

EXÉCUTIFS — EXECUTIEVEN

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

F. 91 — 1453 (91 — 1109)

6 MAART 1991. — Decreet houdende regeling tot erkenning van de uitzendbureaus in het Vlaamse Gewest. — Erratum

In het *Belgisch Staatsblad* van 1 mei 1991, in de Nederlandse tekst op bladzijde 9322, dient men te lezen : artikel 17, 2e lid : « De dienst wordt gelijkgesteld met een erkend uitzendbureau. Hij is niet onderworpen aan de bepalingen van het decreet van 6 maart 1991 houdende regeling tot erkenning van de uitzendbureaus werkzaam in het Vlaams Gewest ».

TRADUCTION

MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

N. 91 — 1453 (91 — 1109)

6 MARS 1991. — Décret réglant l'agrément des entreprises de travail intérimaire dans la région flamande. — Erratum

Au *Moniteur belge* du 1^{er} mai 1991, dans le texte néerlandais à la page 9322, il y a lieu de lire : article 17, alinéa 2 : « De dienst wordt gelijkgesteld met een erkend uitzendbureau. Hij is niet onderworpen aan de bepalingen van het decreet van 6 maart 1991 houdende regeling tot erkenning van de uitzendbureaus werkzaam in het Vlaams Gewest ».

Departement Leefmilieu en Infrastructuur

N. 91 — 1454

20 MAART 1991. — Besluit van de Vlaamse Executieve betreffende de aanwending, door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B2

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 6, § 1, IV;

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op artikel 82bis, ingevoegd bij het decreet van 16 november 1983;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Executieve van 21 december 1983 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de toelating wordt verstrekt aan de coöperatieve vennootschap « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen » tot het aangaan van leningen;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting, gegeven op 18 februari 1991;

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

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de voorwaarden, waaronder de opbrengst der obligatieleningen van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen kan worden aangewend, onverwijld moeten worden aangepast, ten einde het aandeel dat het Vlaamse Gewest ten laste neemt in deze leningen vooral ten goede te doen komen aan de grote gezinnen met het laagste inkomen;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting en van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- a) Gemeenschapsminister : het lid van van de Vlaamse Executieve, bevoegd voor de Huisvesting;
- b) vennootschap : de coöperatieve vennootschap « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen »;
- c) aanvrager : de particuliere persoon die de lening aangaat of een woning koopt of huurt en, desgevallend, de persoon met wie hij op de referentiedatum wettelijk of feitelijk samenwoont;
- d) referentiedatum : de datum waarop de vennootschap ofwel de dossiervergoeding aanrekent, vastgesteld in het in artikel 10 bedoelde reglement, wanneer het een lening betreft, ofwel de woning toewijst, wanneer het een koop of een huur betreft;
- e) woning : het huis of het appartement dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin;
- f) inkomen : hetzij F 250 000, hetzij, indien dit meer bedraagt, het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de aanvrager, telkens verminderd met F 45 000 voor gehuwden en per kind ten laste;

- g) kind ten laste :
- het kind waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald aan de aanvrager of dat door de Gemeenschapsminister, op voorlegging van bewijzen, beschouwd wordt als te zijnen laste;
 - de aanvrager en elk familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de woning zal betrekken die erkend zijn, onder de door de Gemeenschapsminister gestelde voorwaarden, als ernstig gehandicapt;
- h) verkoopwaarde van de woning : de door de vennootschap geraamde waarde bij vrijwillige verkoop, met inbegrip van de grond.

Art. 2. De vennootschap is ertoe gemachtigd onder de bij dit besluit gestelde voorwaarden de kapitalen van het Fonds B2 aan te wenden voor :

1° het toestaan van hypothecaire leningen met het oog op de bouw, de koop, de sanering, de verbetering en/of de aanpassing van woningen of, in de gevallen waarover de raad van bestuur oordeelt, op de terugbetaling van vroeger daartoe aangegane schulden;

2° de koop, de ruil en het in huur nemen van woningen voor meer dan negen jaar of het verwerven van andere zakelijke rechten erop, met het oog op de verkoop, de verhuring of de onderverhuring ervan, alsmede, mits voorafgaande machtiging van de Gemeenschapsminister, de bouw van woningen met het oog op dezelfde verrichtingen.

HOOFDSTUK II. — *De hypothecaire leningen*

Art. 3. De in artikel 2, 1°, vermelde leningen kunnen eveneens toegestaan worden voor :

1° woningen die bijgebouwen of lokalen omvatten die bestemd zijn voor de uitoefening van het beroep van land- of tuinbouwer, op voorwaarde dat :

a) de verkoopwaarde van de woning of de kostprijs van de bouw, sanerings-, verbeterings- of aanpassingswerken aan de woning ten minste 80 pct. van het bedrag van de lening bereikt;

b) de aanvrager het bewijs levert, dat land- of tuinbouw zijn hoofdbedrijf uitmaakt;

2° woningen die een beroepslokaal omvatten, op voorwaarde dat de aanvrager ofwel bewijst dat hij ingeschreven is in het ambachts- of handelsregister ofwel aantoonde dat voor de uitoefening van zijn beroep een binnenshuis gelegen beroepslokaal noodzakelijk is.

