

## REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[2016/200120]

**17 DECEMBRE 2015. — Arrêté du Gouvernement wallon portant approbation des normes de gestion et de fonctionnement à destination des Guichets du crédit social en application de l'article 175.2., § 3, 7°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, l'article 175.2., § 3, 7°;

Sur la proposition de la Société wallonne du Crédit social;

Sur la proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Le Gouvernement approuve les normes de gestion et de fonctionnement à appliquer aux Guichets et déterminées par la Société wallonne du Crédit social, telles que reprises en annexe.

**Art 2.** L'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 portant approbation des normes de gestion et de fonctionnement à destination des Guichets du crédit social en application de l'article 175.2., § 3, 7°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable est abrogé.

**Art. 3.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Namur, le 17 décembre 2015.

Le Ministre-Président,

P. MAGNETTE

Le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie,

P. FURLAN

## ANNEXE

## NORMES DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

CHAPITRE I<sup>er</sup>. — *Disposition générale*

Pour l'application des présentes normes, il y a lieu d'entendre par :

1° Code : le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998;

2° Société : la Société wallonne de Crédit social visée à l'article 175.1 du Code;

3° Guichet : le Guichet du crédit social visé à l'article 176.1 du Code;

4° prêts : les prêts hypothécaires et les produits complémentaires ou apparentés aux prêts accordés dans le cadre du crédit hypothécaire social tels que définis à l'article 1<sup>er</sup>, 36, du Code;

5° emprunteurs : la ou les personnes qui contractent un prêt tel que défini au 4°;

6° Ministre : le Ministre du Logement;

7° secteur : la Société et les Guichets agréés;

8° Gouvernement : Le Gouvernement wallon.

CHAPITRE II. — *Des normes de gestion et de fonctionnement**Section 1. — Introduction*

Pour permettre à chacun des acteurs d'assurer le rôle qui lui est dévolu par le Code, la Société met à disposition des Guichets un vade-mecum comprenant les instructions précises et détaillées relatives aux principales dispositions légales, décrétales et réglementaires applicables en la matière.

A défaut pour le Guichet de respecter l'ensemble des normes qui lui sont applicables, celui-ci peut être sanctionné conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 portant le règlement général relatif à l'agrément des Guichets et fixant les procédures en matière de sanction en exécution de l'article 178.1 du Code.

*Section 2. — Dispositions spécifiques*

## 1° Règlement des prêts

Le Guichet est tenu de respecter le règlement général définissant les principes généraux d'octroi des prêts arrêté par le Gouvernement ainsi que le règlement spécifique arrêté par le Ministre sur proposition de la Société.

Toute question d'interprétation du règlement est de la compétence de la Société.

## 2° Dispositions relatives au Livre VII du Code de droit économique

La Société et les Guichets sont tenus de respecter les dispositions relatives au Livre VII du Code de droit économique et plus généralement toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur et relative à leur secteur d'activité.

## 3° Circulaires Société

Le Guichet est tenu de respecter les circulaires établies par la Société.

## 4° Utilisation des supports ad hoc

## a) Documents et formulaires

Le Guichet utilise les documents types déterminés par la Société et, notamment, le prospectus, le tarif, les formulaires de demande de crédit, offres de crédit et projets d'actes.

## b) Informatique

Le Guichet dispose d'un système informatique compatible avec le système de la Société.

Le Guichet communique les données demandées par la Société sous la forme définie par cette dernière. Le Guichet est tenu de se conformer au plan de sécurité informatique établi par la Société.

c) Supports publicitaires

Le Guichet utilise les supports publicitaires actualisés de la Société

d) Charte graphique

Le Guichet respecte la charte graphique de la Société.

e) Support Web

Le Guichet intègre le portail unique de la Société mais peut garder un support Web qui lui est propre si celui-ci fait référence au portail unique et est actualisé.

### CHAPITRE III. — Règles de transparence

#### Section 1. — Autorités de contrôle

Le Guichet informe la Société de tout contact qu'il a avec les autorités de contrôle compétentes et transmet tout rapport de contrôle de celles-ci à la Société.

#### Section 2. — Informations financières, comptables et organisationnelles

Le Guichet transmet annuellement, et au plus tard quinze jours après la tenue de l'assemblée générale ordinaire, les documents suivants à la Société :

1° un exemplaire approuvé, détaillé et commenté du rapport annuel, y compris le bilan, le compte de résultat et ses annexes tels que déposés à la Banque nationale de Belgique;

2° la balance comptable de clôture;

3° le rapport du commissaire réviseur;

4° le rapport de gestion;

5° le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes;

6° le rapport d'activité.

Le Guichet communique spontanément et sans délai à la Société tout élément de nature à influencer significativement sa situation financière.

#### Section 3. — Production

Le Guichet envoie annuellement et au plus tard le 31 janvier de chaque année ses statistiques de production (liste de dossiers signés) suivant un modèle et sous la forme définie par la Société.

#### Section 4. — Arriérés

Le Guichet fournit trimestriellement et au plus tard le 22<sup>e</sup> jour du trimestre suivant, un inventaire des dossiers présentant 3 mois d'arriérés au moins suivant un modèle et sous la forme définie par la Société.

#### Section 5. — Contrôle par la Société

Sur simple demande, la Société peut se faire remettre, directement ou par un réviseur qu'elle mandate à cet effet, tous renseignements qu'elle juge nécessaires à l'appréciation de la situation économique, financière, patrimoniale et organisationnelle d'un Guichet, et procéder à la vérification du respect des dispositions légales et spécifiques applicables aux Guichets.

La Société peut, en vertu du Code, à tout moment et sans déplacement prendre connaissance de toute pièce utile en vue du contrôle du Guichet.

La Société peut requérir de tout administrateur ou personne chargée de la gestion journalière d'un Guichet des explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui lui paraissent nécessaires à l'exécution de son contrôle.

### CHAPITRE IV. — Intermédiaires de crédit

L'intervention d'intermédiaires de crédit indépendants n'est autorisée que pour les prêts de la catégorie IV prévue par le règlement général, sous l'entière responsabilité du Guichet et pour autant que l'instruction de la demande soit réalisée par du personnel du Guichet.

La commission d'apport qui est payée par le Guichet aux intermédiaires ne peut pas dépasser 0,60 % du capital prêté.

Préalablement à l'instruction du dossier, les intermédiaires de crédit doivent signer une convention avec le Guichet selon les modalités édictées par la Société. Le Guichet doit transmettre une copie de cette convention à la Société.

Le Guichet mentionne pour chaque prêt l'identité de l'intermédiaire de crédit s'il y a lieu.

### CHAPITRE V. — Gouvernance

#### Section 1. — Délégations de pouvoir

Les délégations de pouvoir sont communiquées à la Société.

#### Section 2. — De l'audit interne

Les Guichets veillent à respecter les dispositions concernant l'audit interne reprises dans le Code, dans le contrat de gestion liant la Société au Gouvernement et dans les statuts de la Société.

### CHAPITRE VI. — Activité

#### Section 1. — Type d'activité

Pour chaque catégorie de prêt prévue par le Règlement général, le Guichet indique le type d'activité qu'il souhaite exercer, la première fois lors de l'entrée en vigueur des présentes dispositions

Pour chaque catégorie de prêt, le Guichet peut émettre une demande de modification du type d'activité :

- de courtier en prêteur : une fois par année civile;

- de prêteur en courtier : à tout moment de l'année.

La modification du type d'activité entre en vigueur le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit l'approbation de la demande par la Société.

Dans le cas où le Guichet est prêteur pour une catégorie donnée, il reste courtier pour les prêts qui sont subséquents à un prêt géré par la Société.

Pour un prêt en particulier, le Guichet peut changer d'activité moyennant accord préalable de la Société.

#### Section 2. — Territorialité

A l'exception des prêts relevant de la catégorie IV, les Guichets sont prêteurs ou courtiers de la Société sur le territoire de la province dans laquelle se situe leur siège social.

L'immeuble objet du prêt constitue le critère de « rattachement » à une province.

Dans des cas exceptionnels dûment motivés, la Société peut octroyer une dérogation à cette disposition.

#### Section 3. — Obligations qui découlent de l'activité

##### 1° Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

Le Guichet assure en son sein la présentation des produits offerts par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Le Guichet met à la disposition du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie un emplacement pour les supports publicitaires relatifs aux prêts de ce dernier ainsi qu'un bureau pour une permanence assurée par le personnel de celui-ci.

