

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 95 — 733

[S — C — WIN — 35451]

23 NOVEMBER 1994. — Besluit van de Vlaamse regering betreffende de aanwending, door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B2

De Vlaamse regering,

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 regering 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 besluit van de Vlaamse regering van 20 maart 1991 betreffende de aanwending, door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B2;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, gegeven op 23 november 1994

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 aanpassing van het reglement aan de modaliteiten van de wet op het hypothecair krediet van 4 augustus 1992 geen uitstel duldt;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen

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

1° Vlaamse minister : het lid van de Vlaamse regering bevoegd voor huisvesting;

2° VWF : de coöperatieve vennootschap "Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen";

3° aanvrager : de particuliere persoon die de lening aangaat of een woning koopt of huurt en, eventueel, de persoon met wie hij op de referentiedatum wettelijk of gedurende een periode van ten minste 12 maanden feitelijk samenwoont;

4° referentiedatum : de datum waarop het VWF ofwel het voorschot op 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;

5° woning : het huis of het appartement dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin;

6° inkomen : hetzij 250 000 F, hetzij, indien dit meer bedraagt, het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de aanvrager, telkens verminderd met 50 000 F per kind ten laste. Het bedrag 50 000 F is gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen 114,53 van januari 1993. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand december, voorafgaand aan de aanpassing;

7° kind ten laste :

— het inwonend kind waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald aan de aanvrager of dat door de Vlaamse minister, na overlegging 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 Vlaamse minister gestelde voorwaarden, als ernstig gehandicapt;

8° verkoopwaarde van de woning : de door het VWF geraamde waarde bij vrijwillige verkoop, met inbegrip van de grond;

9° leningsaanbod : het aanbod waarvan sprake in artikel 14 van de wet op het hypothecair krediet van 4 augustus 1992.

Art. 2. Het VWF 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 verhuuring of de onderverhuuring ervan, alsmede, na voorafgaande machtiging van de Vlaamse minister, 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 aanpassingswerkzaamheden 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 aantoonst 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 het VWF 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 175 000 F :

1° voor ieder kind ten laste of deel uitmakend van het gezin vanaf het vierde;

2° wanneer het jongste kind van de aanvrager op de referentiedatum minder dan zes jaar oud is;

3° voor ieder der ascendenten van de aanvrager die op de referentiedatum sedert ten minste zes maanden met hem samenwoont.

De raad van bestuur van het VWF 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 eventueel door het Vlaamse Gewest toegekende 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 het VWF 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 $0,25 + \frac{0,025 \times I}{40\,000}$, 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 raad van bestuur van het VWF stelt de in het eerste lid bedoelde basisrentevoet vast. Deze mag niet minder bedragen dan 85 pct, noch meer dan 95 pct van de rentevoet van de sociale leningen, door de door de ASLK erkende kredietvennootschappen toegestaan aan de gewone cliënten op datum van het leningsaanbod. Binnen voormelde grenzen kan het VWF, voor de aanvragers waarvan het inkomen, berekend overeenkomstig artikel 16, eerste lid, 470 000 F 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 eerste lid berekende rentevoet, verminderd met 0,50 procentpunt per kind ten laste boven het derde.

De oorspronkelijke rentevoet mag nooit minder bedragen dan 2 % en wordt steeds afgerond naar het eerstlagere kwartprocent.

De bepaling van de referentierentevoet als zijnde de rentevoet van de sociale leningen, door de door de ASLK erkende kredietvennootschappen toegestaan aan de gewone cliënten op datum van het leningsaanbod, zoals bepaald in de tweede zin van het tweede lid, is slechts van kracht tot 31 december 1995, met dien verstande dat ze verlengd kan worden door de Vlaamse minister.

§ 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 aan de herberekening voorafgaat. Het inkomen van voormelde jaren waarin dit nihil bedroeg wordt niet in dit gemiddelde verrekend.

