

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 99 — 2779

[C - 99/36106]

**11 MEI 1999. — Besluit van de Vlaamse regering
houdende de voorwaarden voor het toestaan van leningen aan particulieren
door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode**

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 79;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 20 maart 1991 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 6 juli 1994 houdende de regeling tot de toekenning van subsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de financiering van haar investeringsprogramma, inzonderheid op artikel 3;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 november 1994 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken, inzonderheid op artikel 9;

Gelet op het advies van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gegeven op 25 februari 1999;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 7 mei 1999;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 4 juli 1989 en 4 augustus 1996;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat enerzijds de inkomensvoorwaarden waaronder de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij sociale leningen kan toestaan aan particulieren voor de bouw, de koop of de verbouwing van woningen, onverwijld moeten worden aangepast aan de evolutie in de samenleving en anderzijds deze sociale leningen zo spoedig mogelijk in het beleid van de Vlaamse regering voor het versterken van de kernen en tegen de verkrotting moeten worden ingepast;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Gezondheidsbeleid en van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder :

1° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

2° VHM : de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, bedoeld in artikel 30 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

3° ontlener : de particuliere persoon die de lening aangaat en, eventueel, de persoon met wie hij of zij op de referentiedatum wettelijk of feitelijk samenwoont of met wie hij of zij zal samenwonen;

4° referentiedatum :

a) bij het aangaan van de lening : de datum waarop de VHM aan de ontlener het schriftelijk aanbod doet waarvan sprake is in artikel 14 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet;

b) bij de vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet : respectievelijk zes maanden voor de vijfde, tiende, vijftiende en eventueel twintigste en vijfentwintigste verjaardag van de leningsakte;

5° sociale koopwoning : een woning die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden;

6° inkomen : de som, desgevallend verhoogd met de fictieve rente, van het aan de personenbelasting onderworpen netto-inkomen, alsook de door de minister, op voorstel van de VHM, nader aan te wijzen inkomsten van de ontlener en van alle andere personen die met hem dezelfde woning zullen betrekken, met uitsluiting van de kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum;

7° fictieve rente : het deel van het inkomen dat wordt berekend op de opbrengst of de waarde van het gedeelte boven 1 miljoen frank, ingevolge een vervreemding door de ontlener of een onteigening van woningen die plaatsvond vanaf drie jaar voor de referentiedatum zoals bepaald onder 4°, a);

8° persoon ten laste :

a) het kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de ontlener en :

— dat jonger dan 18 jaar is of dat 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald;

— dat door de minister, op voorlegging van bewijzen beschouwd wordt als zijnde ten laste;

b) de ontlener die zelf en het gezinslid dat erkend is als ernstig gehandicapt onder de voorwaarden die de minister, op voorstel van de Vlaamse minister, bevoegd voor de bijstand aan personen, gesteld heeft;

9° Vlaamse Wooncode : decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met inbegrip van alle later aangebrachte wijzingen;

10° hypothecaire lening : de bijzondere sociale lening toegestaan ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

11° kernsteden : Antwerpen, Gent, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst en Sint-Niklaas;

12° verkoopwaarde van de woning : de door de VHM geraamde waarde bij vrijwillige verkoop, met inbegrip van de grond;

13° oorspronkelijke rentevoet : de rentevoet die de VHM bij het aangaan van de lening aanrekent aan de ontleners. De oorspronkelijke rentevoet wordt per ontleners vastgesteld en om de vijf jaar herberekend en heet dan "herziene rentevoet";

14° basisrentevoet : een afgeleide van de referentierentievoet afhankelijk van beleidsondersteunende en sociale factoren;

15° referentierentievoet : de rentevoet die maandelijks wordt vastgesteld in functie van de evolutie van de marktrentevoet.

Onverminderd het eerste lid, 6°, wordt het inkomen van de inwonende ascendenten van de ontleners slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

De minister bepaalt, op voorstel van de VHM, de opbrengst, de berekeningswijze en de voorwaarden van de fictieve rente, bedoeld in het eerste lid, 7°.

Art. 2. De VHM is ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden hypothecaire leningen toe te staan bestemd voor de financiering van :

1° de aankoop van een sociale koopwoning;

2° de renovatie, verbetering of aanpassing van hun woning, voor zover het kadastraal inkomen ervan niet meer bedraagt dan 60.000 frank. Bijzondere aandacht moet gegeven worden aan woningen gelegen in een woonvernieuwingengebied;

3° de aankoop van een met een sociale koopwoning gelijkgestelde woning met de bedoeling ze te renoveren, voorzover deze woning op de referentiedatum minimum 30 jaar oud is of de aankoop van een sociale koopwoning die eerst door een sociale huisvestingsmaatschappij werd aangekocht en gerenoveerd, verbeterd of aangepast;

4° de bouw van een met een sociale koopwoning gelijkgestelde woning, waarbij bijzondere aandacht moet gegeven worden aan woningen gelegen in een woonvernieuwingengebied of een woningbouwgebied.

Onverminderd artikel 22 van de Vlaamse Wooncode geeft de VHM hierbij prioriteit aan de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, conform het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht.

De VHM betaalt de eerste schijf van de lening voor de financiering van de uit te voeren werkzaamheden aan de ontleners pas na het voorleggen van een geldige bouwvergunning die de uit te voeren werken toelaat, indien die vergunning is vereist.

Op voorstel van de VHM, bepaalt de minister de voorwaarden waaronder een woning met een sociale koopwoning kan gelijkgesteld worden en de minimum- en maximumnormen voor de woningen waartoe de VHM gemachtigd is aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden hypothecaire leningen toe te staan.

Art. 3. § 1. De ontleners moet op de referentiedatum voldoen aan volgende voorwaarden :

1° vertrekkende van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting, een inkomen hebben gehad dat niet minder bedraagt dan 250.000 frank en niet meer bedraagt dan :

a) 1.000.000 frank voor alleenstaanden;

b) 1.500.000 frank voor een gezin van minimum twee personen;

2° geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, dan het goed waarvoor de lening wordt aangevraagd.

