

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2013/36059]

**13 SEPTEMBER 2013. — Besluit van de Vlaamse Regering houdende de voorwaarden
waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds
bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan**

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 79, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006 en 31 mei 2013;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden voor het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 14 december 2012;

Gelet op het advies van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 28 februari 2013;

Gelet op advies 53.685/1/V van de Raad van State, gegeven op 1 augustus 2013, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder :

1^o aanvrager : de natuurlijke persoon of personen die de bijzondere sociale lening aanvragen evenals de natuurlijke persoon of personen die het beleende onroerend goed zullen betrekken;

2^o bouwgrond : de grond, met uitsluiting van kavels, aanpalend aan een voldoende uitgeruste weg als vermeld in artikel 121 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en gelegen in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat al voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of met toepassing van artikel 145/7 van voormeld decreet;

3^o inkomen : de som van de volgende inkomsten van de referentiepersoon en van zijn gezinsleden :

a) de op referentiedatum op basis van het laatst beschikbare aanslagbiljet bekende som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en niet-belastbare vervangingsinkomsten, alsook het genoten leefloon in dat jaar;

b) het inkomen dat op basis van supranationale belastingakkoorden niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen is;

c) de inkomsten die door de minister beschouwd worden als inkomsten die in aanmerking kunnen worden genomen als inkomen;

4^o kavel : het in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende perceel;

5^o kernsteden : Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde;

6^o kredietgever : de VMSW of het VWF, naargelang wie de bijzondere sociale lening aanbiedt of toestaat;

7^o lening : de bijzondere sociale lening toegestaan ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, die de vorm kan aannemen van een hypothecaire lening of van een wederopneembare hypothecaire kredietopening;

8^o leningsaanbod : het aanbod, vermeld in artikel 14 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet;

9^o minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

10^o ontleners : de natuurlijke persoon of personen die zich verbinden tot de terugbetaling van de bijzondere sociale lening en het naleven van de andere leningsvoorwaarden;

11^o oorspronkelijke rentevoet : de rentevoet die de kredietgever op de referentiedatum bij het aangaan van de lening aanrekent aan de ontleners.

12^o persoon ten laste :

a) het kind dat op de referentiedatum bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat voldoet aan een van de volgende voorwaarden :

1) het kind is minderjarig of er wordt voor het kind kinderbijslag of wezentoelage uitbetaald;

2) na voorlegging van bewijzen wordt het kind door de minister als ten laste beschouwd;

b) het kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is bij de referentiepersoon, maar bij de referentiepersoon op regelmatige basis verblijft en dat voldoet aan een van de volgende voorwaarden :

1) het kind is minderjarig is of er wordt voor het kind kinderbijslag uitbetaald;

2) na voorlegging van bewijzen wordt het kind door de minister als ten laste beschouwd;

c) de persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was op het ogenblik van pensionering;

13° referentiedatum :

a) bij het aangaan van de lening : de datum waarop de storting van het voorschot op de dossierkosten door de kredietgever of door de instantie die de leningen lokaal aanbiedt, wordt ontvangen;

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

14° referentiepersoon : naargelang het geval de aanvrager of ontleners;

15° referentierentvoet : de rentevoet die maandelijks wordt vastgesteld in functie van de evolutie van de OLO15, de lineaire obligatie met een resterende looptijd van 15 jaar;

16° verkoopwaarde : de door de kredietgever of in opdracht van de kredietgever geraamde waarde bij vrijwillige verkoop van de bouwgrond of kavel of geraamde waarde bij vrijwillige verkoop van de woning, met inbegrip van de grond;

17° Vlaamse Rand rond Brussel : de gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren;

18° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

19° VMSW : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

20° voorschot op de dossierkosten : het bedrag dat door de aanvrager aan de kredietgever of aan de instantie die de leningen lokaal aanbiedt volledig moet worden gestort, alvorens de kredietgever aan de aanvrager een leningsaanbod kan doen, en dat volledig terugbetaald wordt als niet op het leningsaanbod wordt ingegaan;

21° VWF : het Vlaams Woningfonds, vermeld in artikel 50 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

In afwijking van het eerste lid, 3°, worden de inkomsten van ongehuwde of niet wettelijk samenwonende kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum, en de inkomsten van de familieleden van de referentiepersoon van de eerste en de tweede graad die als ernstig gehandicapt erkend zijn of die ten minste 65 jaar oud zijn, niet meegerekend. De inkomsten van de inwonende ascendenten van de referentiepersoon worden slechts voor de helft meegerekend.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 12°, c), te worden beschouwd, gelden de voorwaarden, vermeld in artikel 1, eerste lid, 22°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 12°, a), of b) en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 12°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Art. 2. De kredietgever is ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden leningen toe te staan bestemd voor de financiering van één, of een combinatie, van de verrichtingen, vermeld in artikel 79, § 2, van de Vlaamse Wooncode. Een lening voor de aankoop op plan van een op te bouwen of in opbouw zijnde woning wordt beschouwd als een lening voor de aankoop van een woning.

Een lening voor de terugbetaling van vroeger aangegane schulden voor de renovatie, de aankoop of de bouw van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning als vermeld in artikel 79, § 2, van de Vlaamse Wooncode, kan worden toegestaan op voorwaarde dat de kredietgever bij het nagaan van de solvabiliteit van de aanvrager, vermeld in artikel 7, vaststelt dat de aanvrager minstens de helft van zijn maandelijks netto-inkomen moet besteden aan de maandelijkse afbetaling van deze schulden. De minister bepaalt hoe het maandelijks netto-inkomen moet worden vastgesteld.

Met behoud van de toepassing van het vierde lid, kan een lening voor de aankoop van een bouwgrond of kavel worden toegestaan op voorwaarde dat de bouwgrond of kavel beantwoordt aan de oppervlakenorm voor een sociaal kavel, zoals vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode. Een lening voor de bouw van een woning kan worden toegestaan op voorwaarde dat de op te richten woning beantwoordt aan de volumennorm voor een sociaal kavel, zoals vermeld in voormeld besluit.

Een lening voor de aankoop van een bouwgrond of kavel kan worden toegestaan als de verkoopwaarde van de grond niet hoger is dan 50.000 euro. Die voorwaarde geldt niet in het geval dat de lening wordt aangegaan voor de aankoop van een sociale kavel.

Een lening voor de aankoop of het behoud of de bouw van een woning, of voor de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een woning, of voor de terugbetaling van schulden, vermeld in artikel 79, § 2, van de Vlaamse Wooncode, kan worden toegestaan als de verkoopwaarde van de woning, eventueel na het uitvoeren van de werken, niet hoger is dan 200.000 euro. Dat bedrag wordt verhoogd met 10.000 euro per persoon ten laste, vanaf de derde persoon ten laste. Als op de referentiedatum bij de aanvang van de lening een persoon ten laste van de ontleners minder dan zes jaar oud is, wordt dit bedrag nogmaals één keer verhoogd met 10.000 euro.

In afwijking van het vijfde lid, geldt de maximale verkoopwaarde niet in de volgende gevallen :

1° de lening wordt aangegaan voor de aankoop van een sociale koopwoning;

2° de lening wordt aangegaan om het eigendomsaandeel van een partner in een gezinswoning over te nemen ingeval van echtscheiding of beëindiging van de samenwoning en op voorwaarde dat de over te nemen woning gefinancierd werd met een lening bij de kredietgever.