##### 2° Instruire les dossiers de demande de prêts conformément aux instructions

###### a) Instruction de la demande initiale

Le Guichet présente et fournit au candidat-emprunteur un produit adapté à son projet et à sa situation personnelle.

L'instruction de la demande initiale se fait selon la procédure communiquée par la Société.

L'octroi et la gestion des crédits hypothécaires après la signature du contrat sont assurés par la Société et par les Guichets conformément aux circulaires communiquées à l'attention des Guichets.

###### b) Expertises

La Société fait réaliser les expertises des biens objets de la demande de crédit par un expert de la Société ou par un expert agréé par la Société.

Lorsqu'elles sont facturées au demandeur, les expertises réalisées par les experts de la Société font l'objet d'une déclaration de créance à charge des Guichets.

###### c) Assurance solde restant dû

Le Guichet présente la proposition du produit d'assurance solde restant dû de la Société aux candidats-emprunteurs.

##### 3° Décision et envoi de l'offre

La demande de crédit est soumise à l'approbation du comité de crédit du prêteur.

La communication des décisions d'octroi et de refus de crédit se fait par la Société, ou par le Guichet s'il intervient comme prêteur.

##### 4° Représentation à l'acte

Pour les crédits hypothécaires octroyés par la Société, le Guichet représente la Société à la signature de l'acte. A cet effet, le Guichet mandate un membre de son personnel ou un de ses administrateurs.

Pour les crédits hypothécaires octroyés par le Guichet, le Guichet communique à la Société les modalités qu'il a adoptées en vue d'être représenté à la signature de l'acte.

A défaut d'une représentation à la signature, le Guichet assure une information complète du demandeur selon des modalités définies par circulaire.

##### 5° Après la signature de l'acte de prêt

Lorsqu'il est prêteur, le Guichet exerce le contrôle des engagements pris par les emprunteurs lors de la signature de l'acte de prêt.

##### 6° Gestion de l'encours et du contentieux

###### a) Encours

La Société et le Guichet répondent chacun pour leurs débiteurs aux demandes de documents et renseignements (décomptes de remboursement total, attestation d'immunisation fiscale, attestation de régularité de paiement, etc.).

Toute demande de modification du contrat en cours par rapport à l'acte de prêt initial, est soumise à la décision du comité de crédit du prêteur.

La modification demandée ne peut, sauf exception dûment motivée, aboutir à une diminution des garanties existantes au moment de la signature du prêt.

###### b) Contentieux

Le Guichet prend toutes les mesures visant à limiter le volume de ses dossiers en contentieux dans le respect des circulaires établies par la Société.

### CHAPITRE VII. — *Appréciation financière du Guichet*

#### Section 1. — Processus d'appréciation

Les critères de gestion sont établis sur la base des situations de clôture annuelle approuvées par l'assemblée générale du Guichet.

Chaque critère fait l'objet d'une appréciation (positive, moyenne ou négative) en fonction de son résultat.

Le Guichet doit présenter chaque année une appréciation globale au moins moyenne, c'est-à-dire qu'aucun critère ne présente une appréciation négative.

En outre, chaque critère fait l'objet d'une analyse particulière par la Société et d'un plan de régularisation par le Guichet s'il s'avère qu'il existe un risque sérieux que l'appréciation devienne négative dans le futur.

Si le Guichet présente une ou plusieurs appréciations négatives, il est tenu de faire la démonstration, auprès de la Société, dans les soixante jours suivant son assemblée générale, de pouvoir réconcilier à terme l'activité avec les normes financières (au moyen de la certification des éléments financiers transmis à la Société, de l'établissement d'un plan financier à long terme, de l'intégration dans ce plan de toutes les mesures proposées par le Guichet).

#### Section 2. — Les critères d'appréciation

##### 1° Les différentes appréciations

Les appréciations sont fondées sur des ratios propres à chaque critère. Les critères et les ratios propres à chacun d'eux sont les suivants :

Ratio	Appréciation positive	Appréciation moyenne		Appréciation négative
Liquidité	> 125 %	Entre 90 % et 125 %		< 90 %
Solvabilité	> 6 %	Entre 4 % et 6 %		< 4 %
Endettement bancaire	< 90 %	Entre 90 % et 100 %		> 100 %
Qualité du portefeuille de prêts	< 3 %	Entre 3 % et 6 %		> 6 %

##### 2° Définitions et calculs des critères

###### a) Liquidité

###### i) Définition

Le critère de liquidité mesure la capacité de la société de faire face à ses engagements à court terme avec les ressources disponibles et mobilisables à court terme.

###### ii) Calcul

Le critère de liquidité est calculé sur la base des créances à court terme ajoutées au disponible, déduction faite des provisions, des remboursements anticipés adossés à un financement Société et des avances reçues sans contrepartie actée/dettes à court terme, étant entendu que les comptes de régularisation ne sont pris en considération ni à l'actif ni au passif.

###### b) Solvabilité

###### i) Définition

Les capitaux propres comprennent :

- le capital (rubrique 10 du bilan);
- les primes d'émissions (rubrique 11 du bilan);
- les Plus-values de réévaluation (rubrique 12 du bilan);
- les Réserves (rubrique 13 du bilan);
- le résultat reporté (rubrique 14 du bilan);
- et les subsides en capital (rubrique 15 du bilan).

Le critère de solvabilité mesure le rapport entre les capitaux propres et l'encours hypothécaire de manière à couvrir le risque de débiteurs qui ne sont pas encore déclarés comme défaillants.

###### ii) Calcul

Le critère de solvabilité est calculé sur la base du rapport entre les capitaux propres et l'encours net sur créances hypothécaires diminué des provisions pour débiteurs défaillants.

###### c) Endettement bancaire

###### i) Définition

Le critère de l'endettement bancaire mesure le rapport entre les emprunts contractés pour financer l'activité de prêteur et les moyens immobilisés dans les créances hypothécaires.

###### ii) Calcul

Le critère de l'endettement bancaire est calculé sur la base du rapport entre l'encours net sur emprunts et avances diminué de la trésorerie résiduelle [1] et l'encours net sur créances hypothécaires diminué des provisions pour débiteurs défaillants).

###### d) Qualité du portefeuille

###### i) Définition

Le critère de la qualité du portefeuille mesure le risque de défaillance dans le portefeuille de prêts du Guichet. Ce critère découle des retards de paiement dans le chef des débiteurs et illustre à la fois la prudence dans l'octroi des prêts et la rigueur dans la gestion du suivi des dossiers.

###### ii) Calcul

Le critère de la qualité du portefeuille est calculé sur la base du nombre de prêts présentant un retard de remboursement supérieur à 3 mois et du nombre total de prêts en portefeuille du Guichet.

### CHAPITRE VIII. — Financement

#### Section 1. — Conditions

Préalablement à toute demande de financement, un Guichet doit :

- être agréé par la Société;
- signer avec elle une convention de collaboration et de crédit relative au financement par la Société de la production des prêts qu'il consent.

La Société examine la demande de financement de chaque prêt en regard du budget disponible. La demande est accordée :

- 1) si la réglementation et la procédure de financement sont respectées;
- 2) si le budget est disponible;
- 3) en fonction de l'appréciation des critères comptables et financiers par la Société.

Les dispositions relatives au financement et aux réservations sont reprises dans la convention.

## Section 2. — Modalités

## 1° Durée

La Société octroie au Guichet, qui accepte, des avances d'une durée qui ne dépasse pas celle du prêt hypothécaire sous-jacent.

Chaque avance est destinée exclusivement à l'octroi d'un crédit hypothécaire à des particuliers en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle telles que définies par la Région wallonne.

## 2° Taux de l'avance

Le taux réel des avances accordées au Guichet est établi conformément au règlement du crédit hypothécaire social et est égal au taux annuel accordé à l'emprunteur diminué de 0,40 % pour autant que toutes les dispositions légales et réglementaire aient été respectées.