Is het in het vorige lid vermelde gemiddelde inkomen niet hoger dan 1 200 000 F, dan vindt de herberekening plaats op grond van de bij het aangaan van de lening geldende basisrentevoet.

Is dit inkomen hoger dan voormeld bedrag, dan wordt op het nog niet terugbetaalde saldo van de lening de in § 2, tweede lid vermelde ASLK-intrest toegepast die geldt bij het aangaan van de lening.

Het VWF dient van de inhoud van de bepalingen betreffende de herberekening van de rentevoet uitdrukkelijk melding te maken in de leningsovereenkomsten met haar ontleners.

Voor de toepassing van deze paragraaf zijn de volgende bedragen gekoppeld aan het gemiddelde indexcijfer der consumptieprijzen van de decembermaanden van de jaren die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het gemiddelde inkomen zoals bepaald in het eerste lid van deze paragraaf:

- het maximum-inkomensbedrag van 1 200 000 F;
- het getal 40 000, vermeld in § 2.

§ 5. Wanneer de lening wordt toegestaan voor een in artikel 3, 1° of 2°, 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 maandelijkse bedragen waarin zowel de aflossing van de hoofdsom als de interesten begrepen zijn.

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 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 het VWF. In geval van een enige premie kan deze hem door het VWF worden voorgeschoten boven het hoofdbedrag van de lening.

In buitengewone omstandigheden mag de raad van bestuur de lening toestaan zonder dat aan de 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 het VWF toestemmen in een hypotheek op het onroerend goed waarvoor hij de lening wenst aan te gaan.

Wanneer het VWF 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 het VWF en binnen de perken van dit besluit stellen de Vlaamse minister en het lid van de Vlaamse regering, bevoegd voor financiën en begroting, in een reglement van de leningen, de bedragen en de modaliteiten vast van toekenning, vereffening, waarborg en aflossing van de hypothecaire leningen vast.

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

Art. 11. Het VWF kan de in artikel 2, 2°, vermelde verrichtingen toepassen 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 die woningen verhuren of onderverhuren, 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°, vermelde woningen moeten, indien ze ongezond, verbeterbaar of onaangepast zijn, voor de verkoop, de verhuring of de onderverhuring ervan door het VWF gesaneerd of functioneel aangepast worden. In uitzonderlijke gevallen kan de Vlaamse minister, op gemotiveerd verzoek van het VWF, toestemming geven om zonder voorafgaande sanering of aanpassing te verkopen.

Art. 13. De raad van bestuur van het VWF 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 andersdeels, met de kostprijs en de huurwaarde van de woningen. Hij is gemachtigd met derden overeenkomsten af te sluiten met het oog op de uitvoering van de huurhulpverrichtingen.

Hij stelt een type-huurovereenkomst op die hij te allen tijde kan wijzigen.

Art. 14. Om overbevolking of onderbezetting van de in huur gegeven woningen te voorkomen, kan het VWF, binnen de perken van de met de huurder gesloten huurovereenkomst, de huurders van verschillende woningen muteren.

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 jaar die aan de referentiedatum voorafgaan.

Van de in het eerste lid vermelde voorwaarde wordt afgeweken:

- 1° als de aanvrager die woning betreft en deze het voorwerp uitmaakt van een besluit tot ontcigening;
- 2° als uit een onderzoek van het VWF 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 het VWF van de gekochte of gehuurde woning. Werd een lening aangegaan bij het VWF, dan moet de opbrengst van voormelde afstand, eventueel na aftrek van een door het VWF te bepalen bedrag, worden aangewend voor de vervroegde afbetaling ervan.

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

Art. 16. Het inkomen mag niet meer bedragen dan 470 000 F in geval van huur. Dit bedrag is gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen 141,28 van december 1989. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand december, voorafgaand aan de aanpassing.

In geval van een lening of een koop mag het inkomen niet meer bedragen dan 1 200 000 F.