De bedragen, vermeld in het vierde en vijfde lid, worden verhoogd met 10 procent als de bouwgrond, kavel of de woning ligt in een van de kernsteden of in de Vlaamse Rand rond Brussel, en worden gekoppeld aan de index, zoals berekend en gepubliceerd door de Associatie van Belgische Experts (ABEX) op de website www.abex.be, hierna ABEX-index te noemen, van november 2012. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de ABEX-index van de maand november, die aan de aanpassing voorafgaat, en afgerond op het dichtstbijzijnde hogere honderdtal.

Art. 3. Het bedrag van de lening mag niet hoger zijn dan een combinatie van :

1° de koopprijs, of – als die lager is – de verkoopwaarde van het beleende onroerend goed, als het gaat om het kopen van een bouwgrond, kavel of een woning;

2° de kostprijs van de werkzaamheden, of – als die lager is – de door de kredietgever geraamde waarde van de werken, als het gaat om het bouwen, renoveren, verbeteren of aanpassen van een woning;

3° de som van de bedragen van de schulden als het gaat om de terugbetaling van schulden voor het behoud van een woning.

Het bedrag van de lening mag bovendien niet hoger zijn dan de verkoopwaarde van het beleende onroerend goed, in voorkomend geval na de werken.

Art. 4. De aanvraag voor een lening gebeurt bij de kredietgever, bij de bevoegde sociale huisvestingsmaatschappij of bij een andere instantie, waarmee de kredietgever een overeenkomst heeft afgesloten om de leningen lokaal aan te bieden.

Art. 5. Het inkomen mag op de referentiedatum bij het aangaan van de lening niet meer bedragen dan :

1° 35.123 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;

2° 38.630 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 12°, c), die geen andere personen ten laste heeft;

3° 52.679 euro, verhoogd met 3.507 euro per persoon ten laste voor anderen.

Als de woning, bouwgrond of kavel waarop de lening betrekking heeft, in een van de kernsteden of in de Vlaamse Rand rond Brussel ligt, mag in afwijking van het eerste lid, het inkomen op de referentiedatum bij het aangaan van de lening niet meer bedragen dan :

1° 36.795 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;

2° 40.469 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 12°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;

3° 55.187 euro, verhoogd met 3.674 euro per persoon ten laste voor anderen.

De bedragen, vermeld in het eerste en het tweede lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 119 voor juni 2012. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

Art. 6. Uiterlijk bij de ondertekening van de leningsakte moet de aanvrager aantonen dat hij geen andere bouwgrond, kavel of woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft, dan de woning, bouwgrond of kavel waarop de lening betrekking heeft.

In afwijking van het eerste lid mag de aanvrager wel een bouwgrond of kavel volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben als de lening uitsluitend betrekking heeft op de woning die op die bouwgrond of kavel gebouwd zal worden.

Art. 7. De aanvrager moet op de referentiedatum van het aangaan van de lening voldoende solvabel zijn om de gevraagde lening te kunnen afbetalen. De minister bepaalt de methode die wordt gehanteerd bij de berekening van de solvabiliteit.

Als de aanvrager ook bij de maximale duurtijd van de lening, vermeld in artikel 9, eerste lid, niet voldoende solvabel is, kan er geen lening worden toegekend.

Art. 8. § 1. De referentierentevoet wordt op het einde van elke maand bepaald door de kredietgever en stemt overeen met het rekenkundig gemiddelde, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal, van de referentietarieven die door de Nationale Bank van België worden gepubliceerd van de vijftiendag van de vorige maand tot en met de vierentwintigste dag van de lopende maand.

De referentierentevoet, vermeld in het eerste lid, geldt vanaf de eerste dag van de volgende maand tot en met de laatste dag van die maand. De referentierentevoet wordt aangepast als er een schommeling is van minstens 0,20 procentpunt tegenover de referentierentevoet die de kredietgever tot dan toe hanteerde.

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

1° de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening wordt vermenigvuldigd met het inkomen, en dan gedeeld door het bedrag van 40.000 euro, met toepassing van de indexatie, vermeld in artikel 5, derde lid, en afgerond naar de dichtstbij liggende vierde decimaal;

2° het resultaat van de berekening, vermeld in punt 1°, wordt per persoon ten laste verminderd met 10 procent van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal, die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening,;

3° het resultaat van de berekening, vermeld in punt 1°, wordt verminderd met 10 procent van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal, die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening, als de woning gelegen is op het grondgebied van een van de kernsteden of in de Vlaamse rand rond Brussel;

4° het resultaat van de berekening na de verminderingen, vermeld in punt 2° en 3°, wordt afgerond naar het eersthogere 0,10 procentpunt en mag ten slotte nooit hoger zijn dan de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening, en nooit lager dan 50 % van diezelfde referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal.

Op basis van deze jaarrente wordt de eventuele maandrente berekend en afgerond naar de dichtstbij liggende vierde decimaal.

De oorspronkelijke jaarlijkse rentevoet wordt vermeld in de leningsakte.

§ 3. Jaarlijks wordt op de verjaardag van het verlijden van de leningsakte de op de lening toegepaste rentevoet aangepast als het aantal personen ten laste sinds de vaststelling van de oorspronkelijke jaarlijkse rentevoet of sinds de vorige jaarlijkse aanpassing of de vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet, vermeld in paragraaf 4, gestegen is. Die jaarlijkse aanpassing gebeurt niet in de jaren waarin de vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet, vermeld in paragraaf 4, plaatsvindt.

De aangepaste rentevoet is gelijk aan de rentevoet die op dat ogenblik op de lening van toepassing is, verminderd met 10 procent van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal, die van toepassing was op de referentiedatum bij het aangaan van de lening, per bijkomende persoon ten laste. Het resultaat van die berekening wordt afgerond en begrensd op de wijze, vermeld in paragraaf 2, 4°.

De kredietgever is verplicht om de rentevoet aan te passen als hij minimaal vijf werkdagen voor de dag van de jaarlijkse aanpassing door de ontleners op de hoogte wordt gesteld van een stijging van het aantal personen ten laste.

§ 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 de wijze, vermeld in paragraaf 2. Het inkomen 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 dat gemiddelde inkomen meegerekend. Bij de berekening van dat gemiddelde inkomen wordt rekening gehouden met de gezinstoestand zoals deze vastgesteld wordt op de referentiedatum bij de vijfjaarlijkse herberekening. Met een vermindering van het aantal kinderen ten laste ingevolge overlijden wordt geen rekening gehouden.

De herziene rentevoet mag nooit hoger zijn dan de bij het aangaan van de lening gebruikte referentierentevoet en nooit lager dan de helft van diezelfde referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal.

Art. 9. De duur van de lening bedraagt ten hoogste 240 maanden. De raad van bestuur van de kredietgever kan deze duur verlengen, rekening houdend met het maandelijks netto-inkomen en de leeftijd van de ontleners. De duur van de lening mag echter nooit meer dan 360 maanden bedragen. De lening moet volledig terugbetaald zijn in het jaar waarin de oudste ontleners 70 jaar wordt.