De maximumbedragen, bedoeld in het eerste lid, 1°, worden verhoogd met 100.000 frank per persoon ten laste.

Onverminderd het eerste lid, 2°, kan de VHM de lening weigeren, indien zij het sterke vermoeden heeft dat de ontleners delen van onroerende rechten op een dergelijke andere woning heeft vervreemd, louter en alleen om de lening te kunnen bekomen, op voorwaarde dat dit vermoeden met redenen wordt omkleed en schriftelijk aan de ontleners wordt gemotiveerd.

De bedragen, vermeld in deze §, worden gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van januari 1999. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand december, voorafgaand aan de aanpassing en afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

§ 2. De voorwaarde, vermeld in § 1, 2°, is niet van toepassing :

1° als de ontleners die andere woning betreft en deze het voorwerp uitmaakt van een besluit tot onteigening;

2° als uit een onderzoek van de VHM blijkt dat die andere woning onaangepast is;

3° als uit een onderzoek van de VHM blijkt dat die andere woning onbewoonbaar is en niet in aanmerking komt voor renovatie, verbetering of aanpassing;

4° op een ontleners die op de referentiedatum minstens 55 jaar oud is;

5° op een ontleners die een verrichting aangaat in één van de kernsteden.

In het geval, bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt de opbrengst omgezet in een fictieve rente van zodra de onteigening is gebeurd.

In de gevallen, bedoeld in het eerste lid, 2°, 4° en 5°, moet de ontleners binnen een termijn van één jaar vanaf de datum van de authentieke leningsakte, er voor zorgen dat hij voldoet aan de initiële bezitsvoorwaarde zoals vermeld in § 1, 2° en moet de ontleners aan de VHM of de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij contractueel een recht van voorkoop op die andere woning geven. De eventuele opbrengst van de vervreemding van die andere woning wordt omgezet in een fictieve rente.

In het geval, bedoeld in het eerste lid, 3°, moet de ontleners die andere woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen een termijn van één jaar vanaf de datum van de authentieke leningsakte.

De ontlener zal de opbrengst van de eventuele vervreemding van die andere woning integraal aanwenden voor de verwerving van de nieuwe woning. Indien het K.I. van die andere woning hoger is dan 80.000 frank na indexatie, dan komt de ontlener niet in aanmerking voor een bijzondere sociale lening.

Indien de ontlener binnen de voorziene termijn niet heeft voldaan aan de bepalingen van het derde, vierde en vijfde lid, wordt op het nog niet terugbetaalde saldo van de lening en voor de resterende duur ervan, de referentierentevoet die bij het aangaan van de lening van toepassing was, verhoogd met 2 procentpunt, toegepast.

§ 3. Indien het inkomen, bedoeld in § 1, 1°, maar zonder rekening te houden met de fictieve rente, kleiner is dan 250.000 frank, dan wordt het inkomen van het jaar nadien of eventueel zelfs van het lopende jaar in aanmerking genomen, voorzover het maximumbedrag vermeld in § 1, 1°, niet wordt overschreden. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond. Indien de VHM die middelen ontoereikend acht, kan zij de lening weigeren.

Indien de aanvrager een inkomen heeft genoten dat niet belastbaar is, wordt het geacht 250.000 frank te bedragen voor de toepassing van dit besluit. In afwijking hierop dienen inkomsten die op basis van supra-nationale belastingsakkoorden niet onderworpen zijn aan de Belgische personenbelasting, wel in aanmerking genomen te worden.

Art. 4. Het bedrag van de leningen wordt, naargelang van de soort van verrichting, bepaald door de raad van bestuur van de VHM en mag niet hoger zijn dan de verkoopwaarde van de woning.

Art. 5. § 1. De referentierentevoet wordt op het einde van elke maand bepaald door de afdeling Financieel Management van het departement Algemene Zaken en Financiën van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap op basis van een 15-jarige OLO en stemt overeen met het rekenkundig gemiddelde van de noteringen van de afgelopen maand. De aldus bepaalde referentierentevoet wordt door deze afdeling uiterlijk binnen 2 werkdagen meegedeeld aan de VHM en geldt vanaf de eerste werkdag volgend op de mededeling tot en met de dag van de volgende mededeling. De VHM moet deze referentierentevoet toepassen voorzover er een schommeling is van minstens 0,20 procentpunt ten overstaan van de door de VHM tot dan gehanteerde referentierentevoet.

§ 2. De basisrentevoet wordt vastgelegd door de raad van bestuur van de VHM, eventueel afhankelijk van de verrichting waarvoor de lening wordt aangevraagd. Hij mag echter niet minder bedragen dan 70 % noch meer dan 95 % van de referentierentevoet die geldt op de referentiedatum, zoals bepaald in artikel 1, 4°, a). De leningsvoorwaarden voor sanering en renovatie moeten in elk geval gunstiger zijn dan de leningsvoorwaarden voor de verrichtingen vermeld in artikel 2, 4°.

§ 3. De oorspronkelijke rentevoet van de lening is het eindresultaat van de volgende berekeningen :

1° de basisrentevoet, vermenigvuldigd met $\frac{10 \times I}{10,2 \times N}$ en berekend tot op de vierde decimaal

voor een alleenstaande en vermenigvuldigd met $\frac{10 \times I}{6,8 \times N}$ en berekend tot op de vierde decimaal

voor een gezin van twee of meer personen, waarbij I steeds het inkomen is waarnaar verwezen wordt in artikel 3, § 1, 1° of in artikel 3, § 3 en N het maximumbedrag is waarnaar verwezen wordt in artikel 3, § 1, 1°;

2° vermeerdering met 20 % van de referentierentevoet, afgerond naar het eerste hogere 0,10 procentpunt, als het een nieuwbouw of een aankoop met toepassing van het BTW-stelsel betreft én de woning gelegen is buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied, met uitzondering van sociale koopwoningen;

3° vermindering met 10 % van de referentierentevoet, afgerond naar het eerste hogere 0,10 procentpunt, als de woning gelegen is in één van de kernsteden of in een door de Vlaamse minister aan te wijzen woonvernieuwings- of woningbouwgebied in de provincie Vlaams-Brabant.