Gaat het om een huur in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering 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 voldoen aan de door het VWF vereiste minimumvoorwaarden van bewoonbaarheid en bewoond zijn 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 het VWF,

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

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

Art. 19. Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering 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 verangen door de volgende bepalingen :

"Artikel 3. Het Vlaamse Gewest neemt de jaarlijkse intrest van de leningen voor zijn rekening 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 regering 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 toestemming van de in artikel 2, vierde lid, bedoelde Vlaamse ministers;

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

Art. 20. Het besluit van de Vlaamse regering van 20 maart 1991 betreffende de aanwending, door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B2, wordt opgeheven.

Art. 21. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1995.

Art. 22. De Vlaamse minister bevoegd voor financiën en de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting zijn, ieder wat hen betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 23 november 1994.

De minister-president van de Vlaamse regering,

L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Leefmilieu en Huisvesting,

N. DE BATSELIER

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,

Mevr. W. DEMEESTER-DE MEYER

TRADUCTION

MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

F. 95 — 733

[S — C — WIN — 35451]

23 NOVEMBRE 1994. — Arrêté du Gouvernement flamand portant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses

Le Gouvernement flamand,

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

Vu le Code du Logement, inséré par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et ratifié par la loi du 2 juillet 1971, notamment l'article 82bis, insérés par le décret du 16 novembre 1983;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 mars 1991 portant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses,

Vu l'accord du Ministre flamand des Finances et du Budget, donné le 23 novembre 1994;

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 l'adaptation de la réglementation existante aux modalités de la loi sur le crédit hypothécaire du 4 août 1992 ne peut en aucun cas être remise;

Sur la proposition du Ministre flamand des Finances et du Budget et du Ministre flamand de l'Environnement et du Logement;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE Ier — Dispositions générales

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

1° Ministre flamand : le membre du Gouvernement flamand ayant le logement dans ses attributions;

2° VWF : la société coopérative "Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses" (Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen);

3° le demandeur : le particulier qui contracte un prêt ou achète ou loue une habitation, et éventuellement, la personne avec laquelle il cohabite légalement ou effectivement à la date de la référence pendant une période d'au moins douze mois;

4° date de référence : la date à laquelle le VWF, soit porte en compte l'avance sur 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;

5° habitation : la maison ou l'appartement principalement destiné au logement d'un ménage;

6° revenu : soit 250 000 francs, soit, lorsque ce revenu est supérieur à ce montant, le revenu, passible de l'impôt des personnes physiques, du demandeur chaque fois diminué de 40 000 francs par enfant à charge. Le montant de 50 000 francs est lié à l'indice des prix à la consommation 114,53 de janvier 1993. Il sera annuellement adapté au 1er janvier à l'indice du mois de décembre précédant l'adaptation;

7° enfant à charge :

— l'enfant cohabitant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont versées au demandeur, ou que le Ministre estime, preuve à l'appui, comme étant à charge;

— le demandeur et chaque membre de la famille faisant partie de son ménage et qui occupe ou occupera avec lui l'habitation, pour autant qu'ils peuvent être considérés comme handicapés graves conformément aux conditions stipulées par le Ministre.

8° valeur vénale de l'habitation : la valeur estimée par le VWF en cas de vente volontaire, y compris le terrain;

9° offre d'emprunt : l'offre dont question à l'article 14 de la loi sur le crédit hypothécaire du 4 août 1992.

Art. 2. Le VWF est autorisé 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, de l'achat, de l'assainissement, de l'amélioration et/ou de l'adaptation de l'habitation ou, dans les cas sur lesquels se prononcera le conseil d'administration, en vue du remboursement des dettes antérieures contractées à de telles fins;

2° l'achat, l'échange et la prise à bail d'habitation 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 des 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 au moins 80 % du montant du prêt;

b) le demandeur fournit la preuve 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, vu 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 les limites des crédits d'investissement que lui accorde la Région, le VWF accordera obligatoirement la priorité aux familles comprenant au moins quatre enfants à charge.