## CHAPITRE IX. — Rémunération

La rémunération du Guichet est composée des éléments suivants :

- pour les activités de courtier dans le cadre des prêts hypothécaires : de la commission d'apport payée par la Société à son courtier qui est fixée à 0,80 % du capital emprunté, quelle que soit la catégorie de prêt;
- pour les activités de courtiers dans le cadre des prêts à tempérament : de la commission telle qu'établie par convention spécifique;
- pour les activités de prêteur dans le cadre des prêts hypothécaires : de la différence entre le taux appliqué au client et le taux appliqué par la Société pour le financement du dossier;
- des frais de dossiers : les frais de constitution de dossier et d'expertise du bien hypothéqué sont fixés par la Société et perçus par le Guichet;
- de la commission d'assurance payée par la compagnie : le Guichet perçoit la commission d'assurance relative à l'assurance vie.

## CHAPITRE X. — Entrée en vigueur

Les présentes dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 décembre 2015 portant les normes de gestion et de fonctionnement à destination des Guichets du crédit social en application de l'article 175.2., § 3, 7°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Namur, le 17 décembre 2015.

Le Ministre-Président,  
P. MAGNETTE

Le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie,  
P. FURLAN

—  
Note

[1] Trésorerie + disponible - sommes en nantissement.

## ÜBERSETZUNG

## ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[2016/200120]

**17. DEZEMBER 2015 — Erlass der Wallonischen Regierung zur Genehmigung der für die Sozialkreditschalter bestimmten Verwaltungs- und Betriebsnormen in Anwendung von Artikel 175.2 § 3 Ziffer 7 des Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse, Artikel 175.2 § 3 Ziffer 7;

Auf Vorschlag der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft ("Société wallonne du crédit social");

Auf Vorschlag des Ministers für Wohnungswesen;

Nach Beratung;

Beschließt :

**Artikel 1** - Die Regierung genehmigt die in der Anlage aufgeführten Verwaltungs- und Betriebsnormen, die auf die Schalter anzuwenden sind, und von der Wallonischen Sozialkreditgesellschaft festgelegt wurden.

**Art. 2** - Der Erlass der Wallonischen Regierung vom 12. Dezember 2013 zur Genehmigung der für die Sozialkreditschalter bestimmten Verwaltungs- und Betriebsnormen in Anwendung von Artikel 175.2 § 3 Ziffer 7° des Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse wird aufgehoben.

**Art. 3** - Der vorliegende Erlass tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.

Namur, den 17. Dezember 2015

Der Minister-Präsident  
P MAGNETTE

Der Minister für lokale Behörden, Städte, Wohnungswesen und Energie  
P FURLAN

## ANHANG

## VERWALTUNGS- UND BETRIEBSNORMEN

KAPITEL I — *Allgemeinbestimmung*

Zur Anwendung vorliegender Normen gelten folgende Definitionen :

1° Gesetzbuch: das durch das Dekret vom 29. Oktober 1998 eingeführte Gesetzbuch über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse;

2° Gesellschaft: die Wallonische Sozialkreditgesellschaft ("Société wallonne du crédit social") im Sinne von Artikel 175.1 des Gesetzbuches;

3° Schalter: der Sozialkreditschalter im Sinne von Artikel 176.1 des Gesetzbuches;

4° Darlehen: die in Artikel 1 Ziffer 36 des Gesetzbuches definierten Hypothekendarlehen und zusätzlichen Produkte zu den besagten Darlehen oder mit ihnen verwandten Produkte, die im Rahmen des sozialen Hypothekarkredits bewilligt werden;

5° Darlehensnehmer: die Person bzw. die Personen, die ein unter Ziffer 4 definiertes Darlehen aufnimmt bzw. aufnehmen;

6° Minister: der Minister für Wohnungswesen;

7° Sektor: die Gesellschaft und die zugelassenen Schalter;

8° Regierung: Die Wallonische Regierung.

KAPITEL II — *Verwaltungs- und Betriebsnormen**Abschnitt 1 — Einleitung*

Um jedem der Akteure die Möglichkeit zu geben, der ihm durch das Gesetzbuch zugewiesenen Rolle gerecht zu werden, stellt die Gesellschaft den Schaltern ein Vademekum zur Verfügung mit genauen und ausführlichen Anweisungen betreffend die wichtigsten anwendbaren Gesetzes-, Dekrets- und Verordnungsbestimmungen.

Wenn ein Schalter die Gesamtheit der auf ihn anwendbaren Normen nicht einhält, kann er in Übereinstimmung mit dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 12. Dezember 2013 zur Festlegung der allgemeinen Regelung für die Zulassung der Schalter und zur Festlegung der Verfahren betreffend Strafmaßnahmen in Ausführung von Artikel 178.1 des Gesetzbuches bestraft werden.

*Abschnitt 2 — Spezifische Bestimmungen*

## 1° Regelung der Darlehen

Der Schalter ist verpflichtet, die von der Regierung erlassene allgemeine Regelung zur Festlegung der allgemeinen Grundsätze für die Gewährung der Darlehen sowie die auf Vorschlag der Gesellschaft vom Minister erlassene spezifische Regelung einzuhalten.

Fragen zur Auslegung der Regelung fallen in den Zuständigkeitsbereich der Gesellschaft.

## 2° Bestimmungen bezüglich des Buches VII des Wirtschaftsgesetzbuches

Die Gesellschaft und die Schalter müssen die Bestimmungen bezüglich des Buches VII des Wirtschaftsgesetzbuches und generell alle geltenden Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen bezüglich ihres Tätigkeitsbereichs einhalten.

## 3° Rundschreiben der Gesellschaft

Der Schalter ist verpflichtet, die Rundschreiben der Gesellschaft zu beachten.

## 4° Benutzung des geeigneten Materials

## a) Dokumente und Formulare

Der Schalter benutzt die von der Gesellschaft bestimmten Musterdokumente, insbesondere die Prospekte, Tariftabellen, Kreditantragsformulare, Kreditangebote und Vertragsentwürfe.

## b) EDV

Der Schalter verfügt über ein EDV-System, das mit dem System der Gesellschaft kompatibel ist.

Der Schalter teilt die von der Gesellschaft beantragten Angaben unter der von Letzterer gefragten Form mit. Der Schalter hat die Pflicht, den von der Gesellschaft eingesetzten IT-Sicherheitsplan zu beachten.

## c) Werbeträger

Der Schalter benutzt die von der Gesellschaft aktualisierten Werbeträger.

## d) Corporate Design

Der Schalter beachtet das Corporate Design der Gesellschaft.

## e) Internetträger

Der Schalter benutzt das zentrale Online-Informationsportal der Gesellschaft, kann aber über eine eigene Homepage verfügen, wenn diese auf das zentrale Informationsportal hinweist und aktualisiert wird.

KAPITEL III — *Transparenzvorschriften**Abschnitt 1 — Kontrollbehörden*

Der Schalter informiert die Gesellschaft über jeden Kontakt, den er mit den zuständigen Kontrollbehörden hat, und übermittelt der Gesellschaft jeden Kontrollbericht dieser Behörden.

*Abschnitt 2 — Finanzielle, buchhalterische und organisatorische Informationen*

Einmal pro Jahr, spätestens 15 Tage nach der Haltung der ordentlichen Generalversammlung, übermittelt der Schalter der Gesellschaft folgende Dokumente:

1° ein genehmigtes, detailliertes und erläutertes Exemplar des Jahresberichtes, einschließlich der Bilanz, der Erfolgsrechnung und ihrer Anlagen, so wie sie bei der Belgischen Nationalbank hinterlegt worden sind;

2° die buchhalterische Abschlussbilanz;

3° den Bericht des Kommissars-Revisors;

4° den Geschäftsbericht;

5° das Protokoll der Generalversammlung zur Genehmigung des Jahresabschlusses;

6° den Tätigkeitsbericht.

Der Schalter teilt der Gesellschaft spontan und unverzüglich alle Informationen mit, die seine finanzielle Lage bedeutend beeinflussen könnten.

#### *Abschnitt 3 — Produktion*

Der Schalter übermittelt der Gesellschaft einmal jährlich, spätestens am 31. Januar eines jeden Jahres, seine Produktionsstatistik (Liste der unterschriebenen Akten), wobei er das von der Gesellschaft festgelegte Muster unter Berücksichtigung der von Letzterer bestimmten Form benutzt.

#### *Abschnitt 4 — Zahlungsrückstand*

Der Schalter übermittelt der Gesellschaft quartalsweise, spätestens am 22. Tag des nachfolgenden Quartals, ein Verzeichnis der Akten, die einen Zahlungsrückstand von mindestens drei Monaten aufweisen, wobei er das von der Gesellschaft festgelegte Muster unter Berücksichtigung der von Letzterer bestimmten Form benutzt.