Art. 4. De aanvrager moet op de referentiedatum een gezin hebben met ten minste drie kinderen ten laste. Binnen de perken van de door het Gewest toegestane investeringskredieten moet de vennootschap echter voorrang verlenen aan de gezinnen met ten minste vier kinderen ten laste.

Art. 5. § 1. De verkoopwaarde van de woning waarvoor de lening wordt toegestaan mag, wanneer drie kinderen ten laste zijn of deel uitmaken van het gezin, niet meer bedragen dan 4 025 000 F, cumulatief verhoogd met F 175 000 :

a) voor ieder kind ten laste of deel uitmakend van het gezin vanaf het vierde;

b) wanneer het jongste kind van de aanvrager op de referentiedatum minder dan zes jaar oud is;

c) voor ieder der ascendenten van de aanvrager die op de referentiedatum sedert ten minste zes maanden met hem samenwoont.

De raad van bestuur van de vennootschap kan een overschrijding van voormeld maximum toestaan wanneer de woning waarvoor de lening wordt toegestaan, hetzij verkocht wordt door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een door haar erkende maatschappij, een gemeente, een vereniging van gemeenten of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, hetzij gebouwd wordt, op belofte van aankoop, door bemiddeling van één van voormelde instellingen.

§ 2. Het maximumbedrag van de hypothecaire leningen wordt vastgesteld door het in artikel 10 vermelde reglement. Het mag in geen geval de kostprijs van de onroerende verrichting overschrijden na aftrek van de desgevallend door het Vlaamse Gewest verleende premies.

Art. 6. § 1. De rentevoet is omgekeerd evenredig met het aantal kinderen ten laste. Het aantal kinderen ten laste dat in aanmerking wordt genomen om de oorspronkelijke rentevoet van de lening te bepalen is het aantal op de datum dat het volledig dossier bij de zetel van de vennootschap wordt ingediend.

§ 2. De oorspronkelijke rentevoet, aan te rekenen aan de aanvrager met drie kinderen ten laste op de in § 1 vermelde datum, is gelijk aan de in het tweede lid vermelde basisrentevoet, vermenigvuldigd met $0,45625 + \frac{0,025 I}{40\ 000}$, berekend tot op het vijfde decimaal, waarbij I het inkomen is van het voorlaatste jaar voorafgaand aan de referentiedatum, en vervolgens verminderd met 0,50 procentpunt.

De in het eerste lid bedoelde basisrentevoet wordt vastgesteld door de raad van bestuur van de vennootschap en mag niet minder bedragen dan 85 pct., noch meer dan 95 pct. van de op de datum van het aangaan van de lening door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas overeengekomen de artikelen 83 en 89 van de Huisvestingscode aan haar gewone cliënten aangerekende intrestvoet. Binnen voormelde grenzen kan de vennootschap, voor de aanvragers waarvan het inkomen, berekend overeenkomstig artikel 16, eerste lid, F 470 000 niet overstijgt, een lagere basisrentevoet vaststellen dan voor de andere aanvragers.

De oorspronkelijke rentevoet voor de aanvrager met meer dan drie kinderen ten laste op de in § 1 vermelde datum is gelijk aan de overeenkomstig het eerst lid berekende rentevoet, verminderd met 0,50 procentpunt per kind ten laste boven het derde.

De oorspronkelijke rentevoet mag nooit minder bedragen dan 30 pct. van de in het tweede lid vermelde A.S.L.K.-intrestvoet en wordt steeds afgerond naar het eerstlagere kwartprocent.

§ 3. De rentevoet, berekend overeenkomstig § 2, daalt overeenkomstig de modaliteiten, vastgesteld in het in artikel 10 vermelde reglement, wanneer het aantal kinderen ten laste toeneemt. Onverminderd de toepassing van § 4 verhoogt hij niet wanneer het aantal kinderen ten laste daalt, behoudens in de in voormeld reglement bepaalde gevallen.

§ 4. Om de vijf jaar en voor de eerste maal op de vijfde verjaardag van het verlijden van de leningsakte, wordt de overeenkomstig § 2 en § 3 vastgestelde rentevoet herberekend, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met het gemiddelde inkomen over een periode van vijf jaar, ingaande het zevende jaar dat de herberekening voorafgaat. Het inkomen van voormelde jaren waarin dit nihil bedroeg wordt niet in dit gemiddelde verrekend.

Is het in vorig lid vermelde gemiddelde inkomen niet hoger dan F 870 000, berekend overeenkomstig artikel 16, eerste lid, dan gebeurt de herberekening op grond van de kleinste basisrentevoet, die ofwel bij het aangaan van de lening, ofwel op de datum van de herberekening van toepassing is.