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

1° pour chaque enfant à charge ou faisant partie du ménage à partir du quatrième;

2° lorsque le plus jeune enfant du demandeur n'a pas atteint l'âge de six ans à la date de référence;

3° pour chaque ascendant du demandeur qui cohabite depuis au moins six mois à la date de référence.

Le conseil d'administration du VWF 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, soit par une société agréée par elle, une commune, une association de communes 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 accordées 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 est pris en considération pour déterminer le taux d'intérêt initial du prêt à la date d'introduction du dossier complet auprès du siège du VWF.

§ 2. Le taux d'intérêt initial à imputer au demandeur ayant trois enfants à charge à la date visée au § 1er, est égal au taux d'intérêt de base visé au deuxième alinéa, multiplié par $0,25 + \frac{0,025 \times I}{40\ 000}$, 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 mentionné au premier alinéa est fixé par le conseil d'administration du VWF. Il ne peut cependant pas être inférieur à 85 %, ni être supérieur à 95 % du taux d'intérêt des prêts sociaux, accordés par les sociétés de crédits agréées par la CGER à ses clients habituels à la date de l'offre du prêt. Le VWF peut, dans les limites précitées, fixer un taux d'intérêt inférieur pour les demandeurs dont le revenu, calculé conformément à l'article 16, premier alinéa, ne dépasse pas 470 000 francs.

Le taux d'intérêt original imputé au demandeur ayant plus de trois enfants à charge à la date mentionné au § 1er, est égal au taux d'intérêt calculé conformément au premier alinéa, déduction faite de 0,50 % par enfant à charge après le troisième.

Le taux d'intérêt original ne peut jamais être inférieur à 2 % et sera toujours arrondi vers le premier quart de pourcent inférieur.

La fixation du taux d'intérêt de référence comme étant le taux d'intérêt des prêts sociaux, accordés par les sociétés de crédits agréées par la CGER à ses clients habituels à la date de l'offre de l'emprunt, tel que fixé dans la deuxième phrase du deuxième alinéa, ne s'applique que jusqu'au 31 décembre 1995, compte tenu du fait qu'il peut être prolongé par le Ministre.

§ 3. Le taux d'intérêt, calculé conformément au § 2, diminue conformément aux modalités fixées à l'article 10 du règlement précité, 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. Le revenu des années mentionnées ci-avant qui était néant, n'est pas repris dans cette moyenne.

Lorsque le revenu moyen visé à l'alinéa précédant n'est pas supérieur à 1 200 000 francs, le nouveau calcul se fait sur base du taux d'intérêt de base en vigueur au moment de la passation du contrat de l'emprunt.

Lorsque ce revenu moyen est supérieur au montant précité, le taux d'intérêt CGER visé au § 2, deuxième alinéa, sera appliqué au solde restant dû du prêt.

Le VWF doit explicitement mentionner le contenu des dispositions relatives au nouveau calcul du taux d'intérêt dans les contrats d'emprunts passés avec ses emprunteurs.

Pour l'application du présent paragraphe, les montants suivants sont liés à l'indice moyen des prix à la consommation des mois de décembre des années qui sont prises en considération pour le calcul du revenu moyen tel que visé au premier alinéa du présent paragraphe :

- le montant du revenu maximal de 1 200 000 francs;
- le nombre 40 000, mentionné au § 2.

§ 5. Lorsque le prêt est octroyé pour une opération mentionnée dans l'article 3, 1° ou 2, les taux d'intérêts 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 l'amortissement du capital principal que des intérêts.

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

Dans certains cas exceptionnels le conseil d'administration du VWF peut prolonger cette durée sans pour autant excéder 30 ans, et à condition que le prêt est intégralement remboursé au moment que le plus jeune des emprunteurs atteint l'âge de soixante-cinq ans.