#### *Abschnitt 5 — Kontrolle durch die Gesellschaft*

Auf einfachen Antrag kann sich die Gesellschaft unmittelbar oder durch einen zu diesem Zweck beauftragten Revisor alle Angaben mitteilen lassen, die sie als notwendig erachtet, um die wirtschaftliche, finanzielle, vermögensrelevante oder organisatorische Situation eines Schalters zu bewerten, und zu prüfen, ob dieser die auf die Schalter anwendbaren gesetzlichen und spezifischen Vorschriften einhält.

Kraft des Gesetzbuches kann die Gesellschaft zu jeder Zeit und vor Ort von jedem zur Kontrolle des Schalters nützlichen Aktenstück Kenntnis nehmen.

Die Gesellschaft darf von jedem Verwalter oder jeder mit der täglichen Geschäftsführung beauftragten Person Erläuterungen oder Auskünfte verlangen und alle Überprüfungen, die sie für die Ausübung ihrer Kontrolle für zweckmäßig hält, vornehmen.

### KAPITEL IV — Kreditvermittler

Die Tätigkeit von unabhängigen Kreditvermittlern wird nur für die Darlehen der Kategorie IV gemäß der allgemeinen Regelung und unter der völligen Verantwortung des Schalters erlaubt, und insofern die Untersuchung des Antrags von dem Personal des Schalters durchgeführt wird.

Die Abschlussprovision, die der Schalter den Vermittlern zahlt, darf 0,60 % des geliehenen Kapitals nicht überschreiten.

Vor der Untersuchung der Akte müssen die Kreditvermittler ein Abkommen mit dem Schalter unterzeichnen gemäß den von der Gesellschaft erlassenen Modalitäten. Der Schalter muss der Gesellschaft eine Abschrift dieses Abkommens übermitteln.

Für jedes Darlehen erwähnt der Schalter gegebenenfalls die Identität des Kreditvermittlers.

### KAPITEL V — Betriebsführung

#### *Abschnitt 1 — Vollmachterteilungen*

Die Vollmachterteilungen werden der Gesellschaft mitgeteilt.

#### *Abschnitt 2 — Internes Audit*

Die Schalter achten darauf, die der Bestimmungen im Bereich des internen Audits, die im Gesetzbuch, im Geschäftsführungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Regierung, und in den Satzungen der Gesellschaft aufgeführt sind, einzuhalten.

### KAPITEL VI — Tätigkeit

#### *Abschnitt 1 — Art der Tätigkeit*

Für jede in der allgemeinen Regelung vorgesehene Darlehenskategorie gibt der Schalter an, welche Art der Tätigkeit er ausüben möchte, und zwar zum ersten Mal bei dem Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmungen.

Für jede Darlehenskategorie kann der Schalter einen Antrag auf Änderung der Art der Tätigkeit ausstellen:

- von Makler zu Kreditgeber: einmal pro Kalenderjahr;
- von Kreditgeber zu Makler: zu jeder Zeit.

Die Änderung der Art der Tätigkeit tritt am 1. Tag des Monats nach der Genehmigung des Antrags durch die Gesellschaft in Kraft.

Falls der Schalter für eine gegebene Kategorie Darlehensgeber ist, bleibt er Makler für die Darlehen, die im Anschluss an ein von der Gesellschaft verwaltetes Darlehen gewährt werden.

Für ein bestimmtes Darlehen kann der Schalter seine Tätigkeit vorbehaltlich der vorherigen Zustimmung der Gesellschaft ändern.

#### *Abschnitt 2 — Territorialität*

Mit Ausnahme der Darlehen der Kategorie IV sind die Schalter Darlehensgeber oder Makler der Gesellschaft auf dem Gebiet der Provinz, wo sich ihr Gesellschaftssitz befindet.

Das Immobiliengut, das den Gegenstand des Darlehens darstellt, bildet das Kriterium für die "Bindung" an eine Provinz.

In außergewöhnlichen und gebührend begründeten Fällen kann die Gesellschaft eine Abweichung von dieser Bestimmung gewähren.

#### *Abschnitt 3 — Verpflichtungen, die sich aus der Tätigkeit ergeben*

1° Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie ("Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie")

Der Schalter präsentiert die Produkte, die vom Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie angeboten werden.

Der Schalter stellt dem Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie einen Platz zur Verfügung für die Werbeträger betreffend die von Letzterem angebotenen Darlehen, sowie einen Büroraum für einen Bereitschaftsdienst, der vom Personal des Letzteren gewährleistet wird.

2° Untersuchung der Darlehensantragsakten gemäß den Vorschriften

a) Untersuchung des ursprünglichen Antrags

Der Schalter bietet und liefert dem Darlehensantragsteller ein Produkt, das seinem Projekt und seiner persönlichen Situation entspricht.

Die Untersuchung des ursprünglichen Antrags erfolgt nach dem von der Gesellschaft mitgeteilten Verfahren.

Die Gewährung und Verwaltung der Hypothekarkredite nach der Unterzeichnung des Vertrags werden von der Gesellschaft und den Schaltern in Übereinstimmung mit den den Schaltern übermittelten Rundschreiben gewährleistet.

b) Gutachten

Die Gesellschaft bestellt einen Sachverständigen der Gesellschaft oder einen von der Gesellschaft zugelassenen Sachverständigen, um Gutachten von den Gütern durchzuführen, die Gegenstand des Kreditantrags sind.

Wenn sie dem Antragsteller berechnet werden, sind die von den Sachverständigen der Gesellschaft durchgeführten Gutachten Gegenstand einer Forderungsanmeldung zu Lasten der Schalter.

c) Restschuldversicherung

Der Schalter bietet den Darlehensantragstellern den Vorschlag in Zusammenhang mit dem Produkt der Gesellschaft für die Restschuldversicherung.

3° Beschluss und Übermittlung des Angebots

Der Kreditantrag unterliegt der Genehmigung des Kreditausschusses des Darlehensgebers.

Die Beschlüsse zur Gewährung und zur Verweigerung der Darlehen werden von der Gesellschaft oder von dem Schalter, wenn dieser Darlehensgeber ist, mitgeteilt.

4° Vertretung bei der Unterzeichnung des Darlehensvertrags

Für die von der Gesellschaft gewährten Hypothekardarlehen wird die Gesellschaft bei der Unterzeichnung des Vertrags von dem Schalter vertreten. Der Schalter beauftragt ein Mitglied seines Personals oder einen seiner Verwalter mit dieser Vertretung.

Für die von dem Schalter gewährten Hypothekardarlehen teilt der Schalter der Gesellschaft die Modalitäten mit, die er für die Vertretung bei der Unterzeichnung des Vertrags getroffen hat.

Mangels einer Vertretung bei der Unterzeichnung sorgt der Schalter für die umfassende Information des Antragstellers gemäß den durch Rundschreiben festgestellten Modalitäten.

5° Nach der Unterzeichnung des Darlehensvertrags

Wenn der Schalter Darlehensgeber ist, wird er mit der Kontrolle der bei der Unterzeichnung des Darlehensvertrags von den Darlehensnehmern eingegangenen Verpflichtungen beauftragt.

6° Verwaltung der Kreditbestände und der Streitsachen

a) Kreditbestände

Die Gesellschaft und der Schalter antworten für ihre jeweiligen Schuldner auf die Anfragen und Anträge auf Dokumente (Globale Rückzahlungsabrechnungen, Steuerbefreiungsbescheinigungen, Bescheinigungen über die regelmäßige Rückzahlung des Darlehens...).

Jeder Antrag zur Abänderung des laufenden Vertrags im Verhältnis zum ursprünglichen Darlehensvertrag wird dem Kreditausschuss des Darlehensgebers unterworfen.

Außer in ordnungsgemäß begründeten Ausnahmefällen darf die beantragte Abänderung nicht zu einer Verringerung der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Darlehensvertrags bestehenden Garantien führen.

b) Streitsachen

Der Schalter trifft alle Maßnahmen, um das Volumen der mit Streitsachen verbunden Akten zu begrenzen, unter Einhaltung der von der Gesellschaft erstellten Rundschreiben.

## KAPITEL VII — *Finanzielle Bewertung des Schalters*

### *Abschnitt 1 — Bewertungsverfahren*

Die Kriterien der Betriebsführung werden auf der Grundlage der von der Generalversammlung des Schalters genehmigten Situationen des Jahresabschlusses festgelegt.