De terugbetaling van de lening moet op elk ogenblik volledig gedekt zijn door een schuldsaldoverzekering. Die verplichting geldt niet voor leningen die zijn aangegaan door alleenstaanden of als de ontleners om gezondheidsredenen geen schuldsaldoverzekering kan sluiten tegen een redelijke premie.

Gedurende de hele duur van de lening moet de ontleners over een brandverzekering beschikken voor de heropbouwwaarde of nieuwbouwwaarde van het goed waarop de lening betrekking heeft, tenzij de lening uitsluitend betrekking heeft op de aankoop van een bouwgrond of een kavel.

Als de ontleners geen brandverzekering voor de heropbouwwaarde heeft, kan de kredietgever een aanmaning zenden waarin wordt gewezen op de verplichting, vermeld in het derde lid. De ontleners heeft vanaf de datum van die aanmaning twee maanden om aan te tonen dat een brandverzekering werd gesloten voor de heropbouwwaarde of nieuwbouwwaarde van het goed waarop de lening betrekking heeft, zo niet wordt de lening opgeëist.

De aflossing van de lening wordt gewaarborgd door de inschrijving van een hypotheek voor alle sommen op het onroerend goed waarop de lening betrekking heeft. Die hypotheek moet in eerste rang zijn ingeval van aankoop of nieuwbouw. De hypotheek hoofdsom moet alle schulden bij de kredietgever dekken. Als een lening voor de aankoop van een bouwgrond bij de kredietgever gewaarborgd is door een hypotheek inschrijving in eerste rang ten voordele van de kredietgever, mag een tweede lening voor een nieuwbouw op deze bouwgrond wel gewaarborgd zijn door een hypotheek inschrijving in tweede rang ten voordele van de kredietgever.

De leningen met een hypotheek in lagere rang, toegestaan door de kredietgever, mogen niet meer bedragen dan het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning en de som van de bedragen van de hypotheeken in hogere rang.

Op gemotiveerde vraag van de ontleners kan de kredietgever om sociale, medische of economische redenen een hypotheekoverdracht toestaan, op voorwaarde dat de nieuwe woning voldoet aan de voorwaarden betreffende de maximale verkoopwaarden, vermeld in artikel 2. In voorkomend geval moet de netto-opbrengst van de verkoop worden aangewend als gedeeltelijk vervroegde terugbetaling van de lening. Onder netto-opbrengst van de verkoop wordt verstaan: de opbrengst van de verkoop van het pand dat door de ontleners wordt verlaten, verminderd met de aankoopprijs van het pand, in voorkomend geval inclusief btw, dat de ontleners zal betrekken en in voorkomend geval verminderd met de registratierechten voor de aankoop van het pand dat de ontleners zal betrekken, en ten slotte verminderd met een bedrag van 5000 euro.

Art. 10. De kredietgever bepaalt voor elke woning, waarvoor een lening wordt aangevraagd, welke renovatiewerkzaamheden strikt noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De ontleners moet het bedrag dat noodzakelijk is voor de uitvoering van die werkzaamheden, bijlenen om de werkzaamheden uit te voeren. Als de ontleners daardoor insolvent zou worden, kan er geen lening worden toegestaan.

Als de lening wordt aangewend voor een aankoop op plan, of voor een nieuwbouw, of voor de renovatie, verbetering of aanpassing van een woning, wordt de lening aan de ontleners vrijgegeven overeenkomstig de vordering van de werkzaamheden en de methode die door de kredietgever is bepaald.

De kredietgever betaalt slechts voorschotten uit ter financiering van nog uit te voeren werkzaamheden ten belope van maximaal 7000 euro.

Als voor bepaalde werkzaamheden een stedenbouwkundige vergunning is vereist, betaalt de kredietgever slechts gelden hiervoor uit na voorlegging van deze vergunning.

Art. 11. De beleende woning moet hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning. Als de woning ook voor handelsdoeleinden wordt gebruikt, kan de lening slechts worden toegestaan als de waarde, zoals geschat door de kredietgever, van het deel van de woning dat bestemd is voor bewoning groter is dan de waarde van het deel van de woning dat bestemd is voor handelsdoeleinden. De lening mag daarenboven geen betrekking hebben op de renovatie, verbetering of aanpassing van het deel van de woning dat uitsluitend bestemd is voor handelsdoeleinden.

Zolang de lening niet integraal is terugbetaald, moet de ontleners de woning waarop de lening betrekking heeft persoonlijk bewonen. Als de woning niet langer bestemd is als hoofdverblijfplaats van de ontleners, moet volgens de keuze van de ontleners, de lening ofwel volledig vervroegd terugbetaald worden, ofwel voortgezet worden maar dan tegen de in de leningsakte vermelde referentierentevoet gebruikt bij het aangaan van de lening, verhoogd met 2 procentpunten.

De ontleners moet de keuze, vermeld in het tweede lid, meedelen binnen twee maanden na hierover door de kredietgever te zijn ingelicht, anders wordt de lening vervroegd opgeëist.

De kredietgever kan een uitzondering toestaan op de plicht tot persoonlijke bewoning, vermeld in het tweede lid, om gewichtige redenen van overmacht of van humanitaire aard. Bovendien kan de kredietgever een termijn bepalen waarbinnen de plicht tot persoonlijke bewoning niet geldt als de woning binnen die termijn wordt opgebouwd, gerenoveerd, verbeterd of aangepast.

Als de lening aangegaan wordt voor de aankoop van een bouwgrond of kavel, moet de ontleners uiterlijk 5 jaar na het verlijden van de leningsakte een woning op die bouwgrond of kavel gebouwd hebben die beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, anders wordt de lening vervroegd opgeëist. De kredietgever oordeelt of de woning beantwoordt aan voormelde normen.

Art. 12. De aanvrager bezorgt de kredietgever op diens vraag alle noodzakelijke gegevens betreffende zijn gezinssamenstelling, zijn inkomen en de rechten die hij in onroerende goederen bezit, met vermelding van de aard en het aandeel van die rechten. Als de aanvrager deze gegevens niet bezorgt, wordt de lening niet toegestaan.

Als de aanvrager valse verklaringen aflegt, wordt de lening geweigerd. Als tijdens de duur van de lening blijkt dat er door de ontleners valse verklaringen werden afgelegd, wordt de lening vervroegd opgeëist.

Art. 13. De kredietgever kan, op basis van marktvolaties, bij de herziening een korting op de rentevoet toestaan zonder dat de rentevoet met korting minder mag bedragen dan de referentierentevoet die van toepassing is op de datum van het toestaan van de korting, verhoogd met 1 procentpunt. De kredietgever kan deze korting toepassen voor alle hypothecaire leningen die hij heeft verstrekt, en waarvan de rentevoet kan worden herzien.

Art. 14. Ongeacht andersluidende bepalingen in de voor de inwerkingtreding van dit besluit afgesloten leningsovereenkomsten, wordt in voorkomend geval, bij de in die overeenkomsten vermelde vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet, het kind dat niet gedomicilieerd is op het adres van de ontleners maar dat er wel regelmatig verblijft ingevolge de gezamenlijke uitoefening van het ouderlijke gezag eveneens als persoon ten laste in aanmerking genomen.

