

VLAAMSE OVERHEID

Omgeving

[C – 2023/48508]

18 DECEMBER 2023. — Ministerieel besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 26 november 2020 tot vaststelling van het basisreglement van de leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.48, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 3 juni 2022 en 21 april 2023;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.62, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 10 november 2022 en 23 juni 2023.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten is zijn vervuld:

- De raad van bestuur van de VMSW heeft de wijzigingen aan het basisreglement van de leningen voorgesteld op 29 maart 2023 en 31 mei 2023.
- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 27 november 2023.
- Er is op 6 december 2023 bij de Raad van State een aanvraag ingediend voor een advies binnen 30 dagen, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973. De Raad van State heeft op 12 december 2023 beslist geen advies te geven, met toepassing van artikel 84, § 5, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Artikel 1. In artikel 1 van het ministerieel besluit van 26 november 2020 tot vaststelling van het basisreglement van de leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen wordt een punt 3°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“3°/1: IRS: Interest Rate Swap, referentie voor rente op interestruilovereenkomsten op een bepaalde looptijd;”.

Art. 2. In hetzelfde besluit, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 25 augustus 2022, wordt een artikel 5/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5/1. Iedere maand wordt per IRS met een resterende duurtijd van 1 tot 30 jaar het gemiddelde genomen van de referentiekosten van die afgelopen kalendermaand.

Per type lening waarin een IRS-referentie wordt gebruikt, en per looptijd wordt een gewogen gemiddelde IRS bepaald. De berekening gaat uit van een theoretische aflossingstabel per leningstype, waarbij de kapitaalaflossingen starten vanaf het einde van het eerste jaar.

Als er geen IRS is met een resterende duurtijd op een bepaalde looptijd, wordt via interpolatie of extrapolatie een waarde bepaald, tenzij het om een looptijd van langer dan dertig jaar gaat. In dat geval wordt de waarde op dertig jaar genomen.

Rentevoeten gebaseerd op een IRS-referentie hebben een berekeningsbasis 30/360.

Als de referentierentevoet verhoogd met de marge negatief is, is de bodemrentevoet voor de marktconforme leningen minstens gelijk aan 0%.”.

Art. 3. Aan hoofdstuk 1 van hetzelfde besluit wordt een artikel 9/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 9/1. In geval van wanbetaling worden de niet-betaalde bedragen vanaf de vervaldag van de verschuldigde bedragen tot de dag van hun effectieve betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, vermeerderd met een interest van 0,50% boven het tarief Basisfinanciering van de Europese Centrale Bank. Er is wanbetaling als op de vervaldag de het bedrag van de schuld dat opeisbaar is van de lening niet wordt aangerekend op de rekening-courant van de ontleners als gevolg van een structureel negatief saldo op de rekening-courant van de ontleners en als de ontleners de hoofdsom niet op een andere manier heeft betaald.”.

Art. 4. In artikel 17, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

“4° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de IRS-referentie die bepaald is conform artikel 5/1, en de contractueel bepaalde looptijd;”.

Art. 5. In artikel 23 van hetzelfde besluit wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

“4° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de IRS-referentie die bepaald is conform artikel 5/1, en de contractueel bepaalde looptijd;”.

Art. 6. In artikel 25 van hetzelfde besluit wordt tussen het woord “financiering” en het woord “op” de zinsnede “, die niet kan worden aangewend voor de verwerving van onroerende goederen en de realisatie van geconventioneerde huurwoningen,” ingevoegd.

Art. 7. In artikel 26 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het woorden “financiering” en het woorden “op” wordt de zinsnede “, die niet kan worden aangewend voor de verwerving van onroerende goederen en de realisatie van geconventioneerde huurwoningen,” ingevoegd;

2° punt 4° wordt vervangen door wat volgt:

“4° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de IRS-referentie die bepaald is conform artikel 5/1, en de contractueel bepaalde looptijd;”.

Art. 8. In artikel 28 van hetzelfde besluit wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

“4° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de IRS-referentie die bepaald is conform artikel 5/1, en de contractueel bepaalde looptijd;”.

