

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

N. 2007 — 3136

[C — 2007/36162]

29 JUNI 2007. — Besluit van de Vlaamse Regering houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 78, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 maart 2006 en 22 december 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 1995 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van woningen, gewijzigd bij de besluiten van 17 juni 1997, 29 november 2002, 13 december 2002, 2 april 2004 en 30 juni 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden door de Vlaamse Regering en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister bevoegd voor de begroting, gegeven op 27 april 2007;

Gelet op advies 43.134/3 van de Raad van State, gegeven op 5 juni 2007, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening en de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen

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

1^o minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

2^o agentschap : het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

3^o departement : het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

4^o lening : de hypothecaire lening of de opneming van een voorschot in het kader van een hypothecaire kredietopening;

5^o ontlener : de particuliere persoon die de lening aangaat en, eventueel, de persoon met wie hij op de datum van de leningsaanvraag wettelijk of feitelijk samenwoont;

6^o uitlener : de kredietmaatschappij of kredietinstelling, erkend in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden door de Vlaamse Regering en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

7^o kredietmaatschappij : de kredietmaatschappij, erkend in het kader van hetzelfde besluit;

8^o woning : elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

9^o bescheiden woning : hetzij een woning die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden, hetzij een te bouwen, te kopen, te verbouwen of te behouden woning waarvan de verkoopwaarde, eventueel na de uitvoering van werkzaamheden, maximaal 200.000 euro bedraagt. Dat bedrag wordt verhoogd met 10 procent indien de woning gelegen is in een Vlabinvest-gebied, en wordt cumulatief verhoogd met 5 procent :

a) voor elke persoon ten laste;

b) voor ieder van de ascendenten van de ontlener die op de datum van de leningsaanvraag sedert ten minste zes maanden met hem samenwoont;

10^o persoon ten laste :

a) het kind waarvoor de ontlener op de datum van de leningsaanvraag kinderbijslag of wezentoelage ontvangt of dat door de Vlaamse minister, na overlegging van bewijzen, beschouwd wordt als ten laste van de ontlener;

b) de ontlener en elk familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de woning zal betrekken, die onder de voorwaarden die de Vlaamse minister heeft gesteld, erkend zijn als ernstig gehandicapt;

11^o verkoopwaarde van de woning : de door de uitlener geraamde waarde bij vrijwillige verkoop, met inbegrip van de grond;

12^o aangroei van de waarde : het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning na en voor de uitvoering van de werkzaamheden;

13° koopprijs van de woning : de prijs die de ontlener aan de verkoper van de woning heeft betaald, exclusief de bijbehorende kosten, te verhogen met de BTW als de woning nog niet is ingeschreven in het kohier voor de onroerende voorheffing;

14° kostprijs van de werkzaamheden : de door de uitlener geraamde prijs van de werkzaamheden aan de woning, met inbegrip van de daarop verschuldigde BTW.

§ 2. Het maximumbedrag, vermeld in § 1, 9°, wordt gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index voor de bouwkosten van privé-woningen, zoals berekend en gepubliceerd door de Associatie van Belgische Experts, en stemt overeen met de index van november 2006. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat, en wordt afgerond op het hogere duizendtal.

Art. 2. Onder de voorwaarden in dit besluit verleent het Gewest zijn waarborg voor de aflossing van de hoofdsom en de intresten van de leningen die voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning worden toegestaan door de uitlener.

Het Gewest verleent, binnen de plafonds, vermeld in de begrotingsdecreten, tevens zijn waarborg voor de aflossing van de hoofdsom en de intresten van de kredieten die aan de kredietmaatschappijen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de kredieten uitsluitend bestemd zijn voor de financiering van de leningen, vermeld in het vorige lid.

Art. 3. § 1. De ontlener mag geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de datum waarop de lening wordt toegekend. Voor de toepassing van deze voorwaarde 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 voormelde datum voorafgaan.