Dit berekende resultaat wordt afgerond naar het eerste hogere 0,10 procentpunt en mag nooit hoger zijn dan de referentierentevoet en nooit lager dan 40 % van de referentierentevoet voor de verrichtingen vermeld in artikel 2, eerste lid, 2° en 3°, en 50 % van de referentierentevoet voor alle andere verrichtingen. Op basis van deze jaarrente wordt de eventuele maandrente berekend.

§ 4. Om de vijf jaar en voor de eerste maal op de vijfde verjaardag van het verlijden van de leningsakte, wordt de op de lening toegepaste rentevoet herberekend op dezelfde wijze als beschreven onder § 3. 1 is dan gelijk aan het gemiddelde inkomen over een periode van vijf jaar, die ingaat het zevende jaar dat aan de herberekening voorafgaat. Als het inkomen in een of meer van voormelde jaren nihil bedroeg, wordt dit niet in dit gemiddelde berekend. Bij de berekening van dit gemiddelde inkomen wordt, op identieke wijze als gesteld in artikel 1, 6°, slechts rekening gehouden met een gewijzigde gezinstoestand als deze vastgesteld wordt op de referentiedatum die in aanmerking genomen wordt voor de herberekening. Met een vermindering van het aantal kinderen ten laste wordt geen rekening gehouden.

Is het in het vorige lid vermelde inkomen niet hoger dan N, dan gebeurt de herberekening op grond van de kleinste basisrentevoet, die ofwel reeds van toepassing is op de lening, ofwel voortvloeit uit de toepassing van het oorspronkelijke percentage, bedoeld in § 2, op de referentierentevoet die geldt bij de herberekening. De herziene rentevoet mag daarbij nooit lager zijn dan de minimum-rentevoet berekend zoals bepaald in § 3, tweede lid.

Is het in het eerste lid vermelde inkomen hoger dan N, dan wordt op het nog niet terugbetaalde saldo van de lening de referentierentevoet toegepast die bij het aangaan van de lening van toepassing was.

Voor de toepassing van de bepalingen van deze paragraaf zijn N en het bedrag van 100.000 frank, vermeld in artikel 3, § 1, gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van de decembermaand van het derde jaar dat de referentiedatum bij het aangaan van de lening voorafgaat. Ze worden telkens aangepast aan het gemiddelde indexcijfer van de consumptieprijzen van de decembermaanden van de jaren die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het gemiddelde inkomen zoals bepaald in het eerste lid van deze paragraaf.

§ 5. De VHM dient de inhoud van de bepalingen betreffende de vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet uitdrukkelijk te vermelden in de leningsovereenkomsten met haar ontleners.

§ 6. In de gevallen waarin de raad van Bestuur het aangewezen acht, mag op basis van de evolutie van de marktrentevoet, aan de ontleners die al een sociale lening genieten, een tijdelijke korting op hun rentevoet toegestaan worden zonder dat de rentevoet die van toepassing is op de lening minder mag bedragen dan de referentierentevoet die van toepassing is op de datum van het toestaan van de korting, verhoogd met 1 procentpunt. Voorwaarde hierbij is dat het financieel evenwicht van de VHM niet in het gedrang komt.

Art. 6. De betalingen van de interesten en aflossingen moeten gebeuren met vaste maandelijks bedragen. Elke maandelijks storting vermindert het kapitaal onmiddellijk met de overeenkomstige som aan aflossing en de interesten worden verder berekend op het saldo dat verschuldigd blijft.

De duur van de lening wordt vastgesteld rekening houdend met het inkomen en met de leeftijd van de ontleners. Ze kan ten hoogste twintig jaar bedragen.

De raad van bestuur van de VHM mag deze duur verlengen. De duur van de lening mag echter nooit meer dan 30 jaar bedragen.

De ontleners moet, om de terugbetaling van de lening te verzekeren in geval van overlijden, een schuldsaldoverzekering met afnemend kapitaal sluiten ten voordele van en in samenspraak met de VHM.

Onverminderd het vierde lid, mag de raad van bestuur in buitengewone omstandigheden een andere vorm van dekking aanvaarden.

De aflossing van de lening moet gewaarborgd zijn door de inschrijving van een hypotheek voor alle sommen in eerste rang op de op de woning waarop de lening betrekking heeft. Deze hypotheek moet in eerste rang zijn in geval van aankoop of nieuwbouw.

Art. 7. Zolang de lening niet integraal is terugbetaald en hoogstens gedurende 20 jaren, moet de ontleners de woning waarop de lening betrekking heeft persoonlijk bewonen. Als de woning, om welke reden dan ook, niet langer bestemd is als hoofdverblijfplaats van de ontleners, moet volgens de keuze van de ontleners, de lening ofwel volledig vervroegd terugbetaald worden, ofwel verdergezet maar dan tegen de referentierentevoet geldig bij het aangaan van de lening, verhoogd met maximaal 2 procentpunten.

Art. 8. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 maart 1991 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de VHM, wordt d) vervangen door wat volgt :

« d) referentiedatum :

— bij het aangaan van de lening : de datum waarop de vennootschap de principiële beslissing tot het toestaan van de lening heeft genomen;

— bij de vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet : respectievelijk zes maanden voor de vijfde, tiende, vijftiende en desgevallend twintigste en vijfentwintigste verjaardag van de leningsakte;”.

Art. 9. In artikel 4, § 2 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het derde lid worden de woorden “de in § 1, tweede lid, vermelde ALSK-intrestvoet” vervangen door de woorden “de referentierentevoet”;

2° in het vierde lid worden de woorden “ALSK-intrestvoet” en “rente- of intrestvoet” respectievelijk vervangen door het woord “referentierentevoet” en het woord “rentevoet”;

3° in het vijfde lid wordt het woord “referentiedatum” vervangen door de woorden “datum van de leningsakte”;

4° er wordt een zesde en zevende lid toegevoegd die luiden als volgt :

« Bij de berekening van het gemiddelde inkomen wordt slechts rekening gehouden met een gewijzigde gezinstoestand, bedoeld in artikel 1, f, als deze vastgesteld wordt op de referentiedatum die in aanmerking genomen wordt voor de herberekening.