Art. 15. De kredietgever kan gemotiveerd de lening weigeren aan de aanvrager die bij de kredietgever nog schulden heeft die niet tijdig werden afgelost, of die bij de kredietgever een financieel verlies heeft veroorzaakt.

Art. 16. De aanvrager geeft aan de kredietgever de toestemming om bij de bevoegde overheden en instellingen de noodzakelijke documenten of gegevens betreffende de in dit besluit gestelde voorwaarden en verplichtingen te verkrijgen.

Voor de uitvoering van de bepalingen van dit besluit doet de kredietgever een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen hem elektronisch kunnen bezorgen. Onder die bevoegde overheden of instellingen worden onder meer begrepen :

1° het rijksregister van de natuurlijke personen, vermeld in de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van de natuurlijke personen;

2° de instellingen van de sociale zekerheid, vermeld in artikel 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van de voormelde wet werd uitgebreid;

3° de Federale Overheidsdienst Financiën.

De kredietgever mag de aldus verkregen informatie statistisch verwerken en ze ter beschikking stellen van de minister en van diens overheidsdiensten voor zover deze informatie geen persoonsgegevens behelst en enkel statistische gegevens bevat.

Art. 17. In het opschrift van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode worden de woorden « van de Grote Gezinnen » opgeheven.

Art. 18. In artikel 1, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in punt 2° worden de woorden « van de Grote Gezinnen » opgeheven;

2° in punt 3° worden de woorden « de lening aangaat of » opgeheven;

3° in punt 4° worden *a*) en *c*) opgeheven en vervolgens *b*) gewijzigd in *a*);

4° punten 8°, 9°, 12° en 13° worden opgeheven.

In artikel 1, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden « Voor de toepassing van artikel 5, § 1, artikel 6 en artikel 16, » vervangen door de woorden « Voor de toepassing van artikel 16, eerste lid, ».

Art. 19. In artikel 2 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt punt 1° opgeheven;

2° in het eerste lid worden in punt 2°, 3° en 5°, de woorden « grote gezinnen » vervangen door de woorden « woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden »;

3° in het eerste lid worden in punt 6° de woorden « grote gezinnen » vervangen door de woorden « gezinnen en alleenstaanden »;

4° het tweede lid wordt opgeheven;

5° in het derde lid worden de woorden « het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht » vervangen door de woorden « hoofdstuk III van titel III van de Vlaamse Wooncode »;

6° in het vierde lid worden de woorden « grote gezinnen » vervangen door de woorden « woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden »;

7° het vijfde lid wordt opgeheven.

Art. 20. In hetzelfde besluit wordt hoofdstuk II, dat bestaat uit artikel 3 tot en met 10, opgeheven.

Art. 21. Artikel 11 en 15 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

Art. 22. In artikel 16 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « een lening of » en « of *b*), » opgeheven;

2° in het tweede lid worden de woorden « in artikel 1, eerste lid, 4°, *b*), » vervangen door de woorden « in artikel 1, eerste lid, 4°, *a*), ».

Art. 23. In artikel 17 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in punt 2° worden de woorden « een lening of » opgeheven;

2° punt 3° wordt opgeheven.

Art. 24. Artikel 20 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 25. Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode wordt opgeheven.

Art. 26. Voor de leningen die het Vlaams Woningfonds verstrekt en waarvan het voorschot op de dossierkosten bij het aangaan van de lening door de kredietgever of door de instantie die de leningen lokaal aanbiedt, wordt ontvangen voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit, blijft het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds gelden zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit besluit.

Voor de leningen die de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen verstrekt en waarvan het voorschot op de dossierkosten bij het aangaan van de lening door de kredietgever of door de instantie die de leningen lokaal aanbiedt, wordt ontvangen voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit, blijft het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode van toepassing.

Art. 27. Artikel 3, 2° en 8°, 19, 20, 21 en 42 van het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen treden in werking.

Art. 28. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2014.

Art. 29. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 13 september 2013.

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

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,
F. VAN DEN BOSSCHE

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2013/36059]

13 SEPTEMBRE 2013. — Arrêté du Gouvernement flamand portant les conditions auxquelles la Société flamande du Logement social et le Fonds flamand du Logement peuvent octroyer des prêts sociaux spéciaux à des particuliers

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment l'article 79, modifié par les décrets du 24 mars 2006 et 31 mai 2013;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 portant les conditions pour l'octroi de prêts à des particuliers par la Société flamande du Logement social en exécution du Code flamand du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 9 décembre 2005 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, en exécution du Code flamand du Logement;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé du budget, donné le 14 décembre 2012;

Vu l'avis du Conseil flamand du Logement, donné le 28 février 2013;

Vu l'avis 53.685/1/V du Conseil d'Etat, donné le 1^{er} août 2013, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa premier, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition de la Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Dans le présent arrêté, on entend par :

1° demandeur : la personne physique qui fait ou les personnes physiques qui font la demande du prêt social spécial ainsi que la personne physique qui occupera ou les personnes physiques qui occuperont le bien immobilier donné en prêt;

2° terrain à bâtir : le terrain, à l'exclusion de lots, situé au bord d'une route dûment équipée telle que visée à l'article 121 du décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire, et situé dans une zone résidentielle ou dans une zone résidentielle d'expansion qui entre déjà en ligne de compte pour l'érection d'une construction en vertu d'une décision de principe ou en application de l'article 145/7 du décret précité;

3° revenu : la somme des revenus suivants de la personne de référence et des membres de sa famille :

a) la somme, connue à la date de référence sur la base de la dernière feuille d'imposition disponible, des revenus assujettis à l'impôt des personnes physiques et des revenus de remplacement non imposables, ainsi que le revenu d'intégration reçu au cours de cette année;

b) le revenu qui, sur la base d'accords supranationaux de double imposition, n'est pas assujetti à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

c) les revenus qui sont considérés par le Ministre comme des revenus pouvant être pris en compte comme un revenu;

4° lot : la parcelle délimitée dans une autorisation de lotir d'un lotissement non échu;

5° villes noyaux : Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout et Vilvoorde;

6° prêteur : la VMSW ou la VWF, en fonction de qui offre ou octroie le prêt social spécial;

7° prêt : le prêt social spécial octroyé en exécution du Code flamand du Logement, qui peut prendre la forme d'un prêt hypothécaire ou d'une ouverture d'un crédit hypothécaire avec possibilité de reprise;

8° offre de prêt : l'offre, visé à l'article 14 de la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire;

9° Ministre : le Ministre flamand chargé du logement;

10° emprunteur : la personne physique qui s'engage ou les personnes physiques qui s'engagent à rembourser le prêt social spécial et à respecter les autres conditions d'emprunt;

11° taux d'intérêt original : le taux d'intérêt que le prêteur demande à l'emprunteur à la date de référence lorsqu'il conclut le contrat de prêt.