Is dit gemiddelde inkomen hoger dan voormeld bedrag, dan wordt op verzoek van de ontlenaar, op het nog niet terugbetaalde saldo van de lening en voor de verdere duur ervan de in § 2, tweede lid vermelde A.S.L.K.-intrestvoet toegepast, die geldt op de datum van de herberekening.

Wanneer bij het verstrijken van elke vijfjaarlijkse periode de overeenkomstig de vorige leden herberekende rentevoet of toe te passen A.S.L.K.-intrestvoet hoger is dan de op de lening toegepaste rentevoet, dan zal de vennootschap, behoudens wanneer de ontleners om de voortzetting van de lening verzoekt tegen voormelde hogere rente- of intrestvoet, de volledige terugbetaling eisen van het nog uitstaande kapitaal, zonder wederbeleggingsvergoeding of andere kosten, mits een opzegging van drie maanden bij aangetekend schrijven.

De vennootschap dient van de inhoud van de bepalingen betreffende de vijfjaarlijkse opeisbaarheid van de lening en herberekening van de rentevoet uitdrukkelijk melding te maken in de leningsovereenkomsten met haar ontleners.

§ 5. Wanneer de lening wordt toegestaan voor een in artikel 3, 1^o of 2^o vermelde verrichting, dan worden de overeenkomstig § 2 tot § 4, tweede lid vastgestelde rentevoeten verhoogd met 0,50 procentpunt.

Art. 7. De leningen zijn terugbetaalbaar met gelijke maandelijks bedragen, waarin zowel de aflossing van de hoofdsom als de intresten begrepen zijn. Rekening houdend met de bijkomende last, voortvloeiend uit de spreiding van de door de aanvrager te dragen annuïteit, mag de vennootschap een conventionele rentevoet toepassen binnen de grenzen, gesteld in het artikel 10 vermelde reglement.

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

In buitengewone omstandigheden mag de raad van bestuur deze duur verlengen zonder evenwel dertig jaar te mogen overschrijden, en op voorwaarde dat de lening volledig afgelost is op het ogenblik dat de jongste aanvrager die tevens ontleners is de leeftijd van vijftien jaar bereikt.

Art. 8. De aanvrager moet, op het ogenblik van het aangaan van de lening, bij een in België erkende verzekeringskas een levensverzekering met afnemend kapitaal afsluiten ten voordele van en in samenspraak met de vennootschap. In geval van een enige premie wordt deze hem door de vennootschap voorgeschoten boven het hoofdbedrag van de lening.

In buitengewone omstandigheden mag de raad van bestuur de lening toestaan zonder dat aan deze voorwaarde is voldaan.

Art. 9. Behalve de aanvullende waarborgen die de raad van bestuur hem wenst op te leggen, moet de aanvrager ten voordele van de vennootschap toestemmen in een hypotheek op het onroerend goed waarvoor hij de lening wenst te gaan.

Wanneer de vennootschap meent dat de aanvrager geen voldoende eigen middelen inbrengt kan geen lening worden toegestaan.

Alle door de lening veroorzaakte kosten zijn ten laste van de aanvrager.

Art. 10. Na advies van de vennootschap en binnen de perken van dit besluit stellen de Gemeenschapsminister en het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd inzake Financiën en Begroting, in een reglement van de leningen, de bedragen en de modaliteiten van toekenning, vereffening, waarborg en aflossing der hypothecaire leningen vast.

HOOFDSTUK III. — *De sanerings-, verkoop- en huurverrichtingen*

Art. 11. De vennootschap kan overgaan tot de in artikel 2, 2^o, vermelde verrichtingen met het doel grote gezinnen met bescheiden inkomen een degelijke woning te bezorgen. Zij mag de overeenkomstig voormeld artikel verworven woningen slechts toewijzen aan gezinnen met ten minste drie kinderen ten laste. Nochtans mag zij in uitzonderlijke omstandigheden overgaan tot de verhuring of de onderverhuring van die woningen, hetzij aan de gezinnen die deze bewoonden bij de verwerving, hetzij aan andere gezinnen wanneer er niet voldoende kandidaat-kopers of -huurders zijn met ten minste drie kinderen ten laste.

Art. 12. De in artikel 2, 2^o, vermelde woningen moeten, indien ze ongezond, verbeterbaar of onaangepast zijn, voor de verkoop, de verhuring of de onderverhuring ervan door de vennootschap gesaneerd of functioneel aangepast worden. In uitzonderlijke gevallen kan de Gemeenschapsminister, op gemotiveerd verzoek van de vennootschap, toelating geven om over te gaan tot de verkoop zonder voorafgaandelijke sanering of aanpassing.