Art. 8. L'emprunteur doit, au moment où il conclut le prêt, contracter auprès d'une caisse d'assurance agréée en Belgique une assurance-vie à capital dégressif au profit de et en accord avec le VWF. En cas de prime unique, celle-ci peut lui être avancée par le VWF en sus du montant principal du prêt.

Dans certains cas exceptionnels, le conseil d'administration du VWF peut accorder le prêt sans qu'il ait été satisfait à cette condition.

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

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

Tous les frais résultant du prêt sont à charge du demandeur.

Art. 10. Après avis du VWF et dans les limites du présent arrêté, le Ministre flamand et le membre du Gouvernement flamand chargé des finances et du budget, 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 à la location

Art. 11. Le VWF peut appliquer les opérations visées à l'article 2, 2°, en vue de procurer une habitation convenable à des familles nombreuses disposant de revenus modestes. Il n'est autorisé à attribuer les habitations acquises conformément à 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, il peut, dans des circonstances exceptionnelles, louer ou sous-louer ces habitations, soit aux familles qui les habitaient au moment de l'acquisition, soit à d'autres familles.

Art. 12. Les habitations mentionnées à l'article 2, 2°, doivent, lorsqu'elles sont insalubres, améliorables ou inadaptées, être assainies ou fonctionnellement adaptées par le VWF, avant d'être vendues, louées ou sous-louées. Dans des cas exceptionnels, le Ministre flamand peut, sur demande motivée du VWF, autoriser la vente sans assainissement ou adaptation préalable.

Art. 13. Le conseil d'administration du VWF stipule les conditions de vente des habitations aux candidats à l'achat. Il détermine les conditions à la location et fixe les loyers des habitations à donner en location, compte tenu, d'une part, des revenus et des charges familiales du candidat-locataire ainsi que des subventions à la location lui éventuellement accordées par la Région flamande, et, d'autre part, du coût 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 à la location.

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 ces conditions, il n'est pas tenu compte de l'aliénation d'une partie de la propriété ou de l'usufruit qui auraient eu lieu pendant les deux années précédant la date de référence.

Il est dérogé à la condition mentionnée dans le premier alinéa :

1° lorsque le demandeur occupe l'habitation et lorsque celle-ci fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;

2° lorsqu'il ressort d'une enquête du VWF que cette habitation est surpeuplée ou insalubre et non améliorable.

Si cette habitation est surpeuplée pour le ménage du demandeur, ce dernier est tenu de céder tous ces droits immobiliers dans un délai d'un an à compter, soit de la conclusion du prêt, soit de l'attribution par le VWF de l'habitation achetée ou louée, selon le cas. Si un prêt a été contracté auprès du VWF, le produit de la cession susmentionnée, après déduction éventuelle d'un montant à fixer par le VWF, doit être consacré au remboursement anticipatif de ce prêt.

Si l'habitation concernée 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 pas être supérieur à 470 000 francs en cas de location. Ce montant est lié à l'indice des prix à la consommation 141,28 du mois de décembre 1989. Il est annuellement adapté le 1er janvier à l'indice du mois de décembre précédant l'adaptation.

En cas d'un prêt ou d'un achat, le revenu n'excédera pas 1 200 000 francs.

Lorsqu'il s'agit d'une location en application de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 visant l'encouragement de la construction d'habitations sociales locatives, 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 répondre aux conditions minimales d'habitabilité exigées par le VWF et être occupée par le demandeur et son ménage;

2° ne peut, lorsqu'il s'agit d'une demande d'emprunt ou de location, être utilisée, ni partiellement, ni entièrement, à des fins commerciales, ni être donnée en location ou en sous-location, sans autorisation écrite préalable du VWF;

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

Art. 18. Le demandeur transmet au VWF 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 la quote-part de ces droits.