12° personne à charge :

a) l'enfant domicilié chez la personne de référence à la date de référence et répondant à une des conditions suivantes :

- 1) l'enfant est mineur ou une allocation familiale ou d'orphelin est payée pour l'enfant;
- 2) après la production de preuves, l'enfant est considéré par le Ministre comme personne à charge;

b) l'enfant de la personne de référence qui, à la date de référence, n'est pas domicilié chez la personne de référence, mais qui habite sur une base régulière chez la personne de référence, et qui répond à une des conditions suivantes :

- 1) l'enfant est mineur ou une allocation familiale est payée pour l'enfant;
- 2) après la production de preuves, l'enfant est considéré par le Ministre comme personne à charge;

c) la personne qui est reconnue comme étant gravement handicapée, ou qui était reconnue au moment de la retraite;

13° date de référence :

a) lors de la conclusion du contrat de prêt : la date à laquelle est reçu le versement de l'avance sur les frais de dossier par le prêteur ou par l'instance qui offre les prêts localement;

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

14° personne de référence : selon le cas le demandeur ou l'emprunteur;

15° taux d'intérêt de référence : le taux d'intérêt fixé mensuellement en fonction de l'évolution des taux OLO15, l'obligation linéaire avec un terme d'échéance restant de 15 ans;

16° valeur vénale : la valeur estimée par le prêteur ou sur l'ordre du prêteur en cas de vente volontaire du terrain à bâtir ou du lot, ou la valeur estimée en cas de vente volontaire de l'habitation, y compris le terrain;

17° Périphérie flamande de Bruxelles : les communes de l'arrondissement Halle-Vilvoorde et les communes Bertem, Huldenberg, Kortenberg et Tervuren;

18° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement;

19° VMSW : la Société flamande du Logement social, visée à l'article 30 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement;

20° avance sur les frais de dossier : le montant qui doit être versé en entier par le demandeur au prêteur ou à l'instance qui offre les prêts localement, avant que le prêteur puisse faire au demandeur une offre de prêt, et qui est remboursé en entier lorsque l'offre de prêt n'est pas acceptée;

21° VMSW : le Fonds flamand du Logement, visé à l'article 50 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement;

Par dérogation à l'alinéa premier, 3°, les revenus d'enfants non mariés ou ne cohabitant pas légalement qui font partie de la famille sans interruption à partir de leur majorité et qui ont moins de 25 ans à la date de référence, et les revenus des parents de la personne de référence du premier et du deuxième degré reconnus comme étant gravement handicapés ou qui ont au moins 65 ans, ne sont pas pris en compte. Les revenus des ascendants habitant sous le même toit de la personne de référence ne sont pris en compte que pour la moitié.

Pour être considérée comme personne à charge telle que visée à l'alinéa premier, 12°, c), les conditions s'appliquent, visées à l'article 1^{er}, alinéa premier, 22°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement.

Lorsqu'une personne répond à la définition de personne à charge, visée à l'alinéa premier, 12°, a) ou b), et à la définition de personne à charge, visée à l'alinéa premier, 12°, c), cette personne compte pour deux personnes à charge.

Art. 2. Le prêteur est autorisé à octroyer des prêts à des familles et des isolés indigents en matière de logement destinés au financement d'une des opérations, ou d'une combinaison des opérations, visées à l'article 79, § 2, du Code flamand du Logement. Un prêt pour l'achat sur plan d'une habitation à construire ou en construction est considéré comme un prêt pour l'achat d'une habitation.

Un prêt pour le remboursement de dettes contractées dans le passé pour la rénovation, l'achat ou la construction d'une habitation située en Région flamande, telle que visée à l'article 79, § 2, du Code flamand du Logement, peut être octroyé à condition que le prêteur fixe, lors de la vérification de la solvabilité du demandeur, visé à l'article 7, que le demandeur doit affecter au moins la moitié de son revenu net mensuel au remboursement mensuel de ces dettes. Le Ministre fixe comment il faut constater le revenu net mensuel.

Sans dérogation de l'application de l'alinéa quatre, un prêt pour l'achat d'un terrain à bâtir ou d'un lot peut être octroyé à condition que le terrain à bâtir ou le lot réponde à la norme de superficie pour un lot social, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement social et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement. Un prêt pour la construction d'une habitation peut être octroyé à condition que l'habitation à construire réponde à la norme de volume pour un lot social, tel que visé à l'arrêté précité.

Un prêt pour l'achat d'un terrain à bâtir ou d'un lot peut être octroyé lorsque la valeur vénale du terrain n'est pas supérieure à 50.000 euros. Cette condition ne s'applique pas lorsque le contrat de prêt est conclu pour l'achat d'un lot social.

Un prêt pour l'achat ou le maintien ou la construction d'une habitation, ou pour la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation d'une habitation, ou pour le remboursement de dettes, visées à l'article 79, § 2, du Code flamand du Logement, peut être octroyé lorsque la valeur vénale de l'habitation, éventuellement après l'exécution des travaux, n'est pas supérieure à 200.000 euros. Ce montant est majoré de 10.000 euros par personne à charge, à partir de la troisième personne à charge. Lorsqu'à la date de référence, au début du prêt, une personne à charge de l'emprunteur a moins de six ans, ce montant est à nouveau majoré une fois de 10.000 euros.

Par dérogation à l'alinéa cinq, la valeur vénale maximale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° le contrat de prêt est conclu pour l'achat d'une habitation sociale d'achat;

2° le contrat de prêt est conclu pour reprendre la quote-part de propriété d'un partenaire en cas de divorce ou de cessation de la cohabitation et à condition que l'habitation à reprendre a été financée au moyen d'un prêt auprès du prêteur.

Les montants, visés aux alinéas quatre et cinq, sont majorés de 10 pour cent lorsque le terrain à bâtir, le lot ou l'habitation se situe dans une des villes noyaux ou dans la Périphérie flamande de Bruxelles, et sont liés à l'indice, tel que calculé et publié par l'Association belge des Experts (ABEX) sur le site web www.abex.be, à appeler l'indice ABEX ci-après, de novembre 2012. Ils sont adaptés annuellement, le 1^{er} janvier, à l'indice ABEX du mois de novembre, précédant l'adaptation, et arrondis à la plus proche centaine supérieure.

Art. 3. Le montant du prêt ne peut pas être supérieur à une combinaison :

1° du prix d'achat, ou – lorsqu'elle est inférieure – de la valeur vénale du bien immobilier donné en prêt, lorsqu'il s'agit de l'achat d'un terrain à bâtir, d'un lot ou d'une habitation;

2° du coût des travaux ou – lorsqu'elle est inférieure – de la valeur estimée par le prêteur des travaux, lorsqu'il s'agit de la construction, de la rénovation, de l'amélioration ou de l'adaptation d'une habitation;

3° de la somme des montants des dettes lorsqu'il s'agit du remboursement de dettes pour le maintien d'une habitation.

En outre, le montant du prêt ne peut pas être supérieur à la valeur vénale du bien immobilier donné en prêt, le cas échéant après les travaux.

Art. 4. La demande d'un prêt se fait auprès du prêteur, auprès de la société de logement social compétente ou auprès d'une autre instance, avec laquelle le prêteur a conclu un accord pour offrir les prêts localement.

Art. 5. Le revenu à la date de référence, au début du prêt, ne peut pas être supérieur à :

1° 35.123 euros pour une personne isolée sans personnes à charge;

2° 38.630 euros pour une personne isolée handicapée telle que visée à l'article 1^{er}, alinéa premier, 12°, c), qui n'a pas d'autres personnes à charge;

3° 52.679 euros, majorés de 3.507 euros par personne à charge, pour les autres personnes.