Van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, wordt afgeweken als de ontlener die woning bewoont en die woning aan een van de onderstaande voorwaarden voldoet :

1° de woning is ongeschikt of onbewoonbaar en de ontlener verbindt zich ertoe ze te slopen of niet meer als woning te laten dienen zodra hij de woning waarvoor de lening werd aangegaan, betreft of zodra de lening is toegestaan als hij de woning al voor het verlijden van de koopakte betrof. De woning wordt als ongeschikt of onbewoonbaar beschouwd als ze als dusdanig is verklaard, zoals bepaald in artikel 15 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

2° de woning is overbewoond en de ontlener verbindt zich ertoe al zijn onroerende rechten erop af te staan, naar gelang van het geval, op het tijdstip, vermeld in punt 1°. De overbewoning wordt vastgesteld zoals bepaald in artikel 17 van hetzelfde decreet.

§ 2. De ontlener moet de bescheiden woning binnen een termijn van twee jaar na de toekenning van de lening betrekken en ze bewonen zolang de gewestwaarborg erop geldt. Met instemming van de uitlener kan de leidend ambtenaar van het agentschap, op verzoek van de ontlener, in uitzonderlijke gevallen een afwijking toestaan op deze voorwaarden. De minister kan terzake aanvullende voorwaarden stellen.

Art. 4. Behoudens als de ontlener met betrekking tot de woning waarvoor de lening wordt aangegaan, in aanmerking komt voor een tegemoetkoming van het Vlaamse Gewest voor de bouw of de koop van een woning, moet hij bij de uitlener de volgende documenten voorleggen :

1° een verklaring waarbij hij op woord bevestigt dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid;

2° in voorkomend geval, een geldig bewijs betreffende de ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning van de woning, vermeld in artikel 3, § 1, tweede lid, alsmede de in dat geval aan te gane verbintenissen.

De uitlener moet erop toezien dat de verbintenissen, vermeld in het eerste lid, 2°, nagekomen worden.

Art. 5. Onverminderd eventuele aanvullende zekerheidsstellingen, opgelegd door de uitlener, moet de aflossing van de lening gewaarborgd zijn door de inschrijving van een hypotheek in eerste rang op de woning waarop de lening betrekking heeft.

Gaat het om een aanvullende lening bij de uitlener die zelf al een lening in eerste rang heeft toegestaan, of om een aanvullende lening na een bijzondere sociale lening, dan is een hypotheek in lagere rang voldoende, ongeacht of de gewestwaarborg al dan niet werd verleend voor de lening in eerste rang.

Met instemming van de uitlener kan de leidend ambtenaar van het agentschap in uitzonderlijke gevallen een afwijking toestaan met betrekking tot de voorwaarden vermeld in het eerste en het tweede lid. De minister kan terzake aanvullende voorwaarden stellen.

De terugbetaling van de lening moet op elk ogenblik volledig gedekt zijn door een levensverzekering met afnemend kapitaal, tenzij de ontlener om gezondheidsredenen geen levensverzekering kan genieten.

De lening mag maar worden toegestaan voor ten hoogste dertig jaar. Voor een lening, toegestaan voor het behouden van een bescheiden woning, mag de looptijd bovendien niet hoger liggen dan de resterende looptijd van de over te nemen lening. Indien meerdere leningen worden overgenomen, wordt alleen rekening gehouden met de hoogste resterende looptijd.

Art. 6. De lening mag, naar gelang van het geval, niet meer bedragen dan een combinatie van :

1° 100 procent van de verkoopwaarde van de woning of, als die lager is, van de kostprijs van de werkzaamheden plus de koopprijs van de grond, als het gaat om het bouwen van een bescheiden woning;

2° 100 procent van de verkoopwaarde van de woning of, als die lager is, van de koopprijs van de woning, als het gaat om het kopen van een bescheiden woning;

3° 100 procent van de kostprijs van de werkzaamheden of, als die lager is, 200 procent van de aangroei van de waarde, als het gaat om het verbouwen van een bescheiden woning;

4° 100 procent van de verkoopwaarde van de woning als het gaat om het behouden van een bescheiden woning.

