

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

**VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE**

**MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

N. 98 — 3232

[98/36286]

**6 OKTOBER 1998. — Besluit van de Vlaamse regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met een sociaal karakter**

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, inzonderheid op artikel 24;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 33, 51 en 79;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met een sociaal karakter;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 16 september 1998 :

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

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat het in het kader van de terbeschikkingstelling van woonprojecten met een sociaal karakter aan kandidaat-huurders, -kopers of -erfpachters, dringend vereist is om de maximale inkomensgrenzen beter af te stemmen op de de beoogde doelgroep;

Overwegende dat de maatregelen inzake het sociaal grond- en woonbeleid van de Vlaamse regering dringend op elkaar moeten worden afgestemd;

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

Na beraadslaging,

Besluit :

**Artikel 1.** In artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met een sociaal karakter wordt § 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. Het referentie-inkomen van de kandidaat-huurder van een woongelegenheid in een woonproject met een sociaal karakter, mag niet meer bedragen dan :

1° 1 000 000 frank voor een alleenstaande;

2° 1 450 000 frank voor een gezin van twee personen.

Het referentie-inkomen van de kandidaat-erfpachter of -koper van een woongelegenheid of van een perceel bouwgrond in een woonproject met een sociaal karakter mag niet meer bedragen dan :

1° 1 200 000 frank voor een alleenstaande;

2° 1 700 000 frank voor een gezin van twee personen.

De referentie-inkomens van 1 450 000 frank en van 1 700 000 frank verhoogd met 100 000 fr. per extra gezinslid.

De referentie-inkomens, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, met als basis het indexcijfer 122,68 van december 1997. Het resultaat van die berekening wordt afgerond naar het eerstvolgende duizendtal. »

**Art. 2.** Aan artikel 6 van hetzelfde besluit wordt een § 3 en § 4 toegevoegd, die luiden als volgt :

« § 3. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds voor de Grote Gezinnen worden ertoe gemachtigd om met eigen middelen aan kandidaat-erfpachters in een woonproject met een sociaal karakter, een hypothecaire lening toe te staan voor de bouw van de woning op die bouwgrond.

Het Vlaams Woningfonds kan dergelijke leningen enkel toestaan aan grote gezinnen met minstens twee kinderen ten laste.

De rentevoet van die leningen is de referentierentevoet die van toepassing is op het ogenblik dat de instelling het schriftelijk aanbod doet waarvan sprake is in artikel 14 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet.

De referentievoet wordt op het einde van elke maand bepaald door de afdeling Financieel Management van het departement Algemene Zaken en Financiën van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap op basis van een 15-jarige OLO en stemt overeen met het rekenkundig gemiddelde van de noteringen van de afgelopen maand. De aldus bepaalde referentierentevoet wordt door deze afdeling uiterlijk binnen de 2 werkdagen medegedeeld aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en aan het Vlaams Woningfonds en geldt vanaf de eerste werkdag volgende op de mededeling tot en met de dag van de volgende mededeling. Deze dient door de VHM en het VWF toegepast te worden voorzover er een schommeling is van minstens 0,20 procentpunt ten overstaan van de door de VHM of het VWF tot dan gehanteerde referentierentevoet.

De oorspronkelijke rentevoet voor leningen bij het Vlaams Woningfonds voor aanvragers met meer dan 2 kinderen ten laste op de referentiedatum, is gelijk aan de referentierentevoet verminderd met 0,5 procentpunt per kind ten laste boven het tweede. De aldus berekende oorspronkelijke rentevoet daalt — overeenkomstig de modaliteiten vastgesteld in artikel 10 van het ministerieel besluit van 21 december 1994 houdende het reglement van de lenings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen in het kader van het Fonds B2 — wanneer het aantal kinderen ten laste toeneemt. Onverminderd de toepassing van § 3 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 oorspronkelijke rentevoet die overeenkomstig § 3, tweede lid is vastgesteld, herbepaald. Daarbij wordt rekening gehouden met het gemiddelde inkomen over een periode van vijf jaar, die ingaat het zevende jaar voor de herbepaling. Als de betrokken persoon gedurende één of meer van die jaren over geen inkomen beschikte, wordt daarmee geen rekening gehouden bij de bepaling van het gemiddelde.