Jedes Kriterium ist aufgrund des jeweiligen Ergebnisses Gegenstand einer Bewertung, die positiv, durchschnittlich oder negativ sein kann.

Der Schalter muss jedes Jahr eine globale Bewertung, die mindestens durchschnittlich ist, erhalten, d.h., dass kein Kriterium negativ bewertet wurde.

Außerdem wird jedes Kriterium von der Gesellschaft besonders analysiert, und ist Gegenstand eines von dem Schalter umzusetzenden Berichtigungsplanes, wenn sich erweist, dass es eine ernste Gefahr gibt, dass die Bewertung in der Zukunft negativ wird.

Wenn der Schalter ein- oder mehrmals negativ bewertet wird, ist er verpflichtet, innerhalb von 60 Tagen nach seiner Generalversammlung der Gesellschaft nachzuweisen, dass er seine Tätigkeit mit den finanziellen Normen wieder in Einklang bringen kann (mittels der Zertifizierung der der Gesellschaft mitgeteilten finanziellen Daten, der Erstellung eines langfristigen Finanzplans, und der Einfügung in diesen Plan aller vom Schalter vorgeschlagenen Maßnahmen).

### *Abschnitt 2 — Bewertungskriterien*

1° Die verschiedenen Bewertungen

Die Bewertungen beruhen auf für jedes Kriterium spezifischen Quoten. Die Kriterien und die für jedes Kriterium spezifischen Quoten sind:

Quote	Positive Bewertung	Durchschnittliche Bewertung	Negative Bewertung
Liquidität	> 125%	Zwischen 90% und 125%	< 90%



Quote	Positive Bewertung	Durchschnittliche Bewertung	Negative Bewertung
Zahlungsfähigkeit	> 6%	Zwischen 4% und 6%	< 4%
Bankschulden	< 90%	Zwischen 90% und 100%	> 100%
Qualität des Darlehensbestandes	< 3%	Zwischen 3% und 6%	> 6%

## 2° Definition und Berechnung der Kriterien

### a) Liquidität

#### i) Definition

Das Kriterium der Liquidität misst die Fähigkeit der Gesellschaft, ihren kurzfristigen Verpflichtungen mit den verfügbaren und kurzfristig mobilisierbaren Ressourcen nachzukommen.

#### ii) Berechnung

Das Kriterium der Liquidität wird auf der Grundlage der kurzfristigen Forderungen berechnet, die den verfügbaren Mitteln hinzugerechnet werden, unter Abzug der Rückstellungen, der mit einer Gesellschaftsfinanzierung verbundenen vorzeitigen Rückzahlungen und der erhaltenen Vorschüsse ohne beurkundete Gegenleistung / kurzfristigen Schulden, wobei vorausgesetzt wird, dass die Ausgleichskonten weder auf der Passiv- noch auf der Aktivseite berücksichtigt werden.

### b) Zahlungsfähigkeit

#### i) Definition

Das Eigenkapital umfasst:

- das Kapital (Rubrik 10 der Bilanz);
- die Emissionsagien (Rubrik 11 der Bilanz);
- die Neubewertungsrücklagen (Rubrik 12 der Bilanz);
- die Rückstellungen (Rubrik 13 der Bilanz);
- den Ergebnisvortrag (Rubrik 14 der Bilanz);
- und die Kapitalzuschüsse (Rubrik 15 der Bilanz).

Das Kriterium der Zahlungsfähigkeit misst das Verhältnis zwischen dem Eigenkapital und dem Bestand der Hypothekendarlehen, um das Risiko zu decken, das mit Schuldnern verbunden ist, die noch nicht als zahlungsunfähig erklärt worden sind.

#### ii) Berechnung

Das Kriterium der Zahlungsfähigkeit wird auf der Grundlage des Verhältnisses zwischen dem Eigenkapital und dem Nettobestand der Hypothekendarlehen unter Abzug der Rückstellungen für zahlungsunfähige Schuldner berechnet.

### c) Bankschulden

#### i) Definition

Das Kriterium der Bankschulden misst das Verhältnis zwischen den Anleihen, die zur Finanzierung der Kreditgebertätigkeit aufgenommen worden sind, und den in den Hypothekarforderungen angelegten Mitteln.

#### ii) Berechnung

Das Kriterium der Bankschulden wird auf der Grundlage des Verhältnisses zwischen dem Nettobestand der ausgegebenen Anleihen und Vorschüsse unter Abzug des restlichen Barmittelbestands [1] und dem Nettobestand der Hypothekendarlehen unter Abzug der Rückstellungen für zahlungsunfähige Schuldner berechnet.

### d) Qualität des Darlehensbestandes

#### i) Definition

Das Kriterium der Qualität des Darlehensbestandes misst das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit im Darlehensbestand des Schalters. Dieses Kriterium ergibt sich aus den Zahlungsverzögerungen seitens der Schuldner und weist darauf hin, wie vorsichtig der Schalter bei der Gewährung der Darlehen und wie sorgfältig er bei der Nachverfolgung der Akten ist.

#### ii) Berechnung

Das Kriterium der Qualität des Darlehensbestandes wird auf der Grundlage der Anzahl Darlehen mit einer Zahlungsverzögerung über 3 Monate und der Gesamtanzahl Darlehen im Darlehensbestand des Schalters berechnet.

## KAPITEL VIII — Finanzierung

### Abschnitt 1 — Bedingungen

Vor jedem Antrag auf Finanzierung muss ein Schalter:

- von der Gesellschaft zugelassen sein;
- mit ihr eine Zusammenarbeits- und Kreditvereinbarung über die Finanzierung durch die Gesellschaft der von ihm gewährten Darlehen unterzeichnen.

Die Gesellschaft untersucht den Antrag auf Finanzierung jedes Darlehens unter Berücksichtigung der verfügbaren Mittel. Dem Antrag wird stattgegeben:

- 1) wenn die Vorschriften und das Finanzierungsverfahren beachtet werden;
- 2) wenn die Haushaltsmittel verfügbar sind;
- 3) aufgrund der Bewertung durch die Gesellschaft der buchhalterischen und finanziellen Kriterien.

Die Bestimmungen betreffend die Finanzierung und die Reservierungen werden in der Vereinbarung aufgeführt.

## Abschnitt 2 — Modalitäten

## 1° Dauer

Die Gesellschaft gewährt dem Schalter, der sie annimmt, Vorschüsse, deren Dauer diejenige des zugrundeliegenden Hypothekendarlehens nicht überschreitet.

Jeder Vorschuss ist ausschließlich für die Gewährung eines Hypothekarkredits an Privatpersonen für den Bau, den Ankauf, die Sanierung, die Umstrukturierung, die Anpassung oder die Erhaltung einer ersten zu persönlichen Wohnzwecken bestimmten Wohnung, wie von der Wallonischen Region bestimmt, erteilt.

## 2° Zinssatz des Vorschusses

Der tatsächliche Zins der dem Schalter gewährten Vorschüsse wird in Übereinstimmung mit der Regelung über die sozialen Hypothekendarlehen berechnet und entspricht dem Jahressatz, der dem Darlehensnehmer gewährt wird, minus 0,40 % , unter der Voraussetzung, dass alle Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen beachtet wurden.

## KAPITEL IX — Entlohnung

Die Entlohnung des Schalters beruht auf folgenden Elementen:

- für die Maklertätigkeit im Rahmen der Hypothekendarlehen: die Abschlussprovision, die die Gesellschaft ihrem Makler zahlt, und unabhängig von der Darlehenskategorie auf 0,80 % des geliehenen Kapitals festgelegt wird;
- für die Maklertätigkeit im Rahmen der Abzahlungsdarlehen: die Provision, so wie sie durch eine spezifische Vereinbarung festgelegt wurde;
- für die Tätigkeit als Darlehensgeber im Rahmen der Hypothekendarlehen: der Unterschied zwischen dem auf den Kunden angewandten Satz und dem von der Gesellschaft für die Finanzierung der Akte angewandten Satz;
- die Bearbeitungsgebühren: die Kosten für das Anlegen der Akte und die Begutachtung des hypothekenbelasteten Gutes werden von der Gesellschaft bestimmt und von dem Schalter bezogen;
- die von der Versicherungsgesellschaft gezahlte Versicherungsprovision: der Schalter kassiert die Provision für die Lebensversicherung.

## KAPITEL X — Inkrafttreten

Die vorliegenden Bestimmungen treten am 1. Januar 2016 in Kraft.