De maxima van 100 procent en 200 procent, vermeld in het eerste lid, worden respectievelijk teruggebracht tot 90 procent en 180 procent in geval de terugbetaling van de lening niet gedekt is door een levensverzekering.

Het totale uitstaande saldo van de aangegane lening of leningen mag op geen enkel ogenblik meer bedragen dan de verkoopwaarde van de woning, eventueel na de uitvoering van de werkzaamheden.

Voor de leningen, toegekend in het eerste lid, 4°, geldt bovendien dat niet meer mag geleend worden dan het uitstaande saldo, inclusief de wederbeleggingsvergoeding van de over te nemen lening of leningen.

Art. 7. De uitlener schat de bescheiden woning en raamt er de verkoopwaarde van, voor en in voorkomend geval na de uitvoering van de geplande werkzaamheden.

Hij bepaalt eventueel de aangroei van de waarde, alsook de kostprijs van de werkzaamheden.

Art. 8. In de leningsovereenkomsten die met het voordeel van de waarborg, vermeld in artikel 2, eerste lid, worden afgesloten met de ontleners, moet worden bepaald dat :

1° de terugbetaling zal gebeuren door aflossing in de vorm van annuïteiten, semestraliteiten, trimestraliteiten of mensualiteiten;

2° de vervroegde opvordering niet mag worden geëist zonder voorafgaande ingebrekestelling van de schuldenaar aan wie een uitstel van ten minste dertig dagen moet worden gegeven om zijn toestand te regulariseren.

Art. 9. § 1. De gewestwaarborg vermeld in artikel 2, eerste lid, slaat op dat gedeelte van de lening dat 80 procent van de verkoopwaarde van de woning overtreft.

Als het om een aanvullende lening voor de verbouwing van een bescheiden woning gaat, dan dekt de waarborg alleen het gedeelte van die aanvullende lening dat 80 procent van de aangroei van de waarde overtreft.

De termijn van de gewestwaarborg is beperkt tot de eerste tien jaar van de lening.

§ 2. Jaarlijks zal de minister, binnen de plafonds in de begrotingsdecreten, per kredietmaatschappij een bedrag vaststellen dat onder de waarborg, vermeld in artikel 2, tweede lid, kan worden opgenomen. Het departement dient daarvoor een voorstel in na raadpleging van de kredietmaatschappijen en zal de instellingen waar zij hun financiële middelen verkrijgen en het agentschap op de hoogte brengen van de per kredietmaatschappij gewaarborgde bedragen. De minister beschikt over de mogelijkheid om de bedragen die per kredietmaatschappij werden vastgesteld, in de loop van het jaar te herzien.

Het kredietbedrag dat elke kredietmaatschappij jaarlijks met genot van de gewestwaarborg kan opnemen, wordt in eerste instantie bepaald op basis van de productie nieuwe sociale leningen van de afgelopen drie jaren. De kredietmaatschappij die niet voldoet aan de erkenningsvoorwaarden in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden door de Vlaamse Regering en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, komt niet in aanmerking voor die gewestwaarborg.

Van elke kredietopname die onder de gewestwaarborg valt, zal het agentschap driemaandelijks een globaal waarborgbesluit opmaken. In ieder waarborgbesluit zal het opgenomen kredietvolume per kredietmaatschappij vermeld worden. De instellingen waar de kredietmaatschappijen hun financiële middelen verkrijgen, bezorgen het agentschap hiertoe om de drie maanden een lijst met het per kredietmaatschappij opgenomen kredietvolume.

Voor het verkrijgen van de waarborg gelden de voorwaarden, bepaald in het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld- en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. De door de kredietmaatschappijen verschuldigde bijdrage bedraagt de helft van de bijdrage, vermeld in artikel 8 van hetzelfde decreet.

Art. 10. § 1. Om de maand bezorgt de uitlener aan het agentschap een lijst van de leningen die hij met het voordeel van de gewestwaarborg, vastgesteld in artikel 2, eerste lid, heeft toegestaan overeenkomstig een door het agentschap vastgesteld model.