Art. 13. De raad van bestuur van de vennootschap stelt de voorwaarden vast voor de verkoop van de woningen aan de kandidaat-kopers. Hij stelt de huurvoorwaarden en de huurprijzen vast voor de in huur te geven woningen, rekening houdend, eensdeels, met het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurders alsmede met de hen eventueel door het Vlaamse Gewest toegekende huurtoelagen, en anderdeels, met de kostprijs en de huurwaarde der woningen.

Hij is gemachtigd met derden overeenkomsten af te sluiten met het oog op de uitvoering der huurhulpverrichtingen.

Hij stelt een type-huurovereenkomst op die steeds door hem kan worden gewijzigd.

Art. 14. Ten einde overbevolking of onderbezetting der in huur gegeven woningen te voorkomen kan de vennootschap, binnen de perken van de met de huurder gesloten huurovereenkomst, overgaan tot de mutatie van huurders van verschillende woningen.

HOOFDSTUK IV. — *Gemeenschappelijke bepalingen*

Art. 15. De aanvrager mag op de referentiedatum geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. Voor de toepassing van deze voorwaarden wordt geen rekening gehouden met de vervreemding van een gedeelte van de eigendom of een gedeelte van het vruchtgebruik tijdens de twee jaren die de referentiedatum voorafgaan.

Van de in het eerste lid vermelde voorwaarde wordt afgeweken :

- a) indien de aanvrager die woning betreft en deze het voorwerp uitmaakt van een besluit tot onteigening;
- b) indien uit een onderzoek van de vennootschap blijkt dat die woning overbevolkt of ongezond en niet-verbeterbaar is.

Is die woning overbevolkt voor het gezin van de aanvrager, dan moet hij al zijn onroerende rechten erop afstaan binnen een termijn van één jaar te rekenen, naargelang van het geval, van het aangaan van de lening of van de toewijzing, door de vennootschap, van de gekochte of gehuurde woning. Werd een lening aangegaan bij de vennootschap, dan moet de opbrengst van voormelde afstand, eventueel na aftrek van een door de vennootschap te bepalen bedrag, worden aangewend voor de vervroegde afbetaling ervan.

Is die woning ongezond en niet-verbeterbaar, dan moet de aanvrager ze slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen de in vorig lid vermelde termijn.

Art. 16. Het inkomen mag niet meer bedragen dan F 470 000 in geval van huur en dan F 870 000 in geval van een lening of een koop. Voormelde bedragen, alsmede de bedragen van F 250 000 en F 45 000, vermeld in artikel 1, 2, en het getal 40 000, vermeld in artikel 6, § 2, eerste lid, zijn gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen 141,28 van december 1989. Zij worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand december, voorafgaand aan de aanpassing.

Gaat het om een huur in toepassing van het besluit van de Vlaamse Executieve van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen, dan wordt het overeenkomstig het eerste lid vastgestelde maximum vervangen door het maximum, gesteld in voormeld besluit.

Art. 17. De woning waarop de aanvraag betrekking heeft :

1° moet beantwoorden aan de door de vennootschap vereiste minimumvoorwaarden inzake bewoonbaarheid en bewoond worden door de aanvrager en zijn gezin;

2° mag, indien de aanvraag een lening of een huur betreft, noch geheel noch gedeeltelijk gebruikt worden voor handelsdoeleinden of in huur of onderverhuur worden gegeven, zonder voorafgaande en schriftelijke machtiging van de vennootschap;

3° mag, indien de aanvraag een lening betreft, niet vervreemd worden tijdens de aflossingsduur van de lening.

Art. 18. De aanvrager bezorgt de vennootschap alle noodzakelijke gegevens betreffende zijn gezinslast, zijn inkomen en de rechten die hij in onroerende goederen bezit of afgestaan heeft, met aanduiding van de aard en het aandeel van die rechten.

Art. 19. Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Executieve van 21 december 1983 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de toelating wordt verstrekt aan de coöperatieve vennootschap « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen », tot het aangaan van leningen wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« Art. 3. De jaarlijkse intrest van de leningen wordt door het Vlaams Gewest ten laste genomen ten belope van het aandeel, vastgesteld in het machtigingsbesluit tot het aangaan van de lening, voor zover het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen :

1° slechts hypothecaire leningen toekent overeenkomstig de bij besluit van de Vlaamse Executieve vastgestelde voorwaarden en aan de reserve voor de aflossing van dubieuze vorderingen niet meer besteedt dan 0,20 pct. van het bedrag dat door de hypothecaire schuldenaars op 31 december van het dienstjaar verschuldigd is, behoudens uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de in artikel 2, vierde lid bedoelde Gemeenschapsministers;

2° slechts woningen bouwt, koopt, ruilt of in huur neemt voor meer dan negen jaar of erop andere zakelijke rechten verwerft, om die woningen, eventueel na de sanering, verbetering of aanpassing ervan, te verkopen, te verhuren of onder te verhuren overeenkomstig de bij besluit van de Vlaamse Executieve vastgestelde voorwaarden. »

Art. 20. Worden opgeheven :

1° het koninklijk besluit van 16 december 1981 betreffende de aanwending, voor het Vlaams Gewest, van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B2, door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse Executieve van 21 december 1983, 5 november 1986, 27 januari 1988 en 7 maart 1990;

2° het ministerieel besluit van 5 december 1990 tot vaststelling van de rentevoet der leningen, toe te staan door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen door middel van de kapitalen van het Fonds B2.