Art. 9. Artikel 29 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 29. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een marktconforme lening tegen een variabele rentevoet aan de woonmaatschappij toekennen voor de financiering van de verwerving van gronden, exclusief de erop staande constructies:

- 1° aard van de lening: lening met vaste vervaldag;
- 2° looptijd: maximaal dezelfde looptijd als het betrokken zakelijk recht op de grond waarvoor de financiering wordt aangevraagd, met een maximum van dertig jaar;
- 3° aflossing: op eindvervaldag;
- 4° referentievoet: Euriborreferentie op 12 maanden;
- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker, referentierentevoet verhoogd met de marge. De rentevoet wordt jaarlijks herzien. Om de vijf jaar kan de leningsverstrekker de marge herbekijken op basis van de dan geldende voorwaarden;
- 6° betaling interest: wordt jaarlijks afgerekend op 31 december tot het jaar dat de terugbetaling voorafgaat en een laatste keer op de eindvervaldag of op de datum van de kennisgeving van de verkoop van de laatste woning in een project;
- 7° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontleners een voorbericht geeft van drie maanden. Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd;
- 8° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:
 - a) als het goed waarvoor geleend is, wordt vervreemd, is er een verplichte vervroegde aflossing binnen twee maanden nadat de leningsverstrekker de kennisgeving heeft ontvangen. Het aandeel van het op dat ogenblik ontvreemde goed in het leningsbedrag bepaalt het terug te betalen kapitaal;
 - b) als de ontleners het onroerend goed inkoop waarbij de bulletlening omgezet wordt naar een definitieve financiering voor deze verrichting, is er een verplichte vervroegde terugbetaling bij de omzetting. Het aandeel van het goed dat benut wordt en waarop de definitieve financiering is gebaseerd, bepaalt het terug te betalen kapitaal.”.

Art. 10. Artikel 30 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 30. Onder de volgende voorwaarden kan de VMSW een marktconforme lening tegen een vaste rentevoet toekennen voor de financiering van de verwerving van gronden, exclusief de erop staande constructies:

- 1° aard van de lening: lening met vaste vervaldag;
- 2° looptijd: maximaal dezelfde looptijd als het betrokken zakelijk recht op de grond waarvoor de financiering wordt aangevraagd, met een maximum van dertig jaar;
- 3° aflossing: op eindvervaldag;
- 4° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de IRS-referentie die bepaald is conform artikel 5/1, en de contractueel bepaalde looptijd;
- 5° vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vraag voor budgettoewijzing van de ontleners aan de leningsverstrekker, referentierentevoet verhoogd met de marge;
- 6° betaling interest: wordt jaarlijks afgerekend op 31 december tot het jaar dat de terugbetaling voorafgaat en een laatste keer op eindvervaldag, of op datum van de kennisgeving van de verkoop van de laatste woning in een project, of op de omzetting in de definitieve financiering;
- 7° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de ontleners een voorbericht geeft van drie maanden. Hierbij is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd;
- 8° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:
 - a) als het goed waarvoor geleend is, wordt vervreemd, is er een verplichte vervroegde aflossing binnen twee maanden nadat de leningsverstrekker de kennisgeving heeft ontvangen. Het aandeel van het op dat ogenblik ontvreemde goed in het leningsbedrag, bepaalt het terug te betalen kapitaal;
 - b) als de ontleners het onroerend goed inkoop waarbij de bulletlening omgezet wordt naar een definitieve financiering voor deze verrichting, is er een verplichte vervroegde terugbetaling bij de omzetting. Het aandeel van het goed dat benut wordt en waarop de definitieve financiering is gebaseerd, bepaalt het terug te betalen kapitaal.”.

Art. 11. In artikel 31 van hetzelfde besluit wordt punt 7° vervangen door wat volgt:

“7° referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de IRS-referentie die bepaald is conform artikel 5/1 van dit besluit;”.

Art. 12. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2024.

Brussel, 18 december 2023.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,
M. DIEPENDAELE