Lorsque l'habitation, le terrain à bâtir ou le lot sur laquelle/lequel porte le prêt, se situe dans une des villes noyaux ou dans la Périphérie flamande de Bruxelles, le revenu à la date de référence, au début du prêt, par dérogation à l'alinéa premier, ne peut pas être supérieur à :

1° 36.795 euros pour une personne isolée sans personnes à charge;

2° 40.469 euros pour une personne isolée handicapée telle que visée à l'article 1^{er}, alinéa premier, 12°, c), et qui n'a pas d'autres personnes à charge;

3° 55.187 euros, majorés de 3.674 euros par personne à charge, pour les autres personnes.

Les montants, visés aux alinéas premier et deux, sont adaptés annuellement, le 1^{er} janvier, à l'évolution de l'indice de santé (base 2004), selon l'indice de santé du mois de juin de l'année précédente et ayant comme base l'indice de santé de 119 pour juin 2012. Le résultat est arrondi au premier nombre naturel suivant.

Art. 6. Au plus tard lors de la signature de l'acte de prêt, le demandeur doit démontrer qu'il n'a pas d'autre terrain à bâtir, de lot ou d'habitation en pleine propriété ou en plein usufruit complètement que l'habitation, le terrain à bâtir ou le lot sur laquelle/lequel porte le prêt.

Par dérogation à l'alinéa premier, le demandeur peut avoir un terrain à bâtir ou un lot en pleine propriété ou en plein usufruit complètement lorsque le prêt porte exclusivement sur l'habitation qui sera construite sur ce terrain à bâtir ou ce lot.

Art. 7. A la date de référence de la conclusion du contrat de prêt, le demandeur doit être suffisamment solvable pour pouvoir rembourser le prêt demandé. Le Ministre fixe la méthode qui est utilisée pour le calcul de la solvabilité.

Lorsque le demandeur n'est pas non plus suffisamment solvable en cas de la durée maximale du prêt, visé à l'article 9, alinéa premier, aucun prêt ne peut être octroyé.

Art. 8. § 1^{er}. Le taux d'intérêt de référence est fixé à la fin de chaque mois par le prêteur et correspond à la moyenne arithmétique, arrondie à la deuxième décimale la plus proche, des tarifs de référence qui sont publiés par la Banque nationale de Belgique du vingt-cinquième jour du mois précédent jusqu'au vingt-quatrième jours du mois en cours inclusivement.

Le taux d'intérêt de référence, visé à l'alinéa premier, s'applique à partir du premier jour du mois suivant jusqu'au dernier jour de ce mois inclusivement. Le taux d'intérêt de référence est adapté lorsqu'il y a une fluctuation d'au moins 0,20 point de pourcentage par rapport au taux d'intérêt de référence qu'utilisait le prêteur jusqu'à ce moment.

§ 2. Le taux d'intérêt annuel original du prêt est le résultat final des calculs suivants :

1° le taux d'intérêt de référence qui s'applique à la date de référence lors de la conclusion du contrat de prêt est multiplié par le revenu, et ensuite divisé par le montant de 40.000 euros, en application de l'indexation, visée à l'article 5, alinéa trois, et arrondi à la quatrième décimale la plus proche;

2° le résultat du calcul, visé au point 1°, est réduit de 10 pour cent du taux d'intérêt de référence par personne à charge, arrondi à la deuxième décimale la plus proche, qui s'applique à la date de référence lors de la conclusion du contrat de prêt;

3° le résultat du calcul, visé au point 1°, est réduit de 10 pour cent du taux d'intérêt de référence, arrondi à la deuxième décimale la plus proche, qui s'applique à la date de référence lors de la conclusion du contrat de prêt, lorsque l'habitation se situe sur le territoire d'une des villes noyaux ou dans la Périphérie flamande de Bruxelles;

4° le résultat du calcul après les réductions, visées aux points 2° et 3°, est arrondi au 0,10 point de pourcentage supérieur le plus proche et ne peut, somme toute, jamais être supérieur au taux d'intérêt de référence qui s'applique à la date de référence lors de la conclusion du contrat de prêt, et jamais être inférieur à 50 % de ce même taux d'intérêt de référence, arrondi à la deuxième décimale la plus proche.

L'éventuel intérêt mensuel est calculé sur la base de cet intérêt annuel, et arrondi à la quatrième décimale la plus proche.

Le taux d'intérêt annuel original est mentionné dans l'acte de prêt.

§ 3. Chaque année, lors de l'anniversaire de la passation de l'acte de prêt, le taux d'intérêt qui s'applique au prêt est adapté lorsque le nombre de personnes à charge depuis la fixation du taux d'intérêt annuel original ou depuis l'adaptation annuelle précédente ou le recalcul quinquennal du taux d'intérêt, visé au paragraphe 4, a augmenté. Cette adaptation annuelle n'est pas effectuée au cours des années dans lesquelles a lieu le recalcul quinquennal du taux d'intérêt, visé au paragraphe 4.

Le taux d'intérêt adapté est égal au taux d'intérêt qui s'applique au prêt à ce moment, réduit de 10 pour cent du taux d'intérêt de référence, arrondi à la deuxième décimale la plus proche, qui s'appliquait à la date de référence lors de la conclusion du contrat de prêt, par personne à charge supplémentaire. Le résultat de ce calcul est arrondi et limité de la manière, visée au paragraphe 2, 4°.

Le prêteur est obligé d'adapter le taux d'intérêt lorsqu'il est informé par l'emprunteur, au moins cinq jours ouvrables avant le jour de l'adaptation annuelle, d'une augmentation du nombre de personnes à charge.

§ 4. Tous les cinq ans et pour la première fois lors du cinquième anniversaire de la passation de l'acte de prêt, le taux d'intérêt qui s'applique au prêt est recalculé de la manière, visée au paragraphe 2. Le revenu est alors égal au revenu moyen sur une période de cinq ans, qui prend cours la septième année qui précède le recalcul. Lorsque le revenu au cours d'une ou de plusieurs des années précitées était néant, il n'est pas pris en compte pour ce revenu moyen. Lors du calcul de ce revenu moyen, il est tenu compte de la situation familiale telle qu'elle est constatée à la date de référence lors du recalcul quinquennal. Il n'est pas tenu compte d'une diminution du nombre d'enfants à charge pour cause de décès.

Le taux d'intérêt révisé ne peut jamais être supérieur au taux d'intérêt de référence utilisé lors de la conclusion du contrat de prêt et ne peut jamais être inférieur à la moitié de ce même taux d'intérêt de référence, arrondi à la deuxième décimale la plus proche.

Art. 9. La durée du prêt s'élève au maximum à 240 mois. Le conseil d'administration du prêteur peut prolonger cette durée, compte tenu du revenu net mensuel et de l'âge de l'emprunteur. La durée du prêt ne peut cependant jamais être supérieure à 360 mois. Le prêt doit être remboursé complètement au cours de l'année dans laquelle l'emprunteur le plus âgé a 70 ans.

Le remboursement de ce prêt doit être complètement couvert à tout moment par une assurance solde restant dû. Cette obligation ne s'applique pas aux contrats de prêts conclus par des personnes isolées ou lorsque l'emprunteur, pour des raisons de santé, ne peut pas conclure d'assurance solde restant dû à prime raisonnable.

Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur doit disposer d'une assurance incendie pour la valeur de reconstruction ou la valeur à neuf du bien sur lequel porte le prêt, à moins que le prêt porte exclusivement sur l'achat d'un terrain à bâtir ou d'un lot.

Lorsque l'emprunteur ne dispose pas d'une assurance incendie pour la valeur de reconstruction, le prêteur peut envoyer une sommation dans laquelle l'obligation, visée à l'alinéa trois, est signalée. A partir de la date de la sommation, l'emprunteur dispose d'un délai de deux mois pour démontrer qu'une assurance incendie a été conclue pour la valeur de reconstruction ou la valeur à neuf du bien sur lequel porte le prêt, sinon la restitution du prêt est exigée.

L'amortissement du prêt est garanti par l'inscription d'une hypothèque pour toutes les sommes sur le bien immobilier sur lesquelles porte le prêt. Cette hypothèque doit être en premier rang en cas d'achat ou de construction neuve. La somme capitale hypothécaire doit couvrir toutes les dettes auprès du prêteur. Lorsqu'un prêt pour l'achat d'un terrain à bâtir auprès du prêteur est garantie par une inscription hypothécaire en premier rang au bénéfice du prêteur, un deuxième prêt pour une construction neuve sur ce terrain à bâtir peut quand même être garantie par une inscription hypothécaire en second rang au bénéfice du prêteur.

Les prêts à hypothèque de rang inférieur, octroyés par le prêteur, ne peuvent pas être supérieurs à la différence entre la valeur vénale de l'habitation et la somme des montants des hypothèques de rang supérieur.

Sur la demande motivée de l'emprunteur, le prêteur peut octroyer un transfert d'hypothèque, pour des raisons sociales, médicales ou économiques, à condition que la nouvelle habitation réponde aux conditions relatives aux valeurs vénales maximales, visées à l'article 2. Le cas échéant, le produit net de la vente doit être affecté comme remboursement anticipé partiel du prêt. Par produit net de la vente, on entend : le produit de la vente de l'immeuble qui est abandonné par l'emprunteur, réduit du prix d'achat de l'immeuble, le cas échéant T.V.A. comprise, qu'occupera l'emprunteur et le cas échéant réduit des droits d'enregistrement pour l'achat de l'immeuble qu'occupera l'emprunteur, et finalement réduit d'un montant de 5.000 euros.

Art. 10. Le prêteur fixe pour chaque habitation, pour laquelle un prêt est demandé, quels travaux de rénovation sont strictement nécessaires pour que l'habitation réponde aux normes en matière de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement. L'emprunteur doit emprunter le montant qui est nécessaire pour l'exécution de ces travaux en plus, afin d'effectuer les travaux. Lorsque, de ce fait, l'emprunteur deviendrait insolvable, aucun prêt ne peut être octroyé.

Lorsque le prêt est affecté pour un achat sur plan, ou pour une construction neuve, ou pour la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation d'une habitation, le prêt est débloqué pour l'emprunteur conformément à l'avancement des travaux et à la méthode qui est fixée par le prêteur.

Le prêteur ne paie que des avances pour le financement de travaux encore à exécuter à concurrence de 7.000 euros au maximum.

Lorsqu'une autorisation urbanistique est requise pour certains travaux, le prêteur ne paie que des crédits à cet effet après la présentation de cette autorisation.

Art. 11. L'habitation donnée en prêt doit être destinée principalement à l'occupation. Lorsque l'habitation est également utilisée à des fins commerciales, le prêt ne peut être octroyé que lorsque la valeur, telle qu'estimée par le prêteur, de la partie de l'habitation destinée à l'occupation est supérieure à la valeur de la partie de l'habitation destinée à des fins commerciales. En outre, le prêt ne peut pas porter sur la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation de la partie de l'habitation qui est exclusivement destinée à des fins commerciales.

Tant que le prêt n'est pas remboursé complètement, l'emprunteur doit occuper personnellement l'habitation sur laquelle porte le prêt. Lorsque l'habitation n'est plus destinée à être la résidence principale de l'emprunteur, le prêt doit, selon le choix de l'emprunteur, soit être complètement remboursé anticipativement, soit être continué mais alors au taux d'intérêt de référence visé à l'acte de prêt utilisé lors de la conclusion du contrat de prêt, majoré de 2 points de pourcentage.

L'emprunteur doit communiquer le choix, visé à l'alinéa deux, dans un délai de deux mois après en avoir été informé par le prêteur, sinon la restitution du prêt est exigée anticipativement.

Le prêteur peut autoriser une exception au devoir d'occupation personnelle, visé à l'alinéa deux, pour des raisons importantes de force majeure ou de nature humanitaire. En outre, le prêteur peut fixer un délai dans lequel le devoir d'occupation personnelle ne s'applique pas lorsque l'habitation est construite, rénovée, améliorée ou adaptée dans ce délai.

Lorsque le contrat de prêt est conclu pour l'achat d'un terrain à bâtir ou d'un lot, l'emprunteur doit avoir construit une habitation sur ce terrain à bâtir ou ce lot, au plus tard 5 ans après la passation de l'acte de prêt, qui répond aux normes en matière de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, sinon la restitution du prêt est exigée anticipativement. Le prêteur juge si l'habitation répond aux normes précitées.

Art. 12. Le demandeur transmet au prêteur, sur sa demande, toutes les données nécessaires concernant sa composition familiale, son revenu et les droits qu'il possède en biens immobiliers, mentionnant la nature et la quote-part de ces droits. Lorsque le demandeur ne transmet pas ces données, le prêt n'est pas octroyé.

Lorsque le demandeur fait de fausses déclarations, le prêt est refusé. Lorsqu'il s'avère, pendant la durée du prêt, que l'emprunteur a fait de fausses déclarations, la restitution du prêt est exigée anticipativement.

Art. 13. Le prêteur peut, sur la base des évolutions du marché, autoriser une réduction sur le taux d'intérêt lors de la révision, sans que le taux d'intérêt réduit ne puisse être inférieur au taux d'intérêt de référence qui s'applique à la date de l'autorisation de la réduction, majoré de 1 point de pourcentage. Le prêteur peut appliquer cette réduction à tous les prêts hypothécaires qu'il a octroyés, et dont le taux d'intérêt peut être revu.

Art. 14. Nonobstant toutes dispositions contraires dans les contrats de prêt conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, l'enfant qui n'est pas domicilié à l'adresse de l'emprunteur mais qui y réside cependant sur base régulière suite à l'exercice conjoint de l'autorité parentale est, le cas échéant, également pris en compte comme personne à charge lors du recalcul quinquennal du taux d'intérêt visé à ces contrats.

Art. 15. Le prêteur peut, de manière motivée, refuser le prêt au demandeur qui a encore des dettes auprès du prêteur qui n'ont pas été amorties à temps, ou ayant causé auprès du prêteur une perte financière.

Art. 16. Le demandeur permet au prêteur d'obtenir auprès des autorités et institutions compétentes le documents ou données nécessaires concernant les conditions et obligations prévues par le présent arrêté.