Art. 21. Dit besluit treedt in werking op 1 juli 1991.

Art. 22. De Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting en de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 20 maart 1991.

De Voorzitter van de Vlaamse Executieve en Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting,
G. GEENS

De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting,
L. WALTNIEL

TRADUCTION

Département de l'Environnement et de l'Infrastructure

F. 91 — 1454

20 MARS 1991. — Arrêté de l'Exécutif flamand concernant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses

L'Exécutif flamand,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment l'article 6, § 1er, IV;

Vu le Code du logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, approuvé par la loi du 2 juillet 1971, notamment l'article 82bis, inséré par le décret du 16 novembre 1983;

Vu l'arrêté de l'Exécutif flamand du 21 décembre 1983 déterminant les conditions auxquelles est subordonnée l'autorisation conférée à la société coopérative « Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses » de contracter des emprunts;

Vu l'accord du Ministre des Finances et du Budget donné le 18 février 1991;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1er, modifié par la loi du 4 juillet 1989;

Vu l'urgence;

Considérant que les conditions, auxquelles est subordonnée l'utilisation du produit des emprunts obligatoires du Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, doivent être adaptées sans délai, afin que la part de ces emprunts que la Région flamande prend à sa charge, puisse principalement profiter aux familles nombreuses ayant les revenus les plus bas;

Sur la proposition du Ministre communautaire des Finances et du Budget et du Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement;
Après délibération,

Arrête :

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

- a) Ministre communautaire : le membre de l'Exécutif flamand ayant le Logement dans ses attributions;
- b) société : la société coopérative « Fonds du Logement des Familles nombreuses de Belgique »;
- c) le demandeur : le particulier qui contracte un prêt ou achète ou loue une habitation et, le cas échéant, la personne avec laquelle il cohabite légalement ou effectivement en date de référence;
- d) date de référence : la date à laquelle la société, soit porte en compte l'indemnité de dossier fixée par le règlement visé à l'article 10, lorsqu'il s'agit d'un prêt, soit attribue l'habitation, lorsqu'il s'agit d'une vente ou d'une location;
- e) habitation : toute maison ou tout appartement destiné en ordre principal à l'hébergement d'une seule famille;
- f) revenu : soit F 250 000, soit, si le revenu est supérieur à ce montant, le revenu, passible de l'impôt des personnes physiques, du demandeur, diminué de F 45 000 pour les personnes mariées et du même montant par enfant à charge;
- g) enfant à charge :
 - l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à l'emprunteur à la date de la demande de prêt ou que le Ministre estime être effectivement à charge du demandeur, pour autant qu'il en apporte la preuve;
 - l'emprunteur et chaque membre de la famille faisant partie de son ménage et qui occupera l'habitation avec lui, reconnus gravement handicapés aux conditions fixées par le Ministre communautaire;
- h) valeur vénale de l'habitation : la valeur estimée par la société de crédit en cas de vente volontaire, y compris le terrain.

Art. 2. La société est autorisée à utiliser aux conditions déterminées par le présent arrêté, les capitaux provenant du Fonds B2 pour :

1° l'octroi de prêts hypothécaires en vue de la construction, l'achat, l'assainissement, l'amélioration et/ou l'adaptation d'habitations ou, dans les cas sur lesquels se prononcera le conseil d'administration, en vue du remboursement de dettes antérieures contractées à de telles fins;

2° l'achat, l'échange et la prise à bail d'habitations pour plus de neuf ans ou l'acquisition d'autres droits réels sur ces dernières, en vue de leur vente, de leur location ou de leur sous-location, ainsi que, moyennant l'autorisation préalable du Ministre, pour la construction d'habitations en vue des mêmes opérations.

CHAPITRE II. — Les prêts hypothécaires

Art. 3. Les prêts visés à l'article 2, 1°, peuvent également être consentis pour :

1° des habitations comportant des annexes ou locaux destinés à l'exercice de la profession d'agriculteur ou d'horticulteur, à condition que :

a) la valeur vénale de l'habitation ou la valeur des travaux de construction, d'assainissement, d'amélioration ou d'adaptation atteigne 80 p.c. au moins du montant des prêts;

b) le demandeur prouve par une attestation du contrôleur des contributions du ressort, que l'agriculture ou l'horticulture est sa profession principale;

2° des habitations comportant un local à usage professionnel, à condition que le demandeur, soit prouve son inscription au registre du commerce ou de l'artisanat, soit démontre l'impérieuse nécessité d'un local professionnel situé à l'intérieur de l'habitation, eu égard à la profession qu'il exerce.