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 17. Dezember 2015 zur Genehmigung der für die Sozialkreditschalter bestimmten Verwaltungs- und Betriebsnormen in Anwendung von Artikel 175.2 § 3 Ziffer 7 des Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse beigefügt zu werden.

Namur, den 17. Dezember 2015

Der Minister-Präsident  
P MAGNETTE

Der Minister für lokale Behörden, Städte, Wohnungswesen und Energie  
P FURLAN

## Fußnote

[1] Barmittelbestand + verfügbare Mittel - verpfändete Beträge.

## VERTALING

## WAALSE OVERHEIDSDIENST

[2016/200120]

**17 DECEMBER 2015. — Besluit van de Waalse Regering tot goedkeuring van de beheers- en werkingsnormen voor de "Guichets du crédit social" (Sociale Kredietloketten) overeenkomstig artikel 175.2, § 3, 7°, van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen**

De Waalse Regering,

Gelet op het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen, artikel 175.2, § 3, 7°;

Op de voordracht van de "Société wallonne du crédit social" (Waalse maatschappij voor sociaal krediet);

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting,

Na beraadslaging,

Besluit :

**Artikel 1.** De Waalse Regering keurt de op de "Guichets du crédit social" toe te passen beheers- en werkingsnormen goed die door de "Société wallonne du Crédit social" worden bepaald en die in bijlage bij dit besluit worden vermeld.

**Art. 2.** Het besluit van de Waalse Regering van 12 december 2013 tot goedkeuring van de beheers- en werkingsnormen voor de "Guichets du crédit social" (Sociale Kredietloketten) overeenkomstig artikel 175.2, § 3, 7°, van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen wordt opgeheven.

**Art. 3.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2016.

Namen, 17 december 2015.

De Minister-President,  
P. MAGNETTE

De Minister van Plaatselijke Besturen, Stedenbeleid, Huisvesting en Energie,  
P. FURLAN

## BIJLAGE

## BEHEERS- EN WERKINGSNORMEN

HOOFDSTUK I. — *Algemene bepaling*

Voor de toepassing van deze normen, wordt verstaan onder :

- 1° Wetboek : het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen ingevoerd bij het decreet van 29 oktober 1998;
- 2° Maatschappij : de "Société wallonne de Crédit social", bedoeld in artikel 175.1 van het Wetboek;
- 3° loket : het "guichet du crédit social", bedoeld in artikel 176.1 van het Wetboek;
- 4° leningen : de hypothecaire leningen en de producten die de leningen toegekend in het kader van het sociaal hypothecair krediet, zoals bedoeld in artikel 1, 36, van het Wetboek, aanvullen of ermee verwant zijn;
- 5° leners : de persoon(onen) die een lening zoals bepaald in 4° aangaat(aangaan);
- 6° Minister : de Minister van Huisvesting;
- 7° sector : de Maatschappij en de erkende loketten;
- 8° Regering : de Waalse Regering.

HOOFDSTUK II. — *Beheers- en werkingsnormen**Afdeling 1. — Inleiding*

Om elke actor in staat te stellen de hem bij het Wetboek toevertrouwde rol uit te oefenen, stelt de Maatschappij ter beschikking van de loketten een vademecum met de precieze en gedetailleerde voorschriften betreffende de hoofdzakelijke wettelijke, decreetale en reglementaire bepalingen die terzake van toepassing zijn.

Indien het loket alle toepasselijke normen niet naleeft, kan het gestraft worden overeenkomstig het besluit van de Waalse Regering van 12 december 2013 houdende het algemeen reglement betreffende de erkenning van de loketten en tot vastlegging van de procedures inzake sanctie in uitvoering van artikel 178.1 van het Wetboek.

*Afdeling 2. — Bijzondere bepalingen*

## 1° Reglement van de leningen

Het loket moet het door de Regering vastgestelde algemeen reglement tot bepaling van de algemene principes voor de toekenning van de leningen alsmede het specifiek reglement bepaald door de Minister op voorstel van de Maatschappij naleven.

Elke vraag over de implementatie van het reglement valt onder de bevoegdheid van de Maatschappij.

## 2° Bepalingen betreffende Boek VII van het Wetboek van economisch recht

De Maatschappij en de loketten moeten de bepalingen betreffende Boek VII van het Wetboek van economisch recht en meer algemeen alle wettelijke en reglementaire vigerende bepalingen betreffende hun activiteitsector naleven.

## 3° Omzendbrieven van de maatschappij

Het loket is gehouden de door de Maatschappij opgemaakte omzendbrieven na te leven.

## 4° Gebruik van de dragers ad hoc

## a) Documenten en formulieren

Het loket gebruikt de door de Maatschappij bepaalde standaarddocumenten, en met name, de folder, het tarief, de formulieren voor de kredietaanvragen, kredietoffertes en ontwerpen van akten.

## b) Informatica

Het loket beschikt over een computersysteem dat verenigbaar is met het systeem van de Maatschappij.

Het loket deelt de door de Maatschappij gevraagde gegevens in de door haar bepaalde vorm bepaald mee. Het loket moet zich aan het informatica-veiligheidsplan vastgesteld door de Maatschappij aanpassen.

## c) Reclamemiddelen

Het loket gebruikt de door de Maatschappij bijgewerkte reclamemiddelen.

## d) Grafisch handvest

Het loket leeft het grafische handvest van de Maatschappij na.

## e) Website

Het loket integreert het enige portaal van de maatschappij maar kan een eigen website behouden indien die website naar het enige portaal verwijst en bijgewerkt wordt.

HOOFDSTUK III. — *Doorzichtigheidsregels**Afdeling 1. — Controleoverheden*

Het loket informeert de Maatschappij over elke contact die het met de bevoegde controleoverheden opneemt en maakt elk verslag m.b.t. het toezicht op die overheden aan de Maatschappij over.

*Afdeling 2. — Financiële, boekhoud- en organisatorische inlichtingen*

Het loket maakt jaarlijks en uiterlijk 15 dagen na het houden van de gewone algemene vergadering de volgende documenten aan de Maatschappij over :

- 1° een goedgekeurd, gedetailleerd en van commentaar voorzien exemplaar van het jaarlijkse verslag, met inbegrip van de balans, de resultatenrekening en de bijlagen ervan zoals ingediend bij de Nationale Bank van België;
- 2° de sluitingsbalans van de boekhouding
- 3° het verslag van de commissaris-revisor;
- 4° het beheersverslag;
- 5° de notulen van de algemene vergadering tot goedkeuring van de rekeningen;
- 6° het activiteitsverslag.

Het loket deelt spontaan en onverwijld elk element dat zijn financiële toestand zou kunnen beïnvloeden, aan de Maatschappij mee.

*Afdeling 3. — Productie*

Het loket stuurt jaarlijks en uiterlijk op 31 januari van elk jaar zijn productiestatistieken (lijst van ondertekende dossiers) volgens een model en in de vorm bepaald door de Maatschappij.

*Afdeling 4. — Achterstallige bedragen*

Het loket bezorgt jaarlijks en uiterlijk op de 22ste dag van het volgende kwartaal een inventaris van de dossiers met minstens drie maanden achterstallige bedragen volgens een model en in de vorm bepaald door de Maatschappij.

*Afdeling 5. — Toezicht door de Maatschappij*

Op gewoon verzoek kan de Maatschappij zich rechtstreeks of door een revisor die ze daartoe machtigt, alle inlichtingen laten overhandigen die ze nuttig acht voor de beoordeling van de economische, financiële, patrimoniale en organisatorische toestand van een loket en controleren of de wettelijke en specifieke bepalingen die van toepassing zijn op de loketten worden nageleefd.

De Maatschappij kan krachtens het Wetboek op elk ogenblik en zonder verplaatsing kennis nemen van elk nuttig stuk met het oog op het toezicht op het loket.

De Maatschappij kan uitleg of inlichtingen verlangen van elke bestuurder of persoon belast met het dagelijkse beheer van een loket en overgaan tot alle verificaties die ze nuttig acht voor de uitvoering van haar toezicht.

*HOOFDSTUK IV. — Kredietbemiddelaars*

De tussenkomst van onafhankelijke kredietbemiddelaars wordt enkel voor de leningen van categorie IV voorzien in het algemeen reglement toegelaten onder de volledige verantwoordelijkheid van het loket voor zover de behandeling van de aanvraag door personeelsleden van het loket verricht wordt.