Gebeurt de herberekening, bedoeld in het tweede lid, op grond van de kleinste basisrentevoet, die ofwel reeds van toepassing is op de lening, ofwel voortvloeit uit de toepassing van het oorspronkelijke percentage, bedoeld in artikel 4, § 1, tweede lid, van het desbetreffende besluit, op de referentierentevoet die voor de vennootschap geldt bij de herberekening. »

Art. 10. In artikel 3, § 2, 2°, b, van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juli 1994 houdende de regeling tot de toekenning van subsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de financiering van haar investeringsprogramma, worden de woorden “van 23 november 1994” vervangen door de woorden “van 11 mei 1999”.

Art. 11. In het besluit van de Vlaamse regering van 23 november 1994 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de VHM wordt het woord “aanvrager” vervangen door het woord “ontleners”.

Art. 12. In artikel 1 van hetzelfde besluit wordt 4° vervangen door wat volgt :

« 4° referentiedatum :

a) bij het aangaan van de lening : de datum waarop de VHM aan de ontleners het schriftelijk aanbod doet waarvan sprake in artikel 14 van de wet op het hypothecair krediet van 4 augustus 1992;

b) bij de vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet : respectievelijk zes maanden voor de vijfde, tiende, vijftiende en eventueel twintigste en vijfentwintigste verjaardag van de leningsakte;”.

Art. 13. In artikel 4, § 3, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° Het eerste lid wordt vervangen door wat volgt :

« Om de vijf jaar en voor de eerste maal op de vijfde verjaardag van het verlijden van de leningsakte, wordt de oorspronkelijke rentevoet herberekend volgens de bepalingen van § 1, eerste lid. Er wordt rekening gehouden met het gemiddelde inkomen over een periode van vijf jaar die ingaat het zevende jaar dat aan de herberekening voorafgaat. Als het inkomen in een of meer van voormelde jaren nihil bedroeg, wordt dit niet in het gemiddelde berekend. Bij de berekening van dit gemiddelde inkomen wordt, op identieke wijze als gesteld in artikel 1, 6°, slechts rekening gehouden met een gewijzigde gezinstoestand als die vastgesteld wordt op de referentiedatum die in aanmerking genomen wordt voor de herberekening. Met het overlijden van een kind voor het einde van het 18de levensjaar wordt bij de berekening van het gemiddelde inkomen geen rekening gehouden. » ;

2° Het tweede lid wordt vervangen door wat volgt :

« Is het in het vorige lid vermelde gemiddelde inkomen niet hoger dan N, dan gebeurt de herberekening op grond van de kleinste basisrentevoet, die ofwel reeds van toepassing is op de lening, ofwel voortvloeit uit de toepassing van het oorspronkelijke percentage, bedoeld in § 1, derde lid, op de referentierentevoet die geldt bij de herberekening. De herberekende rentevoet mag daarbij nooit lager zijn dan de op basis van artikel 4, § 1, tweede lid toegepaste oorspronkelijke minimale rentevoet. » ;

3° Het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt :

« Voor de toepassing van de bepalingen van deze paragraaf zijn N en het bedrag van 40.000 frank, vermeld in artikel 1, 6°, gekoppeld aan het gemiddelde indexcijfer van de consumptieprijzen van de decembermaanden van de jaren die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het gemiddelde inkomen zoals bepaald in het eerste lid van deze paragraaf. Ze worden telkens aangepast aan het gemiddelde indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de herberekening. »

Art. 14. In artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

« De particulier die een volkswoning, een kleine landeigendom of een daarmee gelijkgestelde woning koopt, en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont moeten het bewijs leveren dat ze voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen, vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden voor het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode. De particulier die een woning koopt in een sociaal woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont moeten het bewijs leveren dat ze voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen, vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met een sociaal karakter. De datum van verkoopbelofte geldt hierbij als referentiedatum. »

Art. 15. Behalve voor de behandeling van de aanvragen die werden ingediend voor de datum van inwerking-treding van dit besluit, wordt het besluit van de Vlaamse regering van 23 november 1994 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 11 januari 1995 en 19 januari 1999, opgeheven.

Personen die hun aanvraag indienden voor de inwerkingtreding van dit besluit, maar die hun leningsovereenkomst nog niet ondertekenden, krijgen de keuze tussen de voorwaarden van het besluit van de Vlaamse regering van 23 november 1994 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 11 januari 1995 en 19 januari 1999 en de voorwaarden van dit besluit.

Art. 16. Dit besluit treedt in werking op 1 juni 1999, met uitzondering van artikel 8 en 9 van dit besluit die uitwerking hebben met ingang van 1 januari 1992 en artikel 10, 11, 12 en 13 van dit besluit die uitwerking hebben met ingang van 24 november 1994.

Art. 17. De Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begroting en de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, zijn ieder wat haar of hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 11 mei 1999.

De minister-president van de Vlaamse regering,
L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Gezondheidsbeleid,
Mevr. W. DEMEESTER-DE MEYER

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,
L. PEETERS

—
TRADUCTION

MINISTERE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

F. 99 — 2779

[C — 99/36106]

**11 MAI 1999. — Arrêté du Gouvernement flamand
portant les conditions relatives à l'octroi de prêts à des particuliers
par la Société flamande du Logement en exécution du Code flamand du Logement**

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment l'article 79;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 mars 1991 fixant les conditions auxquelles la Société flamande du Logement accorde des prêts à des particuliers;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 juillet 1994 réglant l'octroi de subventions à la Société flamande du Logement pour le financement de son programme d'investissement, notamment l'article 3;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 novembre 1994 portant les conditions relatives à l'octroi de prêts à des particuliers par la Société flamande du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 novembre 1994 portant la subvention de la préparation à la construction de terrains et l'aménagement de l'infrastructure et des équipements communs de quartiers sociaux, notamment l'article 9;