Art. 4. Le demandeur doit, à la date de référence avoir une famille comprenant au moins trois enfants à charge. Toutefois, dans la limite des crédits d'investissement que lui alloue la Région, la société accordera obligatoirement la priorité aux familles qui comprendront au moins quatre enfants à charge.

Art. 5. § 1. La valeur vénale de l'habitation, pour laquelle le prêt est octroyé, ne peut dépasser F 4 025 000, lorsque trois enfants sont à charge ou font partie du ménage, avec majoration cumulative de F 175 000 :

a) pour chaque enfant à charge ou faisant partie du ménage à partir du quatrième;

b) lorsque le plus jeune enfant du demandeur n'a pas atteint l'âge de six ans à la date de référence;

c) pour chaque ascendant du demandeur qui cohabite depuis six mois à la date de référence.

Le conseil d'administration peut admettre un dépassement du maximum précité lorsque l'habitation, en vue de laquelle le prêt est octroyé, soit est vendue par la Société flamande du Logement, par une société reconnue par elle, une commune, une association intercommunale ou un centre public d'aide sociale, soit construite sur promesse d'acquisition à l'intervention de ces mêmes organismes.

§ 2. Le montant maximum des prêts hypothécaires est fixé par le règlement visé à l'article 10. Il ne peut en aucun cas dépasser le coût de l'opération immobilière, déduction faite de toutes les primes éventuellement octroyées par la Région flamande.

Art. 6. § 1er. Le taux d'intérêt est inversement proportionnel au nombre d'enfants à charge. Le nombre d'enfants à charge entre en ligne de compte pour déterminer le taux d'intérêt initial du prêt à la date de l'introduction du dossier complet au siège de la société.

§ 2. Le taux d'intérêt initial à imputer au demandeur ayant trois enfants à charge à la date visée au § 1er, est égale au taux d'intérêt de base visé au deuxième alinéa, multiplié par $0,45825 + \frac{0,025 I}{40\ 000}$, calculé jusqu'à la cinquième décimale, I étant le revenu de l'avant-dernière année précédant la date de référence, et ensuite diminué de 0,50 p.c.

Le taux d'intérêt de base visé au premier alinéa est fixé par le conseil d'administration et ne peut être ni inférieur à 85 p.c., ni supérieur à 95 p.c. du taux d'intérêt imputé par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite à ses clients habituels conformément aux articles 83 et 88 du Code de logement en date de la conclusion du prêt. La société peut, dans les limites précitées, fixer un taux d'intérêt inférieur lorsqu'il s'agit de demandeurs dont le revenu, calculé conformément à l'article 16, 1er alinéa, n'excède pas F 470 000.

Le taux d'intérêt initial pour le demandeur ayant plus de trois enfants à charge à la date visée au § 1er, est égal au taux d'intérêt calculé conformément au premier alinéa, diminué de 0,50 p.c. par enfant à charge après le troisième.

Le taux d'intérêt initial ne peut jamais être inférieur à 30 p.c. du taux d'intérêt de la CGER visé au deuxième alinéa et il est toujours arrondi au premier quart de pour cent inférieur.

§ 3. Le taux d'intérêt, calculé conformément au § 2, diminue, conformément aux modalités déterminées par le règlement mentionné à l'article 10, lorsque le nombre d'enfants à charge augmente. Sans préjudice de l'application du § 4, il n'augmente pas lorsque le nombre d'enfants à charge diminue, sauf dans certains cas mentionnés dans le règlement précité.

§ 4. Tous les cinq ans et pour la première fois au cinquième anniversaire de la passation de l'acte d'emprunt, le taux d'intérêt fixé conformément aux §§ 2 et 3 fait l'objet d'un nouveau calcul, compte tenu de la moyenne du revenu sur une période de cinq années, à partir de la septième année précédant le nouveau calcul. Lorsque le revenu était nul pendant les années précitées, il n'est pas repris dans cette moyenne.

Lorsque le revenu moyen visé dans l'alinéa ci-dessus n'excède pas F 870 000, calculé conformément à l'article 16, 1er alinéa, le nouveau calcul se fait sur la base du plus petit taux d'intérêt qui est d'application, soit lors de la conclusion du prêt, soit en date du nouveau calcul.

Lorsque le revenu moyen est supérieur au montant précité, le taux d'intérêt de la CGER visé au § 2, deuxième alinéa, en vigueur en date du nouveau calcul, est appliqué à la demande de l'emprunteur au solde non remboursé et pour la durée restante du prêt.