Als het in het eerste lid vermelde gemiddelde inkomen niet meer bedraagt dan het referentie-inkomen zoals bepaald in artikel 2, § 1, dan wordt de rentevoet herbepaald op basis van de kleinste referentierentevoet, die ofwel bij het aangaan van de lening, ofwel op de datum van de herbepaling van toepassing is.

Als dat gemiddelde meer bedraagt dan het referentie-inkomen zoals bepaald in artikel 2, § 1, dan wordt op het nog niet terugbetaalde saldo van de lening de referentierentevoet toegepast die bij het aangaan van de lening van toepassing was, verhoogd met 1%.

Als bij het verstrijken van elke vijfjaarlijkse periode de overeenkomstig de vorige drie leden herbepaalde referentierentevoet meer bedraagt dan de referentierentevoet die op de lening wordt toegepast, dan kan de ontleners nog uitstaande kapitaal terugbetalen zonder wederbeleggingsvergoeding of andere kosten, mits hij bij aangetekend schrijven een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt.

De VHM en het VWF dienen van de inhoud van de bepalingen betreffende de vijfjaarlijkse herbepaling van de rentevoet uitdrukkelijk melding te maken in de leningsovereenkomsten met hun ontleners. »

**Art. 3.** Dit besluit treedt in werking op 1 november 1998.

**Art. 4.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 6 oktober 1998.

De minister-president van de Vlaamse regering,

L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,

L. PEETERS

—————  
TRADUCTION

**MINISTERE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE**

F. 98 — 3232

[98/36286]

**6 OCTOBRE 1998. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 1994 réglant la gestion du Fonds d'Investissement pour la Politique terrienne et du Logement du Brabant flamand et réglant les conditions relatives aux projets de logement à caractère social**

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992, notamment l'article 24;

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment les articles 33, 51 et 79;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 1994 réglant la gestion du Fonds d'Investissement pour la Politique terrienne et du Logement du Brabant flamand et réglant les conditions relatives aux projets de logement à caractère social;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 16 septembre 1998;

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

Vu l'urgence;

Considérant qu'il s'impose d'urgence dans le cadre de la mise à la disposition de projets de logement à caractère social aux candidats-locataires, -acheteurs ou -usufruitiers d'assurer une meilleure adéquation entre les plafonds de revenu maximaux et le groupe cible visé;

Considérant qu'il s'impose d'urgence d'harmoniser les mesures du Gouvernement flamand en matière de politique sociale terrienne et du logement;

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

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** A l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 1994 réglant la gestion du fonds d'investissement pour la Politique terrienne et du Logement du brabant flamand et réglant les conditions relatives aux projets de logement à caractère social, le § 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :

« § 1<sup>er</sup>. Le revenu de référence du candidat-locataire d'un logement dans un projet de logement à caractère social ne peut pas dépasser :

1° 1 000 000 francs pour une personne isolée;

2° 1 450 000 francs pour un ménage de deux personnes.

Le revenu de référence du candidat-usufruiteur ou acheteur d'un logement ou d'un terrain à bâtir dans un projet de logement à caractère social ne peut pas dépasser :

1° 1 200 000 francs pour une personne isolée;

2° 1 750 000 francs pour un ménage de deux personnes.

Les revenus de référence de 1 450 000 francs et de 1 750 000 francs sont majorés de 100 000 francs par personne à charge.