De aanbrengprovisie die door het loket aan de bemiddelaars betaald wordt, mag niet hoger zijn dan 0,60 % van het geleende kapitaal.

Vóór de behandeling van het dossier moeten de kredietbemiddelaars een overeenkomst ondertekenen met het loket volgens de door de Maatschappij bepaalde modaliteiten. Het loket moet een afschrift van die overeenkomst overmaken aan de Maatschappij.

Voor elke lening vermeldt het loket, indien nodig, de identiteit van de kredietbemiddelaar.

*HOOFDSTUK V. — Governance**Afdeling 1. — Overdrachten van bevoegdheid*

De overdrachten van bevoegdheid worden aan de Maatschappij meegedeeld.

*Afdeling 2. — Intern audit*

De loketten zorgen ervoor de bepalingen betreffende het intern audit vermeld in het Wetboek, in het beheerscontract dat de Maatschappij met de Regering verbindt, en in de statuten van de Maatschappij na te leven.

*HOOFDSTUK VI. — Activiteit**Afdeling 1. — Soort activiteit*

Voor elke leningscategorie bedoeld in het algemeen reglement vermeldt het loket het soort activiteit die het wenst uit te oefenen, voor de eerste keer bij de inwerkingtreding van deze bepalingen.

Voor elke leningscategorie kan het loket een aanvraag tot wijziging indienen voor het volgende soort activiteit:

- van makelaar tot lener: één keer per kalenderjaar;
- van lener tot makelaar: op elk ogenblik van het jaar.

De wijziging van het soort activiteit treedt in werking de eerste dag van de maand na de goedkeuring van de aanvraag door de Maatschappij.

Indien het loket voor een bepaalde categorie lener is, blijft hij makelaar voor de leningen die volgen op een door de Maatschappij beheerde lening.

Voor een bijzondere lening kan het loket van activiteit veranderen mits de voorafgaande toestemming van de maatschappij.

*Afdeling 2. — Territorialiteit*

Met uitzondering van de leningen die behoren tot categorie IV, zijn de loketten leners of makelaars van de Maatschappij op het grondgebied van de provincie waarin hun maatschappelijk zetel gelegen is.

Het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de lening vormt het aansluitingscriterium bij een provincie.

In behoorlijk gerechtvaardigde uitzonderlijke gevallen kan de maatschappij afwijken van die bepaling.

*Afdeling 3. — Verplichtingen die uit de activiteit voortvloeien*

1° "Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie" (Huisvestingsfonds voor kroostrijke gezinnen in Wallonië)

Het loket zorgt uit zijn midden voor het voorstellen van de producten aangeboden door het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie".

Het loket stelt ter beschikking van het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" een plaats voor de reclamemiddelen betreffende de leningen van laatstgenoemde alsmede een bureau voor een dienst waargenomen door het personeel ervan.

2° De dossiers voor de aanvraag van leningen behandelen overeenkomstig de voorschriften

a) Behandeling van de oorspronkelijke aanvraag

Het loket stelt de kandidaat-lener een product aangepast aan zijn project en aan zijn beroepstoestand voor en verstrekt het hem.

De behandeling van de oorspronkelijke aanvraag wordt volgens de door de Maatschappij meegedeelde procedure uitgevoerd.

De toekenning en het beheer van de hypothecaire kredieten na de ondertekening van het contract worden waargenomen door de Maatschappij en door de loketten overeenkomstig de omzendbrieven die ter attentie van de loketten worden meegedeeld.

## b) Expertises

De Maatschappij laat de expertises van de goederen die het voorwerp uitmaken van de aanvraag van een hypothecair krediet, uitvoeren door een erkende deskundige.

Wanneer ze aan de aanvrager gefactureerd worden, maken de expertises die door de deskundigen van de Maatschappij worden uitgevoerd, het voorwerp uit van een aangifte van schuldvordering tegenover de loketten.

## c) Schuldsaldoverzekering

Het loket stelt het voorstel van de schuldsaldoverzekering van de Maatschappij aan de kandidaat-leners voor.

## 3° Beslissing en zending van het aanbod

De kredietaanvraag wordt ter goedkeuring aan het kredietcomité van de lener voorgelegd.

De mededeling van de beslissingen tot toekenning en weigering van krediet wordt verricht door de Maatschappij of door het loket indien het als lener tussenbeide komt.

## 4° Vertegenwoordiging bij de akte

Voor de door de Maatschappij toegekende hypothecaire leningen vertegenwoordigt het loket de Maatschappij bij de ondertekening van de akte. Daartoe machtigt het loket een lid van zijn personeel of één van zijn bestuurders.

Voor de door het loket toegekende hypothecaire kredieten deelt het loket de modaliteiten die het heeft aangenomen om bij de ondertekening van de akte vertegenwoordigd te worden, aan de Maatschappij mee.

Bij gebrek aan een vertegenwoordiging bij de ondertekening verstrekt het loket volledige informatie aan de aanvrager volgens de bij omzendbrief bepaalde modaliteiten.

## 5° Na de ondertekening van de leningsakte

Wanneer het loket lener is, controleert het de verbintenissen die de leners bij de ondertekening van de leningsakte genomen hebben.

## 6° Beheer van het uitstaand bedrag en de geschillen

## a) Uitstaand bedrag

De Maatschappij en het loket antwoorden elk voor hun schuldenaars op de aanvragen van documenten en inlichtingen (afrekeningen van totale terugbetaling, attest van fiscale immunisatie, attest van regelmatige betaling, enz.).

Elke aanvraag tot wijziging van het lopende contract ten opzichte van de oorspronkelijke leningsakte, wordt onderworpen aan de beslissing van het kredietcomité van de lener.

Behalve behoorlijk met redenen omklede uitzondering mag de aangevraagde wijziging niet leiden tot een vermindering van de garanties die bij de ondertekening van de lening bestaan.

## b) Geschillen

Het loket treft alle maatregelen met het oog op het beperken van het volume van zijn geschillendossiers met inachtneming van de door de Maatschappij opgemaakte omzendbrieven.

HOOFDSTUK VII. — *Financiële beoordeling van het loket**Afdeling 1. — Beoordelingsproces*

De beheerscriteria worden op grond van de jaarlijkse afsluitingtoestanden goedgekeurd door de algemene vergadering van het loket bepaald.

Elk criterium maakt het voorwerp van een (positieve, gemiddelde, of negatieve) beoordeling naar gelang van zijn resultaat uit.

Het loket moet jaarlijks een globale beoordeling voorleggen die minstens gemiddeld is, d.w.z. dat geen enkel criterium het voorwerp uitmaakt van een negatieve beoordeling.

Elk criterium maakt bovendien het voorwerp uit van een bijzondere analyse door de Maatschappij en van een regularisatieplan door het loket, indien blijkt dat er een hoog risico bestaat dat de beoordeling in de toekomst negatief wordt.

Indien het loket overgaat één of meerdere negatieve beoordelingen voorlegt, moet bedoeld loket binnen 60 dagen na zijn algemene vergadering aan de Maatschappij bewijzen het op termijn de activiteit tot overeenstemming kan brengen met de financiële normen (via de bevestiging van de aan de Maatschappij overgemaakte financiële elementen, de opmaak van een financieel plan op lange termijn, de opnemings in dit plan van alle maatregelen voorgesteld door het loket).

*Afdeling 2. — Beoordelingscriteria*

## 1° De verschillende beoordelingen

De beoordelingen worden op ratio's die voor elk criterium eigen zijn, gegrond. De criteria en ratio's die voor elk van hen eigen zijn, zijn de volgende:

Ratio	Positieve beoordeling	Gemiddelde beoordeling	Negatieve beoordeling
liquiditeit	> 125 %	Tussen 90 % en 125 %	< 90 %
solvabiliteit	> 6 %	Tussen 4 % en 6 %	< 4 %
schuldenlast	< 90 %	Tussen 90 % en 100 %	> 100 %
kwaliteit van de portefeuille van leningen	< 3 %	Tussen 3 % en 6 %	> 6 %

## 2° Begripsomschrijving en berekening van de criteria

## a) Liquiditeit

## i) Begripsomschrijving

Het liquiditeitscriterium gaat na of de maatschappij in staat is om te voldoen aan haar verplichtingen op korte termijn met de op korte termijn beschikbare en inzetbare middelen.