Lorsqu'à l'expiration de chaque période quinquennale, le taux d'intérêt, ayant fait l'objet d'un nouveau calcul suivant les alinéas précédents, ou le taux d'intérêt de la CGER à appliquer est supérieur au taux d'intérêt appliqué au prêt, la société exigera le remboursement total du capital restant dû, sans indemnité de réinvestissement ou autres frais, moyennant un préavis de trois mois par lettre recommandée, sauf si l'emprunteur demande la continuation du prêt au taux d'intérêt plus élevé précité.

La société doit explicitement mentionner le contenu des clauses concernant l'exigibilité quinquennale du prêt et le nouveau calcul du prêt, dans les contrats conclus avec les emprunteurs.

§ 5. Lorsqu'un prêt est octroyé pour une opération mentionnée dans l'article 3, 1^o ou 2^o, les taux d'intérêt fixés conformément aux §§ 2 à 4, deuxième alinéa, sont majorés de 0,50 p.c.

Art. 7. Les prêts sont remboursables par mensualités égales et constantes, comprenant tant l'amortissement du principal que les intérêts.

Compte tenu de la charge supplémentaire, résultant de l'étalement de l'annuité à apporter par le demandeur, la société peut appliquer un taux d'intérêt conventionnel dans les limites du règlement mentionné à l'article 10.

La durée du prêt est fixée en fonction des ressources et de l'âge des emprunteurs, et au maximum à vingt ans.

Dans des cas exceptionnels, le conseil d'administration peut prolonger cette durée sans qu'elle puisse excéder trente ans et à condition que le prêt soit complètement amorti au moment où le plus jeune demandeur, qui est également emprunteur, atteint l'âge de soixante ans.

Art. 8. L'emprunteur doit, au moment où il conclut l'emprunt, contracter auprès d'une caisse d'assurances reconnue en Belgique une assurance-vie à capital décroissant au profit de et avec l'accord de la société. En cas de prime unique, celle-ci lui est avancée par la société en sus du montant principal du prêt.

Dans des cas exceptionnels, le conseil d'administration peut accorder le prêt sans que cette condition soit remplie.

Art. 9. Outre les garanties complémentaires que le conseil d'administration souhaite lui imposer, le demandeur doit consentir, au profit de la société, une hypothèque sur l'immeuble pour lequel il désire contracter l'emprunt.

Au cas où la société estimerait insuffisante la part de fonds propres investie par le demandeur, il ne pourra être accordé de prêt à ce dernier.

Tous les frais occasionnés par le prêt sont à charge du demandeur.

Art. 10. Sur proposition de la société et dans les limites du présent arrêté, le Ministre communautaire et le membre de l'Exécutif flamand, ayant les Finances et le Budget dans ses attributions, détermineront dans un règlement des prêts, les montants et les modalités d'attribution, de liquidation, de garantie et d'amortissement des prêts hypothécaires.

CHAPITRE III. — *Les opérations d'assainissement, de vente et d'aide locative*

Art. 11. La société peut accomplir les opérations visées à l'article 2, 2^o, en vue de procurer une habitation convenable à des familles nombreuses disposant de revenus modestes. Elle n'est autorisée à attribuer les habitations, acquises par elle en conformité avec l'article précité, qu'aux seules familles comptant au moins trois enfants à charge. Toutefois, lorsqu'il ne se présente pas suffisamment de candidats à l'achat ou à la location ayant au moins trois enfants à charge, il lui est permis, dans des circonstances exceptionnelles, de louer ou sous-louer ces habitations soit aux familles qui les habitaient au moment de l'acquisition, soit à d'autres familles.

Art. 12. Si les habitations visées à l'article 2, 2^o, sont soit insalubres mais améliorables, soit inadaptées, la société est tenue de les assainir ou de les adapter fonctionnellement avant de les vendre, de les louer ou de sous-louer.

Dans des cas exceptionnels, le Ministre communautaire peut, sur demande motivée, donner la permission de procéder à la vente sans assainissement ou adaptations préalables.

Art. 13. Le conseil d'administration arrête les conditions de vente des habitations aux candidats à l'achat. Il détermine les conditions de la location et fixe les loyers des habitations à donner en location, en tenant compte, d'une part, des revenus et des charges de famille des candidats à la location, ainsi que des allocations-loyer qui leur seraient éventuellement octroyées par la Région flamande, et, d'autre part, du prix de revient et de la valeur locative des habitations.

Il est habilité à conclure des contrats avec des tierces personnes en vue de l'exécution des opérations d'aide locative.

Il fixe un contrat type de location, qu'il peut modifier à tout moment.

Art. 14. Afin d'éviter le surpeuplement ou la sous-occupation des habitations données en location, la société peut, dans les limites du bail conclu avec le locataire, procéder à la mutation des locataires de divers logements.

CHAPITRE IV. — *Dispositions communes*

Art. 15. A la date de référence, le demandeur ne peut posséder entièrement, une autre habitation, tant en propriété qu'en usufruit. Pour l'application de cette condition, il n'est pas tenu compte des aliénations d'une partie de propriété ou d'usufruit qui auraient été réalisées au cours des deux années précédant la date de référence.