De uitlener int ten laste van de ontleners die voorkomen op de lijst, vermeld in het vorige lid, een bijdrage van 0,20 procent op de geleende bedragen. Die bijdrage wordt binnen twintig dagen na het verlijden van de leningsakte gestort ten voordele van het Waarborgfonds Sociale Leningen, vermeld in artikel 78, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

In geval van herfinanciering van een lening waarvoor de bijdrage voor de gewestwaarborg al werd betaald, is geen nieuwe bijdrage verschuldigd.

Het bedrag dat overeenstemt met het gedeelte van de lening dat gedekt is door de waarborg, wordt betaald ten laste van het Waarborgfonds Sociale Leningen als de uitlener een beroep doet op de gewestwaarborg nadat de zekerheidstellingen van een in gebreke blijvende ontleners zijn opgebruikt.

§ 2. De kredietmaatschappijen die op 31 december van het jaar voor het begrotingsjaar waarop de gewestwaarborg, vastgesteld in artikel 2, tweede lid, betrekking heeft, een verhouding eigen vermogen op balanstotaal hebben die kleiner is dan 10 procent, leggen een provisie aan.

De aan te leggen provisie bedraagt 50 procent van het openstaande saldo van de leningen die op 31 december van voormeld jaar minstens drie maanden achterstallig zijn. De op die wijze vastgestelde provisie moet, voor winstverdeling, worden belegd in overheidspapier of in andere beleggingsvormen met kapitaalgarantie.

Als een kredietmaatschappij in gebreke blijft, zal eerst de opgebouwde provisie worden aangewend voor een beroep kan worden gedaan op de gewestwaarborg.

Als na het faillissement van een kredietmaatschappij de portefeuille leningen wordt overgedragen aan het gewest, dan zal het agentschap een gespecialiseerde financiële instelling belasten met de waardebepaling van die portefeuille. Aan de hand van die waardebepaling, zullen een of meer erkende kredietmaatschappijen de portefeuille geheel of gedeeltelijk overnemen.

HOOFDSTUK II. — *Wijzigingsbepalingen*

Art. 11. In artikel 1, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden door de Vlaamse Regering en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, worden de woorden « artikel 1, § 1, 5°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 1995 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van woningen » vervangen door de woorden « artikel 1, § 1, 9°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen ».

Art. 12. In artikel 1, 4°, van hetzelfde besluit worden de woorden « in artikel 78 » vervangen door de woorden « in artikel 78, § 1, ».

Art. 13. In artikel 1, 6°, artikel 2 en 12, § 1, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden « artikel 78, eerste lid, 1°, » vervangen door de woorden « artikel 78, § 1, eerste lid, 1°, ».

Art. 14. In artikel 4, 1°, en artikel 13 van hetzelfde besluit worden de woorden « het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 1995 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van woningen » vervangen door de woorden « het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen ».

Art. 15. In artikel 4 van hetzelfde besluit wordt punt 4° vervangen door wat volgt :

« 4° gemiddeld minstens twaalf sociale leningen per jaar produceren, wat wordt beoordeeld op een termijn van 3 jaar. Met ingang van 1 juli 2007 dient de kredietmaatschappij op jaarbasis gemiddeld minstens 2 miljoen euro aan nieuwe sociale leningen te produceren. Dit wordt beoordeeld op een termijn van 2 jaar en een eerste keer in 2009; ».

Art. 16. In artikel 12, § 1, eerste en tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden « artikel 78, eerste lid, 2°, » vervangen door de woorden « artikel 78, § 1, eerste lid, 2°, ».

Art. 17. In artikel 15 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, worden de woorden « het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 1995 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van woningen » vervangen door de woorden « het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen ».

HOOFDSTUK III. — Slotbepalingen

Art. 18. Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 1995 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van woningen, wordt opgeheven.