*ii) Berekening*

Het liquiditeitscriterium wordt berekend op grond van de vorderingen op korte termijn toegevoegd aan het beschikbare, met aftrek van de voorzieningen, de vervroegde terugbetaling gedekt door een Maatschappij financiering en de voorschotten ontvangen zonder compensatie geboekt/schulden op korte termijn, met dien verstande dat de overlopende rekeningen noch voor de activa, noch voor de passiva in aanmerking komen.

*b) Solvabiliteit*

*i) Begripsomschrijving*

Het eigen kapitaal bevat:

- het kapitaal (rubriek 10 van de balans)
- de emissiepremies (rubriek 11 van de balans);
- de herwaarderingsmeerwaarden (rubriek 12 van de balans);
- de reserves (rubriek 13 van de balans);
- het overgedragen resultaat (rubriek 14 van de balans);
- en de kapitaalsubsidies (rubriek 15 van de balans).

Het solvabiliteitscriterium gaat de verhouding meten tussen het eigen kapitaal en het hypothecair uitstaand bedrag om het risico te dekken van schuldenaars die nog niet als in gebreke blijvende schuldenaars worden aangegeven.

*ii) Berekening*

Het solvabiliteitscriterium wordt berekend op basis van de verhouding tussen het eigen kapitaal en het netto uitstaand bedrag op hypothecaire schuldvorderingen verminderd met de voorzieningen voor in gebreke blijvende schuldenaars;

*c) Schuldenlast:*

*i) Begripsomschrijving*

Het criterium van de schuldenlast gaat de verhouding meten tussen de leningen aangegaan om de activiteit van de lener te financieren en de vaste middelen in de hypothecaire vorderingen.

*ii) Berekening*

Het criterium van de schuldenlast wordt berekend op basis van de verhouding tussen het netto uitstaand bedrag op leningen en voorschotten verminderd met de residuele [1] kasmiddelen en het netto uitstaand bedrag op hypothecaire schuldvorderingen verminderd met de voorzieningen voor in gebreke blijvende schuldenaars.

*e) Kwaliteit van de portefeuille:*

*i) Begripsomschrijving*

Het criterium van de kwaliteit van de portefeuille gaat het risico van in gebreke blijven meten in de leningsportefeuille van het Loket. Dit criterium vloeit voort uit de betalingsachterstanden van de schuldenaars en toont met welke voorzichtigheid de leningen worden toegekend alsook de nauwkeurigheid waarmee de dossiers worden opgevolgd.

*ii) Berekening*

Het criterium van de kwaliteit van de portefeuille wordt berekend op grond van het aantal leningen die een betalingsachterstand vertonen van meer dan 3 maanden en het totaal aantal leningen in de portefeuille van het loket.

## HOOFDSTUK VIII. — *Financiering*

### *Afdeling 1. — Voorwaarden*

Vóór elke aanvraag tot financiering moet een loket:

- door de Maatschappij erkend worden;
- met haar een samenwerkings - en kredietovereenkomst betreffende de financiering door de Maatschappij van de leningen waarmee het instemt, ondertekenen.

De Maatschappij onderzoekt de aanvraag tot financiering van elke lening ten opzichte van de beschikbare begroting. De aanvraag wordt toegekend:

- 1) indien de reglementering en de financieringsprocedure nageleefd worden;
- 2) indien de begroting beschikbaar is;
- 3) naar gelang van de beoordeling van de boekhoud- en financiële criteria door de Maatschappij.

De bepalingen betreffende de financiering en de voorbehouden worden vermeld in de overeenkomst.

### *Afdeling 2. — Modaliteiten*

#### 1° Duur

De Maatschappij kent voorschotten met een duur die niet hoger is dan die van de latente hypothecaire lening toe aan het loket dat aanvaardt.

Elk voorschot is uitsluitend bestemd voor de toekenning van een hypothecair krediet aan particulieren voor de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning die voor persoonlijk gebruik bestemd is, zoals bepaald door het Waalse Gewest.

#### 2° Percentage van het voorschot

Het werkelijke percentage van de aan het loket verleende voorschotten wordt bepaald overeenkomstig het reglement van het sociaal hypothecair krediet en is gelijk aan het aan de leners jaarlijkse percentage verminderd met 0,40 % voor zover de wettelijke en reglementaire bepalingen zijn nageleefd.

## HOOFDSTUK IX. — *Bezoldiging*

De bezoldiging van het loket bestaat uit de volgende elementen:

- voor de activiteiten van makelaars in het kader van de hypothecaire leningen: de aanbrengprovisie betaald door de Maatschappij aan haar makelaar die vastgesteld is op 0,80 % van het geleende kapitaal ongeacht de leningscategorie;
- voor de activiteiten van makelaars in het kader van de afbatingsleningen: de provisie zoals bepaald bij een specifieke overeenkomst;
- voor de activiteiten van lener in het kader van de hypothecaire leningen: het verschil tussen het op de klant toegepaste percentage en het op door de Maatschappij toegepaste bedrag voor de financiering van het dossier;

- de dossierkosten: de dossier- en expertisekosten m.b.t. het gehypothekeerde goed worden door de Maatschappij bepaald en door het loket geïnd;
- de door verzekeringsmaatschappij betaalde verzekeringscommissie: het loket int de verzekeringscommissie betreffende de levensverzekering.

HOOFDSTUK X. — *Inwerkingtreding*

Deze bepalingen treden in werking op 1 januari 2016.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 17 december 2015 tot goedkeuring van de beheers- en werkingsnormen voor de "Guichets du crédit social" overeenkomstig artikel 175.2, § 3, 7°, van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

Namen, 17 december 2015.

De Minister-President,

P. MAGNETTE

De Minister van Plaatselijke Besturen, Stedenbeleid, Huisvesting en Energie,

P. FURLAN

—  
Nota

[1] Thesaurie + beschikbaar - onderpandsommen.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[2016/200121]

**17 DECEMBRE 2015. — Arrêté du Gouvernement wallon portant le règlement général relatif à l'agrément des Guichets et fixant les procédures en matière de sanction en exécution de l'article 178.1 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, l'article 176.2, § 3, modifié par le décret du 16 mai 2013, les articles 178.1, §§ 6 et 7, et 178.2, § 2, insérés par le décret du 15 mai 2003;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 portant le règlement général relatif à l'agrément des Guichets et fixant les procédures en matière de sanction en exécution de l'article 178.1 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

Sur la proposition de la Société wallonne de Crédit social;

Sur la proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE I<sup>er</sup>. — *Disposition générale*

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

- 1° Code : le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998;
- 2° Société : la Société wallonne de Crédit social visée à l'article 175.1 du Code;
- 3° demanderesse : la personne morale qui sollicite son agrément auprès de la Société;
- 4° Guichet : le Guichet du crédit social visé à l'article 176.1 du Code;
- 5° prêts : les prêts hypothécaires et les produits complémentaires ou apparentés aux prêts accordés dans le cadre du crédit hypothécaire social tels que définis à l'article 1<sup>er</sup>, 36, du Code;
- 6° emprunteurs : la ou les personnes qui contractent un prêt tel que défini au 4°;
- 7° Ministre : le Ministre du Logement;
- 8° secteur : la Société et les Guichets;
- 9° Gouvernement : le Gouvernement wallon.

CHAPITRE II. — *L'agrément et son renouvellement*

*Section 1. — Les conditions d'octroi et de renouvellement de l'agrément*

**Art. 2.** Pour être agréée, la demanderesse respecte les conditions suivantes :

- 1° être une société ayant adopté la forme commerciale soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative;
- 2° assurer statutairement et effectivement que, tant que la demanderesse bénéficie de l'agrément de la Région :
  - a) l'objet social de la société se limite en :
    - i. l'instruction, la gestion et, le cas échéant, l'octroi du crédit hypothécaire social tel que défini à l'article 1<sup>er</sup>, 36, du Code, des produits apparentés et des autres produits distribués par la Société;
    - ii. la promotion du crédit hypothécaire social, des produits apparentés et des autres produits distribués par la Société;
  - b) les actions ou parts sont nominatives;
  - c) en cas de cession d'actions ou de parts d'un associé de la demanderesse, dans les cas où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas 25 pour cent du capital et où de telles personnes morales de droit public sont associées, un droit de préemption d'une durée de trois mois est accordé à ces personnes morales de droit public selon les modalités et aux conditions fixées par le Ministre;