Les revenus de référence mentionnés dans les alinéas 1<sup>er</sup>, 2 et 3 sont annuellement adaptés le 1<sup>er</sup> janvier à l'évolution de l'indice de la santé, ayant comme l'indice 122,68 de décembre 1997. Le résultat de ce calcul est arrondi au millier supérieur. »

**Art. 2.** A l'article 6 du même arrêté sont ajoutés un § 3 et un § 4, libellés comme suit :

« § 3. La "Vlaamse Huisvestingsmaatschappij" et le "Vlaams Woningfonds voor de Grote Gezinnen" sont autorisés d'accorder un prêt hypothécaire de leurs propres moyens aux candidats-usufruiteurs dans un projet de logement à caractère social en vue de la construction d'une habitation sur ce terrain à bâtir.

Le "Vlaams Woningfonds" ne peut accorder de tels prêts qu'aux familles nombreuses ayant au moins deux enfants à charge.

Le taux d'intérêt de ces prêts est le taux d'intérêt de référence applicable au moment que l'organisme fait l'offre écrite visée à l'article 14 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire.

Le taux d'intérêt de référence est fixé à la fin de chaque mois par la division de la Gestion financière du département des Affaires générales et des Finances du ministère de la Communauté flamande sur base d'une OLO datant d'il y a quinze ans et correspond à la moyenne arithmétique des cotations du mois précédent. Le taux d'intérêt de référence ainsi fixé est communiqué par cette division au plus tard dans les deux jours ouvrables à la "Vlaamse Huisvestingsmaatschappij" et au "Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen" et s'applique à partir du premier jour ouvrable suivant la communication jusqu'au jour de la communication suivante. Il doit être appliqué par la VHF et le VWF pour autant qu'il y ait une fluctuation d'au moins 0,20 de points de pourcentage par rapport au taux d'intérêt de référence appliquée par la VHM ou le VWF jusqu'à ce moment.

Le taux d'intérêt d'origine des prêts prélevés auprès du "Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen" par des demandeurs ayant plus de 2 enfants à charge à la date de référence est égale aux taux d'intérêt de référence diminué de 0,5 points de pourcentage par enfant à charge supplémentaire aux 2 autres. Le taux d'intérêt original ainsi calculé baisse — conformément aux modalités fixées à l'article 10 de l'arrêté ministériel du 21 décembre 1994 réglant les activités d'emprunt, de vente et d'aide à la location du "Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen" dans le cadre du Fonds B2 — lorsque le nombre d'enfants à charge accroît. Sans préjudice de l'application du § 3, il n'augmente pas lorsque le nombre d'enfants à charge diminue, sauf en certains cas mentionnés dans le règlement précité.

§ 4. Le taux d'intérêt, fixé conformément au § 3, deuxième alinéa, est redéfini tous les cinq ans et pour la première fois au cinquième anniversaire de la passation de l'acte d'emprunt. A cet effet, il est tenu compte du revenu moyen sur une période de cinq ans commençant la septième année avant la redéfinition. Lors de la définition de la moyenne, il ne sera pas tenu compte du fait que la personne concernée ne disposait pas de revenu pendant une ou plusieurs de ces années.

Lorsque cette moyenne dépasse le revenu de référence tel que fixé à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, le taux d'intérêt est redéfini sur base du plus petit taux d'intérêt qui est d'application, soit au moment de la passation de l'emprunt, soit à la date de la redéfinition.

Lorsque cette moyenne dépasse le revenu de référence tel que fixé à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, le taux d'intérêt d'application au moment de la passation de l'emprunt, majoré de 1%, est appliqué au solde non remboursé de l'emprunt.

Lorsqu'à la fin de chaque période quinquennale le taux d'intérêt de référence redéfini conformément au trois alinéas précédents dépasse le taux d'intérêt de référence qui est appliqué à l'emprunt, l'emprunteur peut rembourser le capital engagé restant sans indemnisation de remplacement ou autres frais à condition qu'il respecte un délai de préavis de trois mois par lettre recommandée.

La VHM et le VWF doivent explicitement mentionner le contenu des dispositions relatives à la redéfinition quinquennale dans les contrats d'emprunt passés avec leurs emprunts. »

**Art. 3.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 1998.

**Art. 4.** Le Ministre flamand qui a le logement dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 6 octobre 1998.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,

L. PEETERS