

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 99 — 2794

[C — 99/36133]

11 MEI 1999. — Besluit van de Vlaamse regering betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 50 tot en met 55, 78, 79 en artikel 91, § 2, 2°;

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 23 november 1994 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, bevoegd voor de begroting, gegeven op 7 mei 1999;

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 enerzijds de inkomensvoorwaarden waaronder het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen sociale leningen kan toestaan aan particulieren voor de bouw, de koop of de verbouwing van woningen, onverwijld moeten worden aangepast aan de evolutie in de samenleving en anderzijds deze sociale leningen zo spoedig mogelijk in het beleid van de Vlaamse regering voor het versterken van de kernen en tegen de verkrotting moeten worden ingepast;

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

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder :

1° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

2° VWF : de coöperatieve vennootschap « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen », bedoeld in artikel 50 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

3° aanvrager : de particuliere persoon die de lening aangaat of een woning koopt of huurt en, eventueel, de persoon met wie hij of zij op de referentiedatum wettelijk of feitelijk samenwoont of met wie hij of zij zal samenwonen;

4° referentiedatum :

a) bij het aangaan van de lening : de datum waarop het VWF aan de aanvrager het schriftelijk aanbod doet waarvan sprake is in artikel 14 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet;

b) bij een koop of een huur : de datum waarop het VWF de woning toewijst;

c) bij de vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet : respectievelijk zes maanden voor de vijfde, tiende, vijftiende en desgevallend twintigste en vijfentwintigste verjaardag van de leningsakte;

5° woning : elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin;

6° inkomen : de som, desgevallend verhoogd met de fictieve rente, van het op basis van het laatst gekende aanslagbiljet aan de personenbelasting onderworpen netto-inkomen, alsook de door de minister, op voorstel van het VWF, nader aan te wijzen inkomsten van de aanvrager en van alle andere personen die met hem dezelfde woning zullen betrekken, met uitsluiting van de kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum;

7° fictieve rente : het deel van het inkomen dat wordt berekend op de opbrengst of de waarde van het gedeelte boven 1 miljoen frank, ingevolge een vervreemding door de aanvrager of een onteigening van woningen die plaatsvond vanaf 3 jaar voor de referentiedatum zoals bepaald onder 4°, a);

8° persoon ten laste :

a) het kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de aanvrager en :

- dat jonger dan 18 jaar is of dat 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald;

- dat door de minister, op voorlegging van bewijzen beschouwd wordt als zijnde ten laste;

b) de aanvrager die zelf en het gezinslid dat erkend is als ernstig gehandicapt onder de voorwaarden die de minister, op voorstel van de Vlaamse minister, bevoegd voor de bijstand aan personen, gesteld heeft;

9° verkoopwaarde van de woning : de door het VWF geraamde waarde bij vrijwillige verkoop, met inbegrip van de grond;

10° leningsaanbod : het aanbod waarvan sprake is in artikel 14 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet;

11° kernsteden : Antwerpen, Gent, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst en Sint-Niklaas;

12° Vlaamse Wooncode : decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

13° hypothecaire lening : de bijzondere sociale lening toegestaan ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Onverminderd het eerste lid, 6°, wordt het inkomen van de inwonende ascendenten van de aanvragers slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

De minister bepaalt, op voorstel van het VWF, de opbrengst, de berekeningswijze en de voorwaarden van de fictieve rente, bedoeld in het eerste lid, 7°.

Art. 2. Het VWF is ertoe gemachtigd om, 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 renovatie, de verbetering en/of de aanpassing van woningen of met het oog op de terugbetaling van vroeger daartoe aangegane schulden, op voorwaarde dat de aanvrager meer dan 30 % van zijn gemiddeld maandelijks netto-inkomen van het voorbije kalenderjaar spendeert aan de afbetaling van de leninglast van deze schulden;

2° het verwerven van zakelijke rechten op gebouwen of die gebouwen voor minstens negen jaar huren, om ze na renovatie of vervanging als woningen beschikbaar te stellen voor grote gezinnen;

3° het bouwen van woningen voor grote gezinnen en het verwerven van zakelijke rechten op de daartoe noodzakelijke gronden of te slopen gebouwen, uitsluitend binnen het kader van een renovatie- of opvulbouwproject dat de minister heeft goedgekeurd;

4° het verbeteren of aanpassen van woningen;

5° andere verrichtingen waartoe de minister opdracht geeft en die passen in het Vlaamse Woonbeleid en in de specifieke opdracht van het VWF ten aanzien van grote gezinnen;

6° het ter beschikking stellen van sociale koopwoningen aan woonbehoeftige grote gezinnen, voorzover ze samen met huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject worden gerealiseerd, dat gelegen is in een woonvernieuwingengebied.

Onverminderd het eerste lid, 1°, is het toestaan van hypothecaire leningen met het oog op de terugbetaling van een vroeger aangegane bijzondere sociale lening uitgesloten.

Het VWF geeft prioriteit aan woningen die ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard conform het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht.

De minister stelt jaarlijks vast welk gedeelte van de leningen of kredieten het VWF in kwestie dient te besteden aan de verwerving en/of renovatie, en zo nodig de sloping en vervanging van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen, aan de verbetering of aanpassing van woningen en/of het toestaan van leningen voor dergelijke verrichtingen aan grote gezinnen. Dit gedeelte bedraagt minstens 30 %.