Vu l'avis de la Société flamande du Logement, donné le 25 février 1999;

Vu l'accord du Ministre flamand des Finances et du Budget, donné le 7 mai 1999;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence;

Considérant que d'une part, les conditions de revenu auxquelles la Société flamande du Logement peut accorder des prêts à des particuliers pour la construction, l'achat ou la transformation d'habitations, doivent immédiatement être adaptées à l'évolution de la société, et que d'autre part, ces prêts sociaux doivent être intégrés dans les plus brefs délais dans la politique du Gouvernement flamand en vue du renforcement des noyaux et contre la taudisation;

Sur la proposition du Ministre flamand des Finances, du Budget et de la Politique de la Santé et du Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

- 1° Ministre flamand : le membre du Gouvernement flamand ayant le logement dans ses attributions;
- 2° La VHM : la Société flamande du Logement (Vlaamse Huisvestingsmaatschappij), visée à l'article 30 du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement;
- 3° l'emprunteur : le particulier contractant un prêt, et éventuellement, la personne avec laquelle il/elle cohabite ou cohabitera légalement ou effectivement à la date de la référence;
- 4° date de référence :
 - a) la date à laquelle la VHM fait une offre écrite dont question dans l'article 14 de la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire à l'emprunteur;
 - b) lors de la révision quinquennal du taux d'intérêt : respectivement six mois avant le cinquième, le dixième, le quinzième et éventuellement le vingtième et le vingt cinquième anniversaire de l'acte du prêt;
- 5° habitation sociale d'achat : une habitation qui est destinée par la VHM ou par une société de logement social à être vendue à des ménages ou à des personnes individuelles nécessitant d'un logement;
- 6° revenu : la somme, le cas échéant majorée de la rente fictive, du revenu net passible de l'impôt des personnes physiques, ainsi que les revenus, à définir par le Ministre sur la proposition de la VHM, de l'emprunteur et de toutes les autres personnes qui occupent avec lui la même habitation, à l'exception des enfants qui ont fait partie du ménage sans interruption et qui sont âgés de moins de 25 ans à la date de référence;
- 7° la partie du revenu calculée sur le produit ou la valeur de la partie au-dessus d'un million FB, suite à une aliénation par l'emprunteur ou à une expropriation d'habitations ayant eu lieu à partir de 3 années avant la date de référence telle que fixée sous 4°, a);
- 8° personne à charge :
 - a) l'enfant domicilié à l'adresse de l'emprunteur à la date de référence :
 - qui n'a pas atteint l'âge de 18 ans ou qui a 18 ans ou plus âgé ou pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont versées :
 - que le Ministre estime, preuve à l'appui, comme étant à charge;
 - b) l'emprunteur-même et le membre du ménage qui est reconnu gravement handicapé aux conditions fixées par le Ministre, sur la proposition du Ministre flamand chargé de l'aide aux personnes;
- 9° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, y compris toutes ses modifications ultérieures;
- 10° prêt hypothécaire : le prêt social spécial accordé en application du Code flamand du Logement;
- 11° villes-pôles : Anvers, Gand, Hasselt, Genk, Bruges, Roulers, Ostende, Courtrai, Louvain, Vilvorde, Boom, Malines, Termonde, Alost et Saint-Nicolas;
- 12° valeur vénale de l'habitation : la valeur estimée par la VHM en cas de vente volontaire, y compris le terrain;
- 13° taux d'intérêt initial : le taux d'intérêt que la VHM impute à l'emprunteur lorsque le prêt est contracté. Le taux d'intérêt initial est fixé par emprunteur et révisé tous les cinq ans et est alors appelé "taux d'intérêt révisé";
- 14° taux d'intérêt de base : une dérivée du taux d'intérêt de référence dépendant de facteurs politiques et sociaux;
- 15° taux d'intérêt de référence : le taux d'intérêt fixé mensuellement en fonction du taux d'intérêt du marché.

Sans préjudice du premier alinéa, 6°, le revenu des ascendants cohabitants de l'emprunteur n'est porté en compte que pour la moitié. Il n'est pas porté en compte pour les membres de la famille du premier et du deuxième degré qui sont reconnus comme étant gravement handicapés ou qui ont au moins 65 ans.

Le Ministre fixe, sur la proposition de la VHM, le produit, le mode de calcul et les modalités de la rente fictive.

Art. 2. La VHM est autorisée à accorder des prêts hypothécaires à des ménages ou à des personnes individuelles nécessitant d'un logement en vue du financement :

- 1° de l'achat d'une habitation sociale d'achat;
- 2° de la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation d'une habitation pour autant que son revenu cadastral ne dépasse pas 60.000 francs. Une attention particulière doit être prêté aux habitations situées dans une zone d'habitation de rénovation;
- 3° de l'achat d'une habitation assimilée à une habitation sociale d'achat avec l'intention de la rénover, pour autant que cette habitation a au moins 30 ans à la date de référence ou de l'achat d'une habitation sociale d'achat qui a d'abord été achetée et rénovée, améliorée ou adaptée par une société de logement social;
- 4° de la construction d'une habitation assimilée à une habitation sociale d'achat pour laquelle une attention particulière doit être prêté aux habitations situées dans une zone d'habitation de rénovation ou de construction;

Sans préjudice de l'article 22 du Code flamand du Logement, la VHM accorde la priorité aux habitations inadaptées ou déclarées inhabitables, conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations.

La VHM ne paie la première tranche du prêt à l'emprunteur en vue du financement des travaux à exécuter qu'après production d'un permis de bâtir valable autorisant les travaux à exécuter, si un tel permis est nécessaire.

Sur la proposition de la VHM, le Ministre fixe les conditions auxquelles une habitation peut être assimilée à une habitation sociale d'achat ainsi que les normes minimales et maximales des habitations pour lesquelles la VHM est autorisée à accorder des prêts hypothécaires à des ménages ou à des personnes individuelles nécessitant d'un logement.

Art. 3. § 1^{er}. L'emprunteur doit satisfaire aux conditions suivantes à la date de référence :

1° en partant de la dernière feuille de l'impôt des personnes physiques, ayant eu bénéficié d'un revenu qui n'est pas inférieur à 250.000 francs et ne dépasse pas :

- a) 1.000.000 francs pour les personnes seules;
- b) 1.500.000 francs pour un ménage d'au moins deux personnes;

2° n'ayant pas une autre habitation entièrement en pleine propriété ou en plein usufruit, que le bien pour lequel le prêt est demandé.

Les montants maximaux, visés au premier alinéa, 1°, sont majorés de 100.000 francs par personne à chargé.

Sans préjudice du premier alinéa, 2°, la VHM peut refuser le prêt, lorsqu'elle soupçonne sérieusement l'emprunteur d'avoir aliéné des droits immobiliers sur une telle autre habitation, uniquement en vue d'obtenir le prêt, à condition que cette présomption est motivée par écrit à l'emprunteur.

Les montants mentionnés dans ce § sont liés à l'indice des prix à la consommation de janvier 1999. Ils sont annuellement adaptés au premier janvier à l'indice du mois de décembre précédant l'adaptation et arrondis au millier le plus proche.

§ 2. La condition mentionnée au § 1^{er}, 2°, ne s'applique pas :

- 1° lorsque l'emprunteur qui occupe cette autre habitation et lorsque celle-ci fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- 2° lorsqu'il ressort d'une enquête de la VHM que cette autre habitation est inadaptée;
- 3° lorsqu'il ressort d'une enquête de la VHM que cette autre habitation est inhabitable et ne peut pas faire l'objet d'une rénovation, d'une amélioration ou d'une adaptation;
- 4° à l'emprunteur qui à la date de référence est âgé d'au moins 55 ans;
- 5° à l'emprunteur qui procède à une opération dans une des villes-pôles.

Dans le cas visé au premier alinéa, 1°, le produit est converti en une rente fictive dès que l'expropriation est un fait.

Dans les cas visés au premier alinéa, 2°, 4° et 5°, l'emprunteur doit, dans un délai d'un an à partir de la date de l'acte authentique d'emprunt, faire de sorte qu'il réponde à la condition de possession initiale telle que mentionnée au § 1^{er}, 2°, et accorder à la VHM ou à la société de logement social concernée un droit de préachat sur cette autre habitation. Le produit éventuel de l'aliénation de cette autre habitation est converti en une rente fictive.

Dans le cas visé au premier alinéa, 3°, l'emprunteur doit procéder à la démolition de cette autre habitation ou en modifier l'affectation dans un délai d'un an à partir de la date de l'acte authentique d'emprunt.

L'emprunteur utilisera intégralement le produit d'une aliénation éventuelle de cette autre habitation pour l'acquisition d'une nouvelle habitation. Lorsque le R.C. de cette autre habitation dépasse 80.000 francs après indexation, l'emprunteur ne peut pas bénéficier d'un prêt social spécial.

Lorsque l'emprunteur n'a pas satisfait aux dispositions des troisième, quatrième et cinquième alinéa dans le délai prévu, le taux intérêt appliqué au début de l'emprunt et majoré de 2 %, sera appliqué au solde non remboursé de l'emprunt et pour la durée restante de ce dernier.

§ 3. Lorsque le revenu, visé au § 1^{er}, 1°, cependant sans tenir compte de la rente fictive, est inférieur à 250.000 francs, le revenu de l'année suivante, et même celui de l'année courante, est pris en compte, pour autant que le montant maximal visé au § 1^{er}, 1° ne soit pas dépassé. Le revenu peut alors être prouvé par tous les moyens. lorsque la VHM estime que ces moyens sont insuffisants, elle peut refuser cet emprunt.

Lorsque le demandeur a bénéficié d'un revenu qui n'es pas imposable, ce dernier est supposé de s'élever à 250.000 francs pour l'application du présent arrêté. En dérogation à cette disposition, tous les revenus qui ne sont pas soumis aux impôts belges sur les personnes physiques sur la base d'accords supranationaux relatifs aux impôts, peuvent être pris en considération.

Art. 4. Le montant des prêts est fixé, selon la nature de l'opération, par le Conseil d'Administration de la VHM et ne peut pas dépasser la valeur vénale de l'habitation.

Art. 5. § 1^{er}. Le taux de référence est fixé à la fin de chaque mois par la division du Management financier du département des Affaires générales et des Finances du ministère de la Communauté flamande sur la base d'un OLO de quinze ans et correspond à la moyenne arithmétique des cotations du mois écoulé. Le taux d'intérêt ainsi fixé est communiqué par cette division au plus tard dans les deux jours ouvrables à la VHM et est en vigueur à partir du premier jour ouvrable suivant cette communication jusqu'au jour (y compris) de la suivante communication. La VHM doit appliquer ce taux de référence pour autant qu'il y ait un écart d'au moins 0,20 pour cent par rapport au taux appliqué par la VHM jusqu'à ce moment.

§ 2. Le taux d'intérêt de base est fixé par le Conseil d'Administration de la VHM, éventuellement en fonction de l'opération pour laquelle le prêt est demandé. Il ne peut cependant pas être inférieur à 70 %, ni être supérieur à 95 % du taux d'intérêt de référence en vigueur à la date de référence, tel que fixé à l'article 1, 4°, a). Les conditions du prêt pour l'assainissement et la rénovation doivent en tout cas être plus favorables que les conditions de prêts pour les opérations visées à l'article 2, 4°.

§ 3. Le taux d'intérêt initial du prêt est égal au résultat des calculs suivants :

1° le taux d'intérêt de base multiplié par $\frac{10 \times I}{10,2 \times N}$, calculé jusqu'à la quatrième décimale

pour une personne seule et multiplié par $\frac{10 \times I}{6,8 \times N}$, calculé jusqu'à la quatrième décimale pour un ménage de deux ou plusieurs personnes, I étant toujours le revenu auquel il est référé à l'article 3, § 1^{er}, 1°, ou à l'article 3, § 3, et N étant le montant auquel il est référé à l'article 3, § 1^{er}, 1°;

2° majoration de 20 % du taux d'intérêt, arrondi au premier dixième de pour cent supérieur, lorsqu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un achat avec application du régime TVA et lorsque l'habitation est située en dehors d'une zone d'habitation de rénovation ou de construction, à l'exception des habitations sociales d'achat;

3° diminution de 10 % du taux d'intérêt, arrondi au premier dixième de pour cent supérieur, lorsque l'habitation est située dans une des villes-pôles ou dans une zone d'habitation de rénovation ou de construction dans la province du Brabant flamand à désigner par le Ministre.