En vue de l'exécution des dispositions du présent arrêté, le prêteur fait appel à des informations que les autorités ou institutions compétentes peuvent lui transmettre par voie électronique. Ces autorités ou instances compétentes comprennent entre autres :

1° le Registre national des personnes physiques, visé à la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques;

2° les institutions de la sécurité sociale, visées aux articles 1^{er} et 2, alinéa premier, 2°, de la loi du 15 janvier 1990 relative à l'institution et à l'organisation d'une Banque-carrefour de la sécurité sociale et les personnes auxquelles le réseau de la sécurité sociale a été étendu en application de l'article 18 de la loi précitée;

3° le Service public fédéral Finances.

Le prêteur peut traiter les informations ainsi obtenues statistiquement et les mettre à disposition du Ministre et de ses services publics dans la mesure où ces informations ne contiennent pas de données personnelles et comprennent uniquement des données statistiques.

Art. 17. Dans l'intitulé de l'arrêté du Gouvernement flamand du 9 décembre 2005 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, en exécution du Code flamand du Logement, les mots « des Familles nombreuses » sont abrogés.

Art. 18. Dans l'article 1^{er}, alinéa premier, du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes :

1° dans le point 2°, les mots « Fonds flamand des Familles nombreuses » sont remplacés par les mots « Fonds flamand du Logement »;

2° dans le point 3°, les mots « contractant un prêt ou » sont remplacés par le mot « qui »;

3° dans le point 4°, a) et c) sont abrogés et ensuite b) est modifié en a);

4° les points 8°, 9°, 12° et 13° sont abrogés.

Dans l'article 1^{er}, alinéa deux, du même arrêté, les mots « Pour l'application de l'article 5, § 1^{er}, de l'article 6 et de l'article 16, » sont remplacés par les mots « Pour l'application de l'article 16, alinéa premier, ».

Art. 19. Dans l'article 2 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° dans l'alinéa premier, le point 1° est abrogé;

2° dans l'alinéa premier, les mots « familles nombreuses » dans les points 2°, 3° et 5°, sont remplacés par les mots « familles et isolés indigents en matière de logement »;

3° dans l'alinéa premier, les mots « familles nombreuses » dans le point 6°, sont remplacés par les mots « familles et isolés »;

4° l'alinéa deux est abrogé;

5° dans l'alinéa trois, les mots « à l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif au contrôle sur la qualité, le droit de préachat et le droit de gestion social » sont remplacés par les mots « au chapitre III du titre III du Code flamand du Logement »;

6° dans l'alinéa quatre, les mots « familles nombreuses » sont remplacés par les mots « familles et isolés indigents en matière de logement »;

7° l'alinéa cinq est abrogé.

Art. 20. Dans le même arrêté, le chapitre II, qui comprend les articles 3 à 10 inclus, est abrogé.

Art. 21. Les articles 11 et 15 du même arrêté sont abrogés.

Art. 22. Dans l'article 16 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° dans l'alinéa premier, les mots « d'un emprunt ou » et « ou b), » sont abrogés;

2° dans l'alinéa deux, les mots « l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, 4°, b), » sont remplacés par les mots « l'article 1^{er}, alinéa premier, 4°, a), ».

Art. 23. Dans l'article 17 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° dans le point 2°, les mots « d'emprunt ou » sont abrogés;

2° le point 3° est abrogé.

Art. 24. L'article 20 du même arrêté est abrogé.

Art. 25. L'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 portant les conditions pour l'octroi de prêts à des particuliers par la Société flamande du Logement social en exécution du Code flamand du Logement est abrogé.

Art. 26. L'arrêté du Gouvernement flamand du 9 décembre 2005 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand du Logement, tel qu'en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, reste d'application aux prêts qu'octroie le Fonds flamand du Logement et dont l'avance sur les frais de dossier lors de la conclusion du contrat de prêt par le prêteur, ou par l'instance qui offre les prêts localement, est reçue avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

L'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 portant les conditions pour l'octroi de prêts à des particuliers par la Société flamande du Logement social en exécution du Code flamand du Logement reste d'application aux prêts qu'octroie la Société flamande du Logement social et dont l'avance sur les frais de dossier lors de la conclusion du contrat de prêt par le prêteur, ou par l'instance qui offre les prêts localement, est reçue avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 27. Les articles 3, 2° et 8°, 19, 20, 21 et 42 du décret du 31 mai 2013 modifiant divers décrets relatifs au logement entrent en vigueur.

Art. 28. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Art. 29. Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 13 septembre 2013.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,
F. VAN DEN BOSSCHE

COMMUNAUTE FRANÇAISE — FRANSE GEMEENSCHAP

MINISTERE DE LA COMMUNAUTE FRANÇAISE

[C - 2013/29597]

17 OCTOBRE 2013. — Arrêté du Gouvernement de la Communauté française modifiant l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 8 novembre 2012 portant application du décret du 18 mai 2012 visant à la mise en place d'un dispositif d'accueil et de scolarisation des élèves primo-arrivants dans l'enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française, tel que modifié par le décret du 17 octobre 2013 modifiant diverses dispositions en matière d'enseignement obligatoire et de promotion sociale, et abrogeant l'article 6^{quater} de l'arrêté de l'Exécutif du 31 août 1992 exécutant le décret du 29 juillet 1992 portant organisation de l'enseignement secondaire de plein exercice

Le Gouvernement de la Communauté française,

Vu le décret du 18 mai 2012 visant à la mise en place d'un dispositif d'accueil et de scolarisation des élèves primo-arrivants dans l'enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française, tel que modifié par le décret du 17 octobre 2013 modifiant diverses dispositions en matière d'enseignement obligatoire et de promotion sociale, notamment son article 11;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 8 novembre 2012 portant application du décret du 18 mai 2012 visant à la mise en place d'un dispositif d'accueil et de scolarisation des élèves primo-arrivants dans l'enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 18 juin 2013;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 27 juin 2013;

Vu le protocole de négociation du 17 juillet 2013 du Comité de négociation — secteur IX Enseignement, du Comité des services publics locaux et provinciaux — section II, et du Comité de négociation pour les statuts des personnels de l'enseignement libre subventionné, réunis conjointement;

Vu le protocole de négociation du 17 juillet 2013 du Comité de négociation entre le Gouvernement de la Communauté française et les organes de représentation et de coordination des pouvoirs organisateurs de l'enseignement et des centres psycho-médico-sociaux subventionnés reconnus par le Gouvernement;

Vu l'avis du Conseil d'Etat n° 54.036/2, donné le 25 septembre 2013 en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur proposition de la Ministre de l'Enseignement obligatoire;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. L'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 8 novembre 2012 portant application du décret du 18 mai 2012 est remplacé par la disposition suivante :

« Article 6. — § 1^{er}. Le nombre total de périodes-professeur supplémentaires à répartir entre les DASPA à partir de la deuxième année d'ouverture, en application de l'article 11, § 2, du décret du 18 mai 2012, est fixé à 2 558 périodes.

§ 2. Les modalités de calcul de ces périodes-professeur supplémentaires sont les suivantes :

— le nombre total de périodes-professeur supplémentaires est divisé par l'addition du nombre d'élèves primo-arrivants, tel que calculé sur base de la moyenne mensuelle, inscrits dans chaque DASPA concerné, à partir du treizième élève;