Het VWF betaalt de eerste schijf van de lening voor de financiering van de uit te voeren werkzaamheden aan de ontlener pas na het voorleggen van een geldige bouwvergunning die de uit te voeren werken toelaat, indien die vergunning wettelijk is vereist.

HOOFDSTUK II. — *De hypothecaire leningen*

Art. 3. De in artikel 2, 1°, vermelde leningen kunnen eveneens toegestaan worden voor woningen die bijgebouwen of lokalen omvatten bestemd voor de uitoefening van een beroep, op voorwaarde dat de verkoopwaarde van het woongedeelte bij nieuwbouw of de kostprijs van de bouw-, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden aan het woongedeelte ten minste 75 % van het bedrag van de lening bereikt.

Art. 4. De aanvrager moet op de referentiedatum een gezin hebben met ten minste twee kinderen ten laste. Voor de toepassing van dit lid geldt een overeenkomstig artikel 1, 8°, b) als ernstig gehandicapt erkend kind voor twee kinderen ten laste.

Afhankelijk van de door het Vlaams Gewest toegestane investeringskredieten, moet het Vlaams Woningfonds bij het toekennen van hypothecaire leningen voorrang verlenen aan gezinnen met ten minste drie kinderen ten laste.

Minstens 15 % van de door het Vlaams Gewest toegestane investeringskredieten moet echter voorbehouden worden voor het toekennen van hypothecaire leningen aan gezinnen met twee kinderen ten laste, op voorwaarde dat er voldoende aanvragen zijn.

Art. 5. § 1. De verkoopwaarde van de woning waarvoor de lening wordt toegestaan mag niet meer bedragen dan 4 500 000 frank cumulatief verhoogd met 200 000 frank :

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

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

3° voor iedere ascendent van de aanvrager die op de referentiedatum minstens 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 VHM, een sociale huisvestingsmaatschappij, 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. Deze woning moet in ieder geval opgericht of verkregen zijn conform de bepalingen van de Vlaamse Wooncode.

§ 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 Vlaams 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 twee kinderen ten laste op de in § 1 vermelde datum, is gelijk aan de in het tweede lid vermelde basisrentevoet, vermenigvuldigd met $\frac{10 \times 1}{6,8 \times N}$ berekend tot op de vierde decimaal, waarbij I het inkomen is van het laatst gekende aanslagbiljet of eventueel het inkomen waarnaar verwezen wordt in het laatste lid van artikel 16 van dit besluit en N het maximumbedrag waarnaar verwezen wordt in het eerste lid van artikel 16 van dit besluit.

De raad van bestuur van het VWF stelt de in het eerste lid bedoelde basisrentevoet vast. Deze mag niet minder bedragen dan 70 %, noch meer dan 95 % van de referentierentevoet zoals bedoeld in het vijfde lid van deze paragraaf op datum van het leningsaanbod. Binnen voormelde grenzen kan het VWF, voor de aanvragers waarvan het inkomen, berekend overeenkomstig artikel 16, 607 200 frank niet overstijgt, een lagere basisrentevoet vaststellen dan voor de andere aanvragers.

De overeenkomstig het eerste lid berekende oorspronkelijke rentevoet wordt afgerond naar het eerste hogere 0,10 procentpunt en wordt :

1° verminderd met 10 % van de referentierentevoet, afgerond naar het eerste hogere 0,10 procentpunt, per kind ten laste vanaf het derde, op de in § 1 vermelde datum;

2° vermeerderd met 20 % van de referentierentevoet, afgerond naar het eerste hogere 0,10 procentpunt, indien het een nieuwbouw of een aankoop met toepassing van het BTW-stelsel betreft én de woning gelegen is buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied;

3° verminderd met 10 % van de referentierentevoet, afgerond naar het eerste hogere 0,10 procentpunt, als de woning gelegen is in één van de kernsteden of in een door de Vlaamse minister aan te wijzen woonvernieuwings- of woningbouwgebied in de provincie Vlaams-Brabant.

De berekende rentevoet mag nooit lager zijn dan 40 % van de referentierentevoet. Voor een aanvrager met twee kinderen ten laste mag deze nooit lager zijn dan 50 % van de referentierentevoet. Hij wordt steeds afgerond naar het eerste hogere 0,10 procentpunt en kan nooit hoger zijn dan de in het vijfde lid vermelde referentierentevoet.

De referentierentevoet 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 2 werkdagen meegedeeld aan het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen en geldt vanaf de eerste werkdag volgende op de mededeling tot en met de dag van de volgende mededeling. Het VWF moet deze toepassen voorzover er een schommeling is van minstens 0,20 procentpunt ten overstaan van de door het VWF tot dan gehanteerde referentierentevoet.

§ 3. De rentevoet, berekend overeenkomstig § 2 en § 5, daalt overeenkomstig de bepalingen, vastgesteld in het in artikel 10 vermelde reglement, wanneer het aantal kinderen ten laste toeneemt. Hij verhoogt niet wanneer het aantal kinderen ten laste daalt, behalve 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 op de lening toegepaste rentevoet herberekend op dezelfde wijze als beschreven onder § 3. I is dan gelijk aan het gemiddelde inkomen over een periode van vijf jaar, die ingaat het zevende jaar dat aan de herberekening voorafgaat. Als het inkomen in een of meer van voormelde jaren nihil bedroeg, wordt dit niet in dit gemiddelde berekend. Bij de berekening van dit gemiddelde inkomen wordt, op identieke wijze als gesteld in artikel 1, 6°, slechts rekening gehouden met een gewijzigde gezinstoestand als die vastgesteld wordt op de referentiedatum die in aanmerking genomen wordt voor de herberekening. Met een vermindering van het aantal kinderen ten laste wordt geen rekening gehouden.

Is het in het eerste lid vermelde gemiddelde inkomen niet hoger dan N, dan gebeurt de herberekening op grond van de kleinste basisrentevoet, die ofwel reeds van toepassing is op de lening, ofwel voortvloeit uit de toepassing van het oorspronkelijke percentage, bedoeld in § 2, tweede lid, op de referentierentevoet die geldt bij de herberekening. De herberekende rentevoet mag daarbij nooit lager zijn dan de op basis van artikel 6, § 2, vierde lid toegepaste oorspronkelijke minimale rentevoet.

Is dit gemiddelde inkomen hoger dan N, dan wordt op het nog niet terugbetaalde saldo van de lening de referentierentevoet toegepast die bij het aangaan van de lening van toepassing was.

Voor de toepassing van de bepalingen van deze paragraaf zijn N en het bedrag van 100 000 frank, vermeld in artikel 16, eerste lid, gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het derde jaar dat de referentiedatum bij het aangaan van de lening voorafgaat. Ze worden telkens aangepast aan het gemiddelde indexcijfer van de 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 VWF dient de inhoud van de bepalingen betreffende de herberekening van de rentevoet uitdrukkelijk te vermelden in de leningsovereenkomsten met haar ontleners.

§ 5. Wanneer de lening wordt toegestaan voor een in artikel 3 vermelde verrichting, dan worden de overeenkomstig § 2 tot en met § 4 vastgestelde rentevoeten verhoogd met 10 % van de referentierentevoet.

§ 6. In de gevallen waarin de raad van bestuur het aangewezen acht, mag op basis van de evolutie van de marktrentevoet, aan de ontleners die reeds een lening genieten in het Fonds B2, een tijdelijke korting op hun rentevoet toegestaan worden zonder dat de rentevoet die van toepassing is op de lening minder mag bedragen dan de referentierentevoet die van toepassing was op de datum van het toestaan van de korting, verhoogd met 1 procentpunt en op voorwaarde dat hierdoor het financieel evenwicht van het Fonds B2 niet in het gedrang komt.

Art. 7. De leningen zijn terugbetaalbaar met gelijke maandelijks bedragen waarin zowel de aflossing van de hoofdsom als de intresten begrepen zijn.

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

De raad van bestuur van het VWF mag deze duur verlengen. De duur van de lening mag echter nooit meer dan 30 jaar bedragen.

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.

Onverminderd het eerste lid, mag de raad van bestuur in buitengewone omstandigheden een andere vorm van dekking aanvaarden.

Art. 9. Behalve de aanvullende waarborgen die de raad van bestuur de aanvrager wenst op te leggen, moet de aflossing van de lening gewaarborgd zijn door de inschrijving van een hypotheek voor alle sommen op de woning waarop de lening betrekking heeft. Deze hypotheek moet in eerste rang zijn in geval van aankoop of nieuwbouw.

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 op grond van dit besluit stellen de minister en de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begroting, in een reglement van de leningen, de bedragen en de voorwaarden vast van toekenning, vereffening, waarborg en aflossing van de hypothecaire leningen.

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

Art. 11. Het VWF kan de in artikel 2, 2° tot en met 6°, vermelde verrichtingen toepassen met het doel grote gezinnen met bescheiden inkomen een degelijke woning te bezorgen. Ze mag de overeenkomstig artikel 2, 2° tot en met 6°, verworven woningen slechts toewijzen aan gezinnen met ten minste twee kinderen ten laste.

Art. 12. De in artikel 2, 2° tot en met 6°, vermelde woningen moeten, indien ze ongeschikt, verbeterbaar of onaangepast zijn, voor de verkoop, de verhuring of de onderverhuring ervan door het VWF gerenoveerd, verbeterd of aangepast worden. In uitzonderlijke gevallen kan de minister, op gemotiveerd verzoek van het VWF, toestemming geven om zonder voorafgaande renovatie 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, enerzijds met het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurders alsmede met de hen eventueel door het Vlaamse Gewest toegekende huursubsidies, en anderzijds 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.

Op voorstel van het VWF, stelt de minister een type-huurovereenkomst op.

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

HOOFDSTUK IV. — *Gemeenschappelijke bepalingen*

Art. 15. § 1. De aanvrager mag op de referentiedatum geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. Het VWF kan de lening echter weigeren, indien zij het sterke vermoeden heeft dat de aanvrager delen van onroerende rechten op een dergelijke andere woning heeft vervreemd, louter en alleen om de lening te kunnen bekomen, op voorwaarde dat dit vermoeden met redenen wordt omkleed en schriftelijk aan de aanvrager wordt gemotiveerd.

§ 2. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

- 1° als de aanvrager die andere woning betreft en deze het voorwerp uitmaakt van een besluit tot onteigening;
- 2° als uit een onderzoek van het VWF blijkt dat die andere woning onaangepast is;
- 3° als uit een onderzoek van het VWF blijkt dat die andere woning onbewoonbaar is en niet in aanmerking komt voor renovatie, verbetering of aanpassing;
- 4° op een aanvrager die op de referentiedatum minstens 55 jaar oud is;
- 5° op een aanvrager die een verrichting aangaat in één van de kernsteden.

In het geval, bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt de opbrengst omgezet in een fictieve rente van zodra de onteigening is gebeurd.

In de gevallen, bedoeld in het eerste lid, 2°, 4° en 5°, moet de aanvrager binnen een termijn van één jaar vanaf de datum van de authentieke leningsakte, er voor zorgen dat hij voldoet aan de initiële bezitsvoorwaarde zoals vermeld in § 1, 2° en moet de aanvrager aan het VWF contractueel een recht van voorkoop op die andere woning geven. De eventuele opbrengst van de vervreemding van die andere woning wordt omgezet in een fictieve rente.

In het geval, bedoeld in het eerste lid, 3°, moet de aanvrager die andere woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen de termijn, bepaald in het derde lid.

De aanvrager zal de opbrengst van de eventuele vervreemding van die andere woning integraal aanwenden voor de verwerving van de nieuwe woning. Indien het K.I. van die andere woning hoger is dan 80 000 frank na indexatie, dan komt de aanvrager niet in aanmerking voor een bijzondere sociale lening.

Indien de aanvrager binnen de voorziene termijn niet heeft voldaan aan de bepalingen houdende vervreemding van de oorspronkelijke woning zoals bepaald in het derde, vierde en vijfde lid, wordt op het nog niet terugbetaalde saldo van de lening en voor de resterende duur ervan, de referentierentevoet die bij het aangaan van de lening van toepassing was, verhoogd met 2 procentpunt, toegepast.

Art. 16. Op de respectievelijke referentiedatum vermeld in artikel 1, 4°, a) of b) mag het inkomen niet meer bedragen dan 607 200 frank voor de huur en 1 500 000 frank bij een lening of een koop, te verhogen met 100 000 frank per persoon ten laste. Deze bedragen worden gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van januari 1999. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand december, voorafgaand aan de aanpassing en afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

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 hetzelfde besluit.

Indien uit het aanslagbiljet blijkt dat in geval van een lening of een koop, het inkomen, bedoeld in het eerste lid maar zonder rekening te houden met de fictieve rente, kleiner is dan 250 000 frank, dan wordt het inkomen van het jaar nadien of eventueel zelfs van het lopende jaar in aanmerking genomen, voorzover het maximumbedrag, vermeld in het eerste lid, niet wordt overschreden. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond. Indien het VWF die middelen ontoereikend acht, kan zij de lening weigeren.

Indien de aanvrager een inkomen heeft genoten dat niet belastbaar is, wordt het geacht 250 000 fr te bedragen voor de toepassing van dit besluit. In afwijking hierop dienen inkomsten die op basis van supra-nationale belastingsakkoorden niet onderworpen zijn aan de Belgische personenbelasting, wel in aanmerking genomen te worden.

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 gezins-last, 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 vervangen door wat volgt :

« Art.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, voorzover 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 renovatie, verbetering of aanpassing ervan, te verkopen, te verhuren of onder te verhuren overeenkomstig de bij besluit van de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden. »

Art. 20. Behalve voor de behandeling van de aanvragen die werden ingediend voor de datum van inwerking-treding van dit besluit, wordt het besluit van de Vlaamse regering van 23 november 1994 betreffende de aanwending, door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B2, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 20 juni 1996, 27 januari 1998 en 19 januari 1999, opgeheven.

Personen die hun aanvraag indienden voor de inwerking-treding van dit besluit, maar die hun leningsovereenkomst nog niet ondertekenden, krijgen de keuze tussen de voorwaarden, vermeld in het besluit de Vlaamse regering van 23 november 1994 betreffende de aanwending, door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B2, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 20 juni 1996, 27 januari 1998 en 19 januari 1999 en de voorwaarden vermeld in dit besluit.

Art. 21. Dit besluit treedt in werking op 1 juni 1999.

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

Brussel, 11 mei 1999.

De minister-president van de Vlaamse regering,
L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Gezondheidsbeleid,
Mevr. W. DEMEESTER-DE MEYER

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,
L. PEETERS

—
TRADUCTION

MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

F. 99 — 2794

[C — 99/36133]

11 MAI 1999. — Arrêté du Gouvernement flamand portant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses en exécution du Code flamand du Logement

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment les articles 50 à 55 compris, 78, 79 et l'article 91, § 2, 2°;

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 23 novembre 1994 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 7 mai 1999;

Vu les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence;

Considérant que d'une part, les conditions de revenu auxquelles la Société flamande du Logement peut accorder des prêts à des particuliers pour la construction, l'achat ou la transformation d'habitations, doivent immédiatement être adaptées à l'évolution de la société, et que d'autre part, ces prêts sociaux doivent être intégrés dans les plus brefs délais dans la politique du Gouvernement flamand en vue du renforcement des noyaux et contre la taudisation;

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

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE Ier. — *Dispositions générales*

Article 1^{er}. 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/elle cohabite ou cohabitera légalement ou effectivement à la date de la référence;
 - 4° date de référence :
 - a) lorsqu'un prêt est contracté : la date à laquelle le VWF fait une offre écrite dont question dans l'article 14 de la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire à l'emprunteur;
 - b) en cas d'achat ou de location : la date à laquelle le VWF attribue l'habitation;
 - c) lors de la révision quinquennale du taux d'intérêt : respectivement six mois avant le cinquième, le dixième, le quinzième et éventuellement le vingtième et le vingt cinquième anniversaire de l'acte du prêt;
 - 5° habitation : tout bien immobilier ou partie de bien immobilier principalement destiné au logement d'un ménage;
 - 6° revenu : la somme, le cas échéant majorée de la rente fictive, du revenu net passible de l'impôt des personnes physiques sur la base de la dernière feuille d'impôt connue, ainsi que les revenus, à définir par le Ministre sur la proposition de le VWF, de l'emprunteur et de toutes les autres personnes qui occupent avec lui la même habitation, à l'exception des enfants qui ont fait partie du ménage sans interruption et qui sont âgés de moins de 25 ans à la date de référence;
 - 7° rente fictive : la partie du revenu calculée sur le produit ou la valeur de la partie au-dessus d'un million FB, suite à une aliénation par l'emprunteur ou à une expropriation d'habitations ayant eu lieu à partir de 3 années avant la date de référence telle que fixée sous 4°, a);
 - 8° personne à charge :
 - a) l'enfant domicilié à l'adresse de l'emprunteur à la date de référence :
 - qui n'a pas atteint l'âge de 18 ans ou qui a 18 ans ou plus âgé ou pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont versées :
 - que le Ministre estime, preuve à l'appui, comme étant à charge;
 - b) l'emprunteur-même et le membre du ménage qui est reconnu gravement handicapé aux conditions fixées par le Ministre, sur la proposition du Ministre flamand chargé de l'aide aux personnes;
 - 9° valeur vénale de l'habitation : la valeur estimée par le VWF en cas de vente volontaire, y compris le terrain;
 - 10° offre d'emprunt : l'offre dont question à l'article 14 de la loi sur le crédit hypothécaire du 4 août 1992;
 - 11° villes-pôles : Anvers, Gand, Hasselt, Genk, Bruges, Roulers, Ostende, Courtrai, Louvain, Vilvorde, Boom, Malines, Termonde, Alost et Saint-Nicolas;
 - 12° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, y compris toutes ses modifications ultérieures;
 - 13° prêt hypothécaire : le prêt social spécial accordé en application du Code flamand du Logement;
- Sans préjudice du premier alinéa, 6°, le revenu des ascendants cohabitants de l'emprunteur n'est porté en compte que pour la moitié. Il n'est pas porté en compte pour les membres de la famille du premier et du deuxième degré qui sont reconnus comme étant gravement handicapés ou qui ont au moins 65 ans.

Le Ministre fixe, sur la proposition de le VWF, le produit, le mode de calcul et les modalités de la rente fictive, visés au premier alinéa, 7°.

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'amélioration et/ou de l'adaptation de l'habitation en vue du remboursement des dettes antérieures contractées à de telles fins, à conditions que le demandeur dépense plus de 30 % de son revenu net mensuel moyen de l'année civile précédente au remboursement de la charge hypothécaire de ces dettes;
- 2° l'acquisition de droits réels sur des bâtiments ou leur location pendant au moins neuf ans, en vue de les rendre disponibles aux familles nombreuses après rénovation ou remplacement d'habitation;
- 3° l'achat d'habitation pour les familles nombreuses et l'acquisition de droits réels sur les terrains nécessaires ou les bâtiments à démolir à cet effet, exclusivement dans le cadre d'un projet de rénovation ou de comblement approuvé par le Ministre;
- 4° l'amélioration ou l'adaptation d'habitations;
- 5° les autres opérations pour lesquelles le Ministre a donné l'ordre et qui s'intègrent dans la Politique flamand du Logement et dans la mission spécifique du VWF vis-à-vis des familles nombreuses;
- 6° la mise à la disposition d'habitations sociales d'achat à des familles nombreuses nécessiteuses de logement, pour autant que ces habitations soient réalisées conjointement avec des habitations de location dans un projet de logement social mixte situé dans une zone de rénovation d'habitation.

Sans préjudice du premier alinéa, 1°, l'attribution de prêts hypothécaires en vue du remboursement d'un prêt social contracté antérieurement est exclue.

Le VWF accorde la priorité aux habitations inadaptées ou déclarées inhabitables, conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations.

Le Ministre fixe annuellement quelle partie des prêts ou des crédits le VWF doit affecter en cette matière à l'acquisition et/ou à la rénovation, et si nécessaire à la démolition et au remplacement des habitations ou bâtiments inadaptes, à l'amélioration ou à l'adaptation d'habitations et/ou à l'octroi de prêts en vue de telles opérations aux familles nombreuses. Cette partie s'élève à au moins 30 %.

Le VWF ne paie la première tranche du prêt à l'emprunteur en vue du financement des travaux à exécuter qu'après production d'un permis de bâtir valable autorisant les travaux à exécuter, si un tel permis est nécessaire.

CHAPITRE II. — *Les prêts hypothécaires*

Art. 3. Les prêts visés à l'article 2, 1°, peuvent également être consentis pour des habitations comportant des annexes ou des locaux destinés à l'exercice d'une profession, à condition que la valeur vénale de la partie de l'habitation en cas de construction neuve ou le coût des travaux de construction, de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation atteignent au moins 75 % du montant du prêt.

Art. 4. Le demandeur doit, à la date de référence avoir une famille comprenant au moins deux enfants à charge. Pour l'application du présent alinéa, un enfant reconnu gravement handicapé conformément à l'article 1^{er}, 8°, b) est équivalent à deux enfants à charge.

Toutefois, dans les limites des crédits d'investissement que lui accorde la Région flamande, le VWF accordera obligatoirement la priorité aux familles comprenant au moins trois enfants à charge.

Au moins 15 % des crédits d'investissements accordés par la Région flamande doivent être réservés à l'attribution de prêts hypothécaires aux familles ayant deux enfants à charge, à condition qu'il y ait suffisamment de demandes.

Art. 5. § 1^{er}. La valeur vénale de l'habitation, pour laquelle le prêt est octroyé, ne peut dépasser 4 500 000 francs, avec majoration cumulative de 200 000 francs :

- 1° pour chaque enfant à charge ou faisant partie du ménage à partir du troisième;
- 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. Cette habitation doit en tout cas être construite ou acquise conformément aux dispositions du Code flamand du Logement.

§ 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. § 1^{er}. 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 deux enfants à charge à la date visée au § 1^{er}, est égal au taux d'intérêt de base visé au deuxième alinéa, multiplié par $\frac{10 \times I}{6,8 \times N}$ calculé jusqu'à la quatrième décimale, I étant le revenu de la dernière feuille d'impôt connue ou éventuellement le revenu auquel il est référé au dernier alinéa de l'article 16 du présent arrêté et N le montant maximum auquel il est référé au premier alinéa de l'article 16 du présent arrêté.

Le taux d'intérêt de base mentionné au premier alinéa est fixé par le Conseil d'Administration de la VWF. Il ne peut cependant pas être inférieur à 70 %, ni être supérieur à 95 % du taux d'intérêt tel que fixé au cinquième alinéa du présent paragraphe 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 607 200 francs.

Le taux d'intérêt initial calculé conformément au premier alinéa est arrondi au premier dixième de pour cent supérieur et est :

- 1° diminué de 10 % du taux d'intérêt de référence arrondi au premier dixième de pour cent supérieur, par enfant à charge à partir du troisième, à la date mentionnée au § 1^{er};
- 2° majoré de 20 % du taux d'intérêt, arrondi au premier dixième de pour cent supérieur, lorsqu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un achat avec application du régime TVA et lorsque l'habitation est située en dehors d'une zone d'habitation de rénovation ou de construction, à l'exception des habitations sociales d'achat;
- 3° diminué de 10 % du taux d'intérêt, arrondi au premier dixième de pour cent supérieur, lorsque l'habitation est située dans une des villes-pôles ou dans une zone d'habitation de rénovation ou de construction dans la province du Brabant flamand à désigner par le Ministre.

Le taux d'intérêt calculé ne sera jamais inférieur à 40 % du taux d'intérêt de référence. Pour un demandeur ayant deux enfants à charge, il ne sera jamais inférieur à 50 % du taux d'intérêt de référence. Il est toujours arrondi au premier dixième de pour cent supérieur et ne peut jamais être supérieur au taux d'intérêt mentionné de référence mentionné au cinquième alinéa.

Le taux de référence est fixé à la fin de chaque mois par la division du Management financier du département des Affaires générales et des Finances du ministère de la Communauté flamande sur la base d'un OLO de quinze ans et correspond à la moyenne arithmétique des cotations du mois écoulé. Le taux d'intérêt ainsi fixé est communiqué par cette division au plus tard dans les deux jours ouvrables au Fonds flamand du logement des Familles nombreuses et est en vigueur à partir du premier jour ouvrable suivant cette communication jusqu'au jour (y compris) de la suivante communication. La VWF doit appliquer ce taux de référence pour autant qu'il y ait un écart d'au moins 0,20 pour cent par rapport au taux appliqué par la VWF jusqu'à ce moment.

§ 3. Le taux d'intérêt, calculé conformément aux §§ 2 et 5, diminue conformément les dispositions fixées au règlement mentionné dans l'article 10 lorsque le nombre d'enfants à charge accroît. Il n'est pas augmenté lorsque le nombre d'enfants à charge diminue, sauf dans les cas mentionnés dans le règlement précité.

§ 4. Tous les 5 ans et pour la première fois au cinquième anniversaire de la passation de l'acte de l'emprunt, le taux d'intérêt appliqué au prêt est recalculé de la même façon que celle décrite au § 3. I est alors égal au revenu moyen sur une période de cinq ans, commençant la septième année précédant le recalcul. Lorsque le revenu d'une ou plusieurs des années mentionnées ci-avant était néant, celui-ci n'est pas repris dans cette moyenne. Lors du calcul de ce revenu moyen, il n'est tenu compte, de la même façon que celle stipulée à l'article 1, 6°, d'une situation du ménage modifiée que lorsque cette dernière est constatée à la date de référence prise en compte pour le recalcul.

Lorsque le revenu moyen visé à l'alinéa précédant n'est pas supérieur à N, le recalcul se fait sur base du taux d'intérêt de base le plus petit, qui soit est déjà d'application au prêt, soit résulte de l'application du pourcentage initial, visé au § 2, deuxième alinéa, au taux d'intérêt de référence en vigueur lors du recalcul. Le taux d'intérêt révisé ne sera jamais inférieur au taux d'intérêt minimal initial calculé tel que stipulé à l'article 6, § 2, quatrième alinéa.

Lorsque ce revenu mentionné au premier alinéa est supérieur à N, le taux d'intérêt de référence, en vigueur au moment de la passation du contrat de l'emprunt, sera appliqué au solde restant dû du prêt.

Pour l'application des dispositions du présent paragraphe, N et le montant de 100 000 francs, visé à l'article 16, § 1^{er}, sont liés à l'indice des prix à la consommation du mois de décembre de la troisième année précédant la date de référence lors de la passation de l'emprunt. Il sont chaque fois adaptés à l'indice moyen des prix à la consommation des mois de décembre des années qui sont prises en considération pour le calcul des revenus moyens tels que fixés au premier alinéa du présent paragraphe.

Le VWF doit explicitement mentionner le contenu des dispositions relatives au recalcul quinquennal des taux d'intérêts dans les contrats d'emprunts passés avec ses emprunteurs.

§ 5. Lorsque le prêt est accordé pour une opération mentionnée dans l'article 3, les taux d'intérêts fixés conformément aux §§ 2 à 4 compris sont majorés de 10 % du taux d'intérêt de référence.

§ 6. Dans les cas où le Conseil d'Administration l'estime indiqué, une réduction temporaire sur le taux d'intérêt peut être accordée, sur la base de l'évolution du taux du marché, aux emprunteurs qui bénéficient déjà d'un prêt social sans que le taux d'intérêt appliqué au prêt puisse être inférieure que le taux d'intérêt de référence appliqué à la date de l'attribution de la réduction, majoré de 1 %. L'équilibre financier du Fonds B2 ne peut cependant jamais être compromis.

Art. 7. Les prêts sont remboursables par des montants mensuels égaux comprenant tant l'amortissement du capital que celui des intérêts.

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

Le Conseil d'Administration de la VWF peut prolonger cette durée sans pour autant excéder 30 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, l'amortissement du prêt doit être garanti par l'inscription d'une hypothèque pour toutes les sommes, sur l'habitation faisant l'objet du prêt. Cette hypothèque doit être en premier rang en cas d'achat ou de construction neuve.

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° à 6° compris, 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 2, 2° à 6° compris, qu'aux seules familles comptant au moins deux enfants à charge.

Art. 12. Les habitations mentionnées à l'article 2, 2° à 6° compris 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.

Le Ministre fixe un contrat type de location sur la proposition du VWF.

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

CHAPITRE IV. — *Dispositions communes*

Art. 15. § 1^{er}. A la date de référence, le demandeur ne peut posséder entièrement une autre habitation, tant en propriété qu'en usufruit. Cependant, la VHM peut refuser le prêt, lorsqu'elle soupçonne sérieusement l'emprunteur d'avoir aliéné des droits immobiliers sur une telle autre habitation, uniquement en vue d'obtenir le prêt, à condition que cette présomption est motivée par écrit à l'emprunteur.

§ 2. La condition mentionnée au § 1^{er}, 2°, ne s'applique pas :

1° lorsque l'emprunteur qui occupe cette autre habitation et lorsque celle-ci fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;

- 2° lorsqu'il ressort d'une enquête du VWF que cette autre habitation est inadaptée;
- 3° lorsqu'il ressort d'une enquête du VWF que cette autre habitation est inhabitable et ne peut pas faire l'objet d'une rénovation, d'une amélioration ou d'une adaptation;
- 4° à l'emprunteur qui à la date de référence est âgé d'au moins 55 ans;
- 5° à l'emprunteur qui procède à une opération dans une des villes-pôles.

Dans le cas visé au premier alinéa, 1°, le produit est converti en une rente fictive dès que l'expropriation est un fait.

Dans les cas visés au premier alinéa, 2°, 4° et 5°, l'emprunteur doit, dans un délai d'un an à partir de la date de l'acte authentique d'emprunt, faire de sorte qu'il réponde à la condition de possession initiale telle que mentionnée au § 1^{er}, 2° et accorder au VWF un droit de préachat sur cette autre habitation. Le produit éventuel de l'aliénation de cette autre habitation est converti en une rente fictive.

Dans le cas visé au premier alinéa, 3°, l'emprunteur doit procéder à la démolition de cette autre habitation ou en modifier l'affectation dans un délai fixé au troisième alinéa.

L'emprunteur utilisera intégralement le produit d'une aliénation éventuelle de cette autre habitation pour l'acquisition d'une nouvelle habitation. Lorsque le R.C. de cette autre habitation dépasse 80 000 francs après indexation, l'emprunteur ne peut pas bénéficier d'un prêt social spécial.

Lorsque l'emprunteur n'a pas satisfait aux dispositions des troisième, quatrième et cinquième alinéa dans le délai prévu, le taux intérêt appliqué au début de l'emprunt et majoré de 2 %, sera appliqué au solde non remboursé de l'emprunt et pour la durée restante de ce dernier.

Art. 16. A la date de référence respective mentionnée à l'article 1, 4°, a) ou b), le revenu ne peut pas être supérieur à 607 200 francs en cas de location et à 1 500 000 francs en cas d'emprunt ou d'achat, à majorer de 100 000 francs par personne à charge. Ces montants sont liés à l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 1999. Ils sont annuellement adaptés le 1^{er} janvier à l'indice du mois de décembre précédant l'adaptation et arrondis au millier le plus proche.

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.

Lorsqu'en cas d'emprunt ou d'achat il ressort de la feuille d'impôt que le revenu, visé au § 1^{er}, 1°, cependant sans tenir compte de la rente fictive, est inférieur à 250 000 francs, le revenu de l'année suivante, et même celui de l'année courante, est pris en compte, pour autant que le montant maximal visé au § 1^{er}, 1° ne soit pas dépassé. Le revenu peut alors être prouvé par tous les moyens. Lorsque le VWF estime que ces moyens sont insuffisants, il peut refuser cet emprunt.

Lorsque le demandeur a bénéficié d'un revenu qui n'est pas imposable, ce dernier est supposé de s'élever à 250 000 francs pour l'application du présent arrêté. En dérogation à cette disposition, tous les revenus qui ne sont pas soumis aux impôts belges sur les personnes physiques sur la base d'accords supranationaux relatifs aux impôts, peuvent être pris en considération.

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 :

« 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'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. Sauf en ce qui concerne le traitement de demandes introduites avant la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté, l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 novembre 1994 portant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 20 juin 1996, 27 janvier 1998 et 19 janvier 1999, est abrogé.

Les personnes qui ont introduit leurs demandes avant la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté, auront le choix entre les conditions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 novembre 1994 portant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 20 juin 1996, 27 janvier 1998 et 19 janvier 1999 et les conditions du présent arrêté.

Art. 21. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juin 1999.

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 leur concerne, chargés de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 11 mai 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Finances, du Budget et de la Politique de la Santé,

Mme W. DEMEESTER-DE MEYER

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

L. PEETERS



N. 99 — 2795

[99/36114]

6 JULI 1999. — Besluit van de Vlaamse regering tot wijziging van artikelen 82, § 1, 121, eerste lid, 122, derde lid, 123, eerste en tweede lid en 131, eerste lid van het besluit van de Vlaamse regering van 21 december 1988 houdende de organisatie van de arbeidsbemiddeling en de beroepsopleiding

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 20 maart 1984 houdende oprichting van de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling, aangevuld bij het decreet van 20 maart 1984, inzonderheid op artikel 4, gewijzigd bij de decreten van 6 maart 1991 en 3 maart 1993;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 21 december 1988 houdende de organisatie van de arbeidsbemiddeling en de beroepsopleiding, inzonderheid op de artikelen 82, § 1, 121, eerste lid, 122, derde lid, 123, eerste en tweede lid en 131, eerste lid, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 18 november 1997;

Gelet op de adviezen van het Beheerscomité van de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding, gegeven op 1 juli 1998 en op 3 februari 1999;

Gelet op de adviezen van de Inspectie van Financiën, gegeven op 9 oktober 1998 en op 12 maart 1999;

Gelet op de beraadslagingen van de Vlaamse regering, op 27 oktober 1998 en op 13 april 1999, betreffende de aanvragen om advies bij de Raad van State binnen een maand;

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 10 juni 1999, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 1^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Tewerkstelling;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Artikel 82, § 1, van het besluit van de Vlaamse regering van 21 december 1988 houdende de organisatie van de arbeidsbemiddeling en de beroepsopleiding, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 18 november 1977, wordt vervangen door wat volgt :

« § 1. De in artikel 81 bedoelde personen kunnen een opleiding volgen in een centrum voor beroepsopleiding. De uitkeringsgerechtigde werklozen, de niet-uitkeringsgerechtigde werkzoekenden, de bestaansminimumtrekkers en de rechthebbenden op financiële maatschappelijke dienstverlening ingeschreven in het bevolkingsregister kunnen daarenboven toegelaten worden tot een individuele opleiding georganiseerd in een onderneming of in een onderwijsinstelling, zoals bedoeld in de artikelen 120 tot en met 133 ».

Art. 2. Artikel 121, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 18 november 1997, wordt vervangen door wat volgt :

« De Dienst beslist of een uitkeringsgerechtigde werkloze, een niet-uitkeringsgerechtigde werkzoekende, een bestaansminimumtrekker of een rechthebbende op financiële maatschappelijke dienstverlening ingeschreven in het bevolkingsregister een opleiding in een onderneming kan genieten. Indien de niet-uitkeringsgerechtigde werkzoekende een schoolverlater in wachttijd is moet voldaan worden aan de voorwaarden gesteld door het Beheerscomité. »

Art. 3. Artikel 122, derde lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 18 november 1997, wordt vervangen door wat volgt :

« De individuele beroepsopleiding in een onderneming kan georganiseerd worden in aansluiting op een opleiding in een centrum voor beroepsopleiding, waarbij de globale duurtijd de normale duurtijd van een opleiding in een centrum voor een beroepsopleiding niet mag overschrijden. Voor de in het tweede lid bedoelde werklozen kan een langere globale duurtijd voorzien worden tot maximum 12 maanden. Na advies van het STC kan voor laatstgenoemde categorie, omwille van pedagogische noodzaak, de globale maximumduurtijd van 12 maanden worden overschreden, voor zover evenwel de totale duur van de opleiding in een onderneming 12 maanden niet overschrijdt. »

Art. 4. Artikel 123, eerste en tweede lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 18 november 1997, wordt vervangen door wat volgt :

« De cursist die zijn opleiding volgt in een onderneming of VZW verkrijgt een met elke productieve arbeid overeenkomende premie. Het bedrag van de productiviteitspremie wordt uitgedrukt als een percentage van het verschil tussen het normale loon in het beroep en het inkomen waar de cursist recht op heeft uit een hoofde van werkloosheid, bestaansminimum of financiële maatschappelijke dienstverlening.

Indien de cursist geen uitkering geniet uit hoofde van werkloosheid, bestaansminimum of financiële maatschappelijke dienstverlening wordt het bedrag van de productiviteitspremie uitgedrukt als een percentage van het verschil tussen het normaal loon in het beroep en een fictieve werkloosheidsuitkering gelijk aan het laagste bedrag dat als werkloosheidsuitkering wordt toegekend. »