Ce résultat calculé est arrondi au premier dixième de pour cent supérieur et ne peut jamais être supérieur au taux d'intérêt de référence et ne sera jamais inférieur à 40 % du taux d'intérêt de référence pour les opérations mentionnées à l'article 2, premier alinéa, 2° et 3°, et à 50 % du taux d'intérêt de référence pour toutes les autres opérations. L'intérêt mensuel éventuel est calculé sur base de ce taux d'intérêt annuel.

§ 4. Tous les 5 ans et pour la première fois au cinquième anniversaire de la passation de l'acte de l'emprunt, le taux d'intérêt appliqué au prêt est recalculé de la même façon que celle décrite au § 3. Il est alors égal au revenu moyen sur une période de cinq ans, commençant la septième année précédant le recalcul. Lorsque le revenu d'une ou plusieurs des années mentionnées ci-avant était néant, celui-ci n'est pas repris dans cette moyenne. Lors du calcul de ce revenu moyen, il n'est tenu compte, de la même façon que celle stipulée à l'article 1, 6°, d'une situation du ménage modifiée que lorsque cette dernière est constatée à la date de référence prise en compte pour le recalcul.

Lorsque le revenu moyen visé à l'alinéa précédant n'est pas supérieur à N, le recalcul se fait sur base du taux d'intérêt de base le plus petit, qui soit est déjà d'application au prêt, soit résulte de l'application du pourcentage initial, visé au § 2, au taux d'intérêt de référence en vigueur lors du recalcul. Le taux d'intérêt révisé ne sera jamais inférieur au taux d'intérêt minimal calculé tel que stipulé au § 3, premier alinéa.

Lorsque ce revenu mentionné au premier alinéa est supérieur à N, le taux d'intérêt de référence, en vigueur au moment de la passation du contrat de l'emprunt, sera appliqué au solde restant dû du prêt.

Pour l'application des dispositions du présent paragraphe, N et le montant de 100.000 francs, visé à l'article 3, § 1^{er}, sont liés à l'indice des prix à la consommation du mois de décembre de la troisième année précédant la date de référence lors de la passation de l'emprunt. Il sont chaque fois adaptés à l'indice moyen des prix à la consommation des mois de décembre des années qui sont prises en considération pour le calcul des revenus moyens tels que fixés au premier alinéa du présent paragraphe.

§ 5. La VHM doit explicitement mentionner le contenu des dispositions relatives au recalcul quinquennal des taux d'intérêts dans les contrats d'emprunts passés avec ses emprunteurs.

§ 6. Dans les cas où le Conseil d'Administration l'estime indiqué, une réduction temporaire sur le taux d'intérêt peut être accordée, sur la base de l'évolution du taux du marché, aux emprunteurs qui bénéficient déjà d'un prêt social sans que le taux d'intérêt appliqué au prêt puisse être inférieure que le taux d'intérêt de référence appliqué à la date de l'attribution de la réduction, majoré de 1 %. L'équilibre financier ne peut cependant jamais être compromis.

Art. 6. Les remboursements des intérêts et des amortissements doivent se faire en tranches mensuelles fixes. Chaque versement mensuel diminue immédiatement le capital de la somme d'amortissement correspondante et les intérêts continuent à être calculés au solde dû restant.

La durée du prêt est fixée compte tenu du revenu et de l'âge des emprunteurs, sans pour autant excéder 20 ans.

Le Conseil d'Administration de la VHM peut prolonger cette durée sans pour autant excéder 30 ans.

L'emprunteur doit, en guise d'assurance de remboursement du prêt en cas de décès, contracter une assurance de solde restant dû à capital dégressif au profit de et en accord avec la VHM.

Sans préjudice du quatrième alinéa, le Conseil d'Administration de la VHM peut, dans des circonstances exceptionnelles, accepter une autre forme de provision.

Le remboursement du prêt doit être garanti par l'inscription d'une hypothèque pour toutes les sommes, sur l'habitation faisant l'objet du prêt. Cette hypothèque doit être en premier rang en cas d'achat ou de construction neuve.

Art. 7. Tant que le prêt n'a pas été remboursé intégralement et au maximum pendant 20 ans, l'emprunteur doit occuper personnellement l'habitation sur laquelle le prêt a trait. Si l'habitation, pour quelle raison que ce soit, n'est plus affectée comme résidence principale de l'emprunteur, le prêt doit, selon le choix de l'emprunteur, soit faire l'objet d'un remboursement intégral anticipé, soit être continué mais à un taux d'intérêt de référence en vigueur au moment que le prêt est contracté, majoré de 2 % au maximum.

Art. 8. A l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 mars 1991 fixant les conditions auxquelles la Société flamande du Logement accorde des prêts à des particuliers, le point d) est remplacé par ce qui suit :

« d) date de référence :

a) au moment où le prêt est contracté : la date à laquelle la société a prise la décision de principe d'accorder le prêt;

b) lors de la révision quinquennal du taux d'intérêt : respectivement six mois avant le cinquième, le dixième, le quinzième et éventuellement le vingtième et le vingt-cinquième anniversaire de l'acte du prêt;".