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

"Article 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'habilitation à la conclusion d'un prêt, pour autant le Fonds flamand des Familles nombreuses :

1° ne consente des prêts hypothécaires qu'aux conditions fixées par le Gouvernement flamand, et ne consacre pas plus de 0,20 % du montant dû par les débiteurs hypothécaires au 31 décembre de l'exercice à la réserve pour l'amortissement de créances douteuses, sauf autorisation explicite et écrite des ministres visés à l'article 2, quatrième alinéa ;

2° se limite à construire, à acheter, à échanger ou à louer des habitations pour une période dépassant neuf années, ou à acquérir d'autres droits réels en vue de les vendre, de les louer ou de les sous-louer après leur assainissement, amélioration ou adaptation conformément aux conditions à l'arrêté du Gouvernement flamand.

Art. 20. L'arrêté du Gouvernement flamand du 20 mars 1991 portant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, est abrogé.

Art. 21. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1995.

Art. 22. Le Ministre flamand ayant les finances dans ses attributions; et le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions, sont chacun/chacune en ce qui les concerne, chargés de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 23 novembre 1994.

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

Le Ministre flamand de l'Environnement et du Logement,
N. DE BATSELIER

Le Ministre flamand des Finances et du Budget,
Mme W. DEMEESTER-DE MEYER

[S-Mac 35450]

N. 95 — 734

23 NOVEMBER 1994. — Besluit van de Vlaamse regering houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

De Vlaamse regering,

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;

Gelet op het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, inzonderheid op artikel 10;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 20 maart 1991 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, zoals gewijzigd op 3 februari 1993;

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

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, gegeven op 23 november 1994;

Gelet op het advies van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gegeven op 5 juli 1994;

Gelet op de wetten op 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 aanpassing van de bestaande reglementering aan de modaliteiten van de wet op het hypothecair krediet van 4 augustus 1992 geen uitstel duldt;

Overwegende dat de voorwaarden waaronder de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij leningen kan toestaan aan particulieren voor de bouw, de koop of de verbouwing van woningen, onverwijld moeten worden aangepast zodat het aandeel dat het Vlaamse Gewest via de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij in deze leningen ten laste neemt, vooral ten goede kan komen aan de particulieren met de laagste inkomens;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

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

1° Vlaamse minister : het lid van de Vlaamse regering bevoegd voor de huisvesting;

2° VHM : de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij;

3° ontlener : de particuliere persoon die de lening aangaat en, eventueel, de persoon met wie hij op de referentiedatum wettelijk of gedurende een periode van ten minste 12 maanden feitelijk samenwoont, die voldoen aan de voorwaarden betreffende het onroerend bezit, gesteld in het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypothecaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren, zoals nadien gewijzigd;

4° referentiedatum : de datum waarop de VHM aan de ontlener het schriftelijk aanbod doet waarvan sprake in artikel 14 van de wet op het hypothecair krediet van 4 augustus 1992;

5° woning : het huis of het appartement dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin;

6° inkomen : het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de aanvrager, telkens verminderd met 40 000 frank per persoon ten laste;

7° persoon ten laste :

— het inwonend kind dat op de referentiedatum geen 18 jaar is of waarvoor op dezelfde datum aan de aanvrager kinderbijslag of wezenrente wordt uitbetaald of dat, na overlegging van bewijzen, door de Vlaamse minister wordt beschouwd als zijnde ten laste;

— de aanvrager en elk familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de woning betreft of zal betrekken, voor zover ze als ernstig gehandicapt beschouwd worden overeenkomstig de door de Vlaamse minister gestelde voorwaarden.

Art. 2. De VHM is ertoe gemachtigd om aan particulieren, van wie het inkomen niet meer bedraagt dan 1 200 000 frank, hypothecaire leningen toe te staan bestemd voor de financiering van :

1° de aankoop van volkswoningen bestemd voor verkoop of kleine landeigendommen, gebouwd door de VHM of een door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappij;