la construction d'un logement, y compris la construction de remplacement;

a) une copie du dernier avertissement-extrait de rôle pour l'impôt des personnes physiques;

b) une copie de la déclaration de commencement, visée à l'article 10 du décret EPB faisant apparaître le niveau de consommation d'énergie primaire prévu pour le logement.

§ 2. Par l'introduction de la demande, le demandeur autorise l'agence à obtenir par voie électronique les données essentielles sur son identité et les conditions, visées à l'article 3, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup>, et alinéa deux, 10<sup>o</sup>, auprès des services compétents du Service public fédéral Finances, du Registre national, de la Banque-Carrefour de la Sécurité sociale et de la "Vlaams Energieagentschap" (Agence flamande de l'Energie).

§ 3. L'agence transmet dans les quinze jours ouvrables francs un accusé de réception mentionnant la date de réception, le numéro du dossier et la procédure de traitement, y compris la disposition du § 4, alinéa deux.

§ 4. Dans les trente jours ouvrables francs après l'envoi de l'accusé de réception, visé au § 3, l'agence communique par écrit au demandeur si son dossier de demande est complet ou lui demande de transmettre les pièces manquantes. Le demandeur doit compléter sa demande dans un délai de deux mois après que l'agence le lui a notifié par écrit. Dès que le dossier est complet, le demandeur en est averti par l'agence.

Si le demandeur reste en défaut, l'agence lui communique par écrit qu'aucune suite ne sera donnée à sa demande d'assurance faute de réaction de sa part. Le demandeur ne pourra plus introduire une nouvelle demande.

§ 5. Dans les nonante jours ouvrables après la date de notification que la demande est complète, l'agence décide si le demandeur est éligible à l'assurance.

Le demandeur et l'assureur en sont avertis par écrit dans le même délai.

L'absence de décision de la part de l'agence dans le délai, visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, équivaut à un refus.

§ 6. Un recours peut être formé contre la décision, visée au § 5, par lettre recommandée, auprès de l'administrateur général de l'agence, dans un mois après la notification de la décision ou à l'expiration du délai, visé au § 5.

Lorsque la décision en recours n'est pas notifiée dans un mois après la date de réception de la lettre recommandée, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le recours est réputé être accueilli et le demandeur est éligible à l'assurance.

CHAPITRE IV. — *Modalités de l'intervention*

**Art. 7.** § 1<sup>er</sup>. L'assureur intervient dans l'amortissement des charges hypothécaires de l'assuré après une période d'attente de trois mois ininterrompus d'incapacité de travail accomplie et démontrée par l'assuré.

§ 2. L'assureur intervient dans l'amortissement des charges hypothécaires de l'assuré après une période d'attente de trois mois ininterrompus de chômage complet involontaire accomplie et démontrée par l'assuré.

L'assuré a droit aux interventions pour cause de chômage complet involontaire pendant au maximum dix-huit mois successifs.

Pour être éligible à une période suivante d'interventions, il y a lieu de démontrer des prestations de travail à temps plein ou à temps partiel dans le cadre d'un contrat de travail pendant une période de minimum trois mois complets après la première période de dix-huit mois au cours de laquelle l'intervention a été perçue. Le mode de calcul, visé à l'article 9, § 2, reste intégralement d'application.

§ 3. La période d'interventions prend fin au moment que l'assuré n'est plus en incapacité de travail ou au chômage involontaire. Lorsque la période de chômage involontaire ou d'incapacité de travail se termine pendant les premiers quinze jours civils d'un mois civil, aucune intervention ne sera octroyée pour le mois en question. Dans l'autre cas, il sera accordé une intervention pour le mois entier.

L'assureur intervient dans l'amortissement des charges hypothécaires pendant au maximum 36 mois.

La période d'interventions peut excéder la période de l'assurance.

**Art. 8.** Les interventions sont payées mensuellement. Le bénéficiaire est l'institution de crédit auprès de laquelle l'assuré a contracté son prêt.

**Art. 9.** § 1<sup>er</sup>. Le montant de l'intervention dépend des charges hypothécaires de l'assuré, du revenu net mensuel moyen durant la période qui précède celle du chômage involontaire ou de l'incapacité de travail et du revenu net de remplacement pendant la période du chômage involontaire ou de l'incapacité de travail.

La mensualité est un douzième de l'ensemble des obligations financières que l'assuré doit respecter dans le cours d'une année. Dans le cas d'un prêt avec assurance du solde restant dû, cet ensemble comprend les charges des intérêts, les amortissements du capital et la prime de l'assurance du solde restant dû. Dans le cas d'un prêt avec assurance vie mixte, l'ensemble est composé des intérêts et de la prime de l'assurance vie mixte.

Le montant de l'intervention n'est pas supérieur à la perte de revenu réellement subie. La perte de revenu réellement subie de l'assuré est égale à la différence du revenu mensuel net moyen durant la période qui précède celle du chômage involontaire ou de l'incapacité de travail et du revenu net de remplacement pendant la période du chômage involontaire ou de l'incapacité de travail.

Le montant de l'intervention mensuelle est plafonné à cinq cents euros. Ce montant est porté à six cents euros au maximum si le prêt porte sur la construction d'un logement, y compris la construction de remplacement, dont le niveau de consommation d'énergie primaire, visé à l'article 3, 13°, du décret EPB, est supérieur à E70 et si le demandeur répond également aux limites de revenu, visées à l'article 3, alinéa deux, 10°.

§ 2. Le montant de l'intervention mensuelle est également fonction de la durée cumulée des périodes de chômage involontaire ou d'incapacité de travail pendant la durée complète de l'assurance.

Pour les douze premiers mois de chômage involontaire ou d'incapacité de travail pendant lesquels l'intervention est perçue, l'intervention mensuelle est limitée à 70 % de l'amortissement mensuel.

Pour les douze premiers mois de chômage involontaire ou d'incapacité de travail pendant lesquels l'intervention est perçue, l'intervention est limitée à 56 % de l'amortissement mensuel.

Pour les douze mois suivants de chômage involontaire ou d'incapacité de travail indemnisé, l'intervention est limitée à 42 % de l'amortissement mensuel.

§ 3. Le paiement cesse en tout cas à partir du mois suivant le remboursement total du prêt. Le demandeur ou l'institution de crédit en avertit immédiatement l'assureur. L'institution rembourse les montants éventuellement payés en trop.

**Art. 10.** La demande d'intervention est introduite par lettre recommandée ou contre récépissé auprès de l'assureur. Lorsque la demande d'intervention est introduite plus de douze mois après l'écoulement de la période d'attente de trois mois, visée à l'article 7, §§ 1<sup>er</sup> ou 2, le droit à une intervention échoit pour la période correspondant à la période que le demandeur a introduit en retard sa demande.

La demande doit comporter les documents suivants :

1° lorsque l'assuré est un travailleur et chômeur involontaire :

a) les copies des fiches salariales des six derniers mois (pour les travailleurs saisonniers les douze derniers mois) qui précèdent la période de chômage involontaire;

b) une attestation de l'ONem ou de l'institution qui paie les allocations de chômage mentionnant la date à laquelle les allocations de chômage ont commencé ainsi qu'une copie du certificat de chômage - certificat de travail formulaire C4 de l'ONem et de la lettre de préavis de l'employeur du demandeur;

c) une attestation mensuelle des paiements des allocations de chômage tant que cette situation de chômage dure;

d) une attestation délivrée par l'ONem qui fait apparaître que l'assuré ne se trouve pas en situation d'allocations diminuées suite à des sanctions prises dans le cadre de l'activation du comportement de recherche d'emploi.

2° lorsque l'assuré est un travailleur et en incapacité de travail :

a) les copies des fiches salariales des six derniers mois (pour les travailleurs saisonniers les douze derniers mois) qui précèdent la période d'incapacité de travail;

b) une attestation médicale mentionnant la date du début et la nature de l'incapacité de travail;

c) une attestation des paiements périodiques faits par la mutualité tant que l'incapacité de travail dure.

3° lorsque l'assuré est indépendant et en incapacité de travail :

a) une copie du dernier avertissement-extrait de rôle des impôts directs;

b) une attestation médicale mentionnant la date du début et la nature de l'incapacité de travail;

c) une attestation des paiements périodiques faits par la mutualité tant que l'incapacité de travail dure.

Si l'assuré veut prétendre à la majoration de l'intervention mensuelle, visée à l'article 9, § 1<sup>er</sup>, alinéa quatre, il joint à sa demande une déclaration explicite qui autorise l'assureur à vérifier les données de sa déclaration EPB auprès du "Vlaams Energieagentschap".

#### CHAPITRE V. — Dispositions finales

**Art. 11.** L'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2003 relatif à l'assurance logement garanti, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 23 avril 2004 et 30 juin 2006, est abrogé.

**Art. 12.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2009.

**Art. 13.** Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 13 juin 2008.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique,

M. KEULEN