Art. 9. A l'article 4, § 2, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° au troisième alinéa, les mots "le taux d'intérêt CGER mentionné au § 1^{er}, deuxième alinéa" sont remplacés par les mots "le taux d'intérêt de référence";

2° au quatrième alinéa, les mots "le taux d'intérêt CGER" et "taux d'intérêt" sont remplacés respectivement par les mots "le taux d'intérêt de référence" et le mot "taux d'intérêt";

3° au cinquième alinéa, les mots "date de référence" sont remplacés par les mots "date de l'acte de l'emprunt";

4° un sixième et septième alinéa sont ajoutés libellés comme suit :

« Lors du calcul du revenu moyen, il n'est tenu compte d'une situation due ménage modifiée, telle que visée à l'article 1^{er}, f, que lorsque cette dernière est constatée à la date de référence prise en compte pour le recalcul.

Lorsque le recalcul, visé au deuxième alinéa, se fait sur base du taux d'intérêt de base le plus petit, qui soit est déjà d'application au prêt, soit résulte de l'application du pourcentage initial, visé à l'article 4, § 1^{er}, deuxième alinéa de l'arrêté concerné, au taux d'intérêt de référence en vigueur auprès de la société lors du recalcul. »

Art. 10. A l'article 3, § 2, 2°, b, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 juillet 1994 réglant l'octroi de subventions à la Société flamande du Logement en vue du financement de son programme d'investissement, les mots "du 23 novembre 1994" sont remplacés par les mots du 11 mai 1999".

Art. 11. A l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 novembre 1994 portant les conditions relatives à l'octroi de prêts à des particuliers par la VHM, le mot "demandeur" est remplacé par le mot "emprunteur".

Art. 12. A l'article 1^{er} du même arrêté, le point 4° est remplacé par ce qui suit :

« 4° date de référence :

a) la date à laquelle la VHM fait une offre écrite dont question dans l'article 14 de la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire à l'emprunteur;

b) lors de la révision quinquennale du taux d'intérêt : respectivement six mois avant le cinquième, le dixième, le quinzième et éventuellement le vingtième et le vingt-cinquième anniversaire de l'acte du prêt;".

Art. 13. A l'article 4, § 3 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° Le premier alinéa est remplacé par ce qui suit :

« Tous les 5 ans et pour la première fois au cinquième anniversaire de la passation de l'acte de l'emprunt, le taux d'intérêt initial est recalculé suivant les dispositions du § 1^{er}. Il est alors tenu compte du revenu moyen sur une période de cinq ans, commençant la septième année précédant le recalcul. Lorsque le revenu d'une ou plusieurs des années mentionnées ci-avant était néant, celui-ci n'est pas repris dans cette moyenne. Lors du calcul de ce revenu moyen, il n'est tenu compte, de la même façon que celle stipulée à l'article 1, 6°, d'une situation du ménage modifiée que lorsque cette dernière est constatée à la date de référence prise en compte pour le recalcul. Il n'est pas tenu compte du décès d'un enfant avant son dix-huitième anniversaire lors du calcul du revenu moyen. »

2° Le deuxième alinéa est remplacé par ce qui suit :

« Lorsque le revenu moyen visé à l'alinéa précédant n'est pas supérieur à N, le recalcul se fait sur base du taux d'intérêt de base le plus petit, qui soit est déjà d'application au prêt, soit résulte de l'application du pourcentage initial, visé au § 1^{er}, troisième alinéa, au taux d'intérêt de référence en vigueur lors du recalcul. Le taux d'intérêt révisé ne sera jamais inférieur au taux d'intérêt minimal initial appliqué sur la base de l'article 4, § 1^{er}, deuxième alinéa. »

3° Le cinquième alinéa est remplacé par ce qui suit :

« Pour l'application des dispositions du présent paragraphe, N et le montant de 100.000 francs, visé à l'article 1^{er}, 6°, sont liés à l'indice moyen des prix à la consommation des mois de décembre des années qui sont prises en considération pour le calcul des revenus moyens tels que fixés au premier alinéa du présent paragraphe. Il sont chaque fois adaptés à l'indice moyen des prix à la consommation du mois précédant le recalcul. »

Art. 14. A l'article 9 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 novembre 1996 portant la subvention et la préparation à la construction de terrains et l'aménagement de l'infrastructure et des équipements communs des quartiers sociaux, le premier alinéa est remplacé par ce qui suit :

« Le particulier qui achète une habitation sociale, une petite propriété terrienne ou une habitation y assimilée et la personne avec laquelle il habite légalement ou réellement, doivent fournir la preuve qu'ils répondent aux conditions en matière de propriété immobilière et de revenu mentionnées dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 portant les conditions relatives à l'octroi de prêts à des particuliers par la Société flamande du Logement en exécution du Code flamand du Logement. Le particulier qui achète une habitation dans un projet de logement social entièrement ou partiellement financé par le Fonds d'Investissement pour la Politique terrienne et du Logement du Brabant flamand et la personne avec laquelle il habite légalement ou réellement, doivent fournir la preuve qu'ils répondent aux conditions en matière de propriété immobilière et de revenu mentionnées dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 1994 réglant la gestion du Fonds d'Investissement pour la Politique terrienne et du Logement du Brabant flamand et réglant les conditions relatives aux projets de logement à caractère social. Dans ce cas la date de la promesse de vente vaut comme date de référence. »

Art. 15. Sauf en ce qui concerne le traitement de demandes introduites avant la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté, l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 novembre 1994 portant les conditions relatives à l'octroi de prêts à des particuliers par la Société flamande du Logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 11 janvier 1995 et 19 janvier 1999, est abrogé.

Les personnes qui ont introduit leurs demandes avant la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté, auront le choix entre les conditions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 novembre 1994 portant les conditions relatives à l'octroi de prêts à des particuliers par la Société flamande du Logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 11 janvier 1995 et 19 janvier 1999, et les conditions du présent arrêté.

Art. 16. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juin 1999, à l'exception des articles 8 et 9 du présent arrêté qui produisent leurs effets à partir du 1^{er} janvier 1992 et des articles 10, 11, 12 et 13 qui produisent leurs effets à partir du 24 novembre 1994.

Art. 17. Le Ministre flamand ayant les finances dans ses attributions, et le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions, sont chacun/chacune en ce qui leur concerne, chargés de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 11 mai 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Finances, du Budget et de la Politique de la Santé,
Mme W. DEMEESTER-DEMEYER

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,
L. PEETERS