Il est dérogé à la condition visée à l'alinéa 1er :

- a) si le demandeur occupe l'habitation en cause et celle-ci fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- b) s'il résulte d'une enquête de la société que cette habitation est surpeuplée ou insalubre et non améliorable.

Si l'habitation en cause est surpeuplée par le fait du ménage du demandeur, celui-ci est tenu de céder tous ses droits immobiliers sur ce bien dans un délai d'un an à partir, soit de la conclusion du prêt, soit de l'attribution par la société, de l'habitation achetée ou prise en location selon le cas. Si un emprunt a été contracté auprès de la société, le produit de la cession susvisée sera consacré, après déduction facultative d'une somme que la société fixera, au remboursement anticipatif de cet emprunt.

Si l'habitation en cause est insalubre et non améliorable, le demandeur doit, soit la démolir, soit en modifier l'affectation, dans le délai visé au précédent alinéa.

Art. 16. Le revenu ne peut excéder F 470 000 en cas de location et F 870 000 en cas de prêt ou d'achat. Les montants précités, ainsi que les montants de F 250 000 et de F 450 000 mentionnés dans l'article 1er, f, et le nombre 40 000, mentionné dans l'article 6, § 2, premier alinéa, sont liés à l'indice des prix à la consommation 141,28 de décembre 1989. Ils sont annuellement adaptés le 1er janvier à l'indice du mois de décembre précédant l'adaptation.

S'il s'agit d'une location en application de l'arrêté de l'Exécutif flamand du 4 avril 1990 portant sur l'encouragement de la construction d'habitations sociales à loyer, le maximum fixé conformément au premier alinéa est remplacé par le maximum fixé dans l'arrêté précité.

Art. 17. L'habitation faisant l'objet de la demande :

1° doit réunir les conditions d'habilité minimales exigées par la société et doit être habitée par le demandeur et sa famille;

2° ne peut, s'il s'agit d'une demande de prêt ou de location, être utilisée ni totalement ni partiellement à des fins commerciales, et ne peut être donnée ni totalement ni partiellement en location ou en sous-location sans l'autorisation écrite et préalable de la société;

3° ne peut, s'il s'agit d'une demande de prêt, être aliénée pendant la durée du remboursement du prêt.

Art. 18. Le demandeur transmet à la société toutes les données nécessaires concernant ses charges familiales, son revenu et les droits qu'il possède sur des biens immobiliers ou qu'il a cédés avec mention de la nature et de sa quote-part de ces droits.

Art. 19. L'article 3 de l'arrêté de l'Exécutif flamand du 21 décembre 1983 déterminant les conditions auxquelles est subordonnée l'autorisation conférée à la société « Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses » de contracter des emprunts, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 3. L'intérêt annuel des emprunts est pris en charge par la Région flamande à concurrence de la quote-part, fixée dans l'arrêté d'habitation à la conclusion d'un prêt, pour autant que le Fonds flamand des Familles nombreuses :

1° ne consente des prêts hypothécaires qu'aux conditions fixées par arrêté de l'Exécutif flamand et ne consacre pas à la réserve pour amortissement de créances douteuses une somme supérieure à 0,20 p.c. du montant dû par les débiteurs hypothécaires au 31 décembre de l'exercice, sauf autorisation expresse et écrite des Ministres communautaires visés à l'article 2, quatrième alinéa;

2° se limite à acquérir, échanger ou louer des habitations pour une période dépassant neuf années et à acquérir d'autres droits réels sur ces logements en vue de les vendre, de les louer ou de les sous-louer, le cas échéant après assainissement, amélioration ou adaptation, conformément aux conditions fixées par arrêté de l'Exécutif flamand.

Art. 20. Sont abrogés :

1° l'arrêté royal du 16 décembre 1981 concernant l'utilisation, pour la Région flamande, des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, modifié par les arrêtés de l'Exécutif flamand du 21 décembre 1983, 5 novembre 1986, 27 janvier 1988 et 7 mars 1990;

2° l'arrêté ministériel du 5 décembre 1990 déterminant le taux d'intérêt des emprunts, à octroyer par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses au moyen des capitaux du Fonds B2.

Art. 21. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er juillet 1991.

Art. 22. Le Ministre communautaire des Finances et du Budget et le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement sont, chacun en ce qui le concerne, chargés de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 20 mars 1991.

Le Président de l'Exécutif flamand,
Ministre communautaire des Finances et du Budget,
G. GEENS

Le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement,
L. WALTNIEL

N. 91 — 1455

20 MAART 1991. — Besluit van de Vlaamse Executieve houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot herwaardering der instellingen, inzonderheid op artikel 6, § 1, IV;

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op de artikelen 10, 14, 32 en 41, alsmede op de artikelen 81 en 82, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978;