Art. 19. Voor de nog lopende leningsdossiers die vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1988 houdende uitvoering van de artikelen 57 tot 60 van de Huisvestingscode, inzake leningen aan mijnwerkers, geldt dat de maximumverkoopwaarde wordt toegepast zoals vastgesteld in artikel 1, § 1, 9°, van dit besluit.

Art. 20. Dit besluit is van toepassing op de leningsdossiers waarvoor de uitlener het schriftelijk aanbod vermeld in artikel 14 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, nog niet heeft gedaan op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 21. Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2007, met uitzondering van artikel 2, tweede lid en artikel 9, § 2, die inwerking treden op 1 januari 2007.

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

Brussel, 29 juni 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

D. VAN MECHELEN

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

M. KEULEN

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2007 — 3136

[C - 2007/36162]

29 JUIN 2007. — Arrêté du Gouvernement flamand portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la Région pour la construction, l'achat, la transformation ou la conservation d'habitations

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment l'article 78, modifié par les décrets des 20 décembre 2002, 24 mars 2006 et 22 décembre 2006;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 janvier 1995 portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la région pour la construction, l'achat ou la transformation d'habitations, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 17 juin 1997, 29 novembre 2002, 13 décembre 2002, 2 avril 2004 et 30 juin 2006;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 2004 portant les conditions auxquelles les sociétés de crédits peuvent être agréées par le Gouvernement flamand et fixant les institutions de crédits agréées par le Gouvernement flamand, en exécution de l'article 78 du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé du budget, donné le 27 avril 2007;

Vu l'avis 43.134/3 du Conseil d'Etat, donné le 5 juin 2007, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa premier, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre flamand des Finances et du Budget et de l'Aménagement du Territoire, et du Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. — Dispositions générales

Article 1^{er}. § 1^{er} Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° Ministre : le Ministre flamand chargé du logement;

2° agence : l'agence "Wonen-Vlaanderen" du Ministère flamand de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du Logement et du Patrimoine immobilier;

3° département : le département de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du Logement et du Patrimoine immobilier;

4° prêt : le prêt hypothécaire ou le prélèvement d'un acompte dans le cadre d'une ouverture d'un crédit hypothécaire;

5° emprunteur : la personne contractant un prêt et, éventuellement, la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait à la date de la demande du prêt;

6° bailleur de fonds : la société de crédit ou l'institution, agréée dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 2004 portant les conditions auxquelles les sociétés de crédits peuvent être agréées par le Gouvernement flamand et fixant les institutions de crédits agréées par le Gouvernement flamand, en exécution de l'article 78 du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement;

7° société de crédit : la société de crédit, agréée dans le cadre du même arrêté;

8° habitation : tout immeuble ou partie d'immeuble qui est destiné principalement au logement d'un ménage ou d'une personne isolée;

9° habitation modeste : soit une habitation affectée par la Société flamande du Logement social, par une société de logement social ou par le Fonds flamand de Logement des Familles nombreuses à la vente à des familles nécessiteuses de logement ou à des personnes seules, soit une habitation à construire, à vendre, à transformer ou à conserver dont la valeur vénale, éventuellement après exécution de travaux, s'élève à au maximum 200.000 euros. Ce montant est majoré de 10 pourcent lorsque l'habitation est située dans une zone "Vlabinvest", et est cumulativement majoré de 5 pourcent.

a) pour chaque personne à charge;

b) pour chacun des ascendants de l'emprunteur qui à la date de la demande du prêt cohabitent pendant au moins six mois avec ce dernier;

10° personne à charge :

a) l'enfant pour lequel l'emprunteur reçoit une allocation familiale ou d'orphelin à la date de la demande du prêt ou qui est considéré par le Ministre, après présentation de preuves, comme étant à charge de l'emprunteur;

b) l'emprunteur et tout membre de famille faisant partie de son ménage et qui cohabitera dans l'habitation avec l'emprunteur qui sont reconnus gravement handicapés, aux conditions fixées par le Ministre flamand;

11° valeur vénale de l'habitation : la valeur estimée par le bailleur de fonds en cas de vente volontaire, y compris le terrain;

12° accroissement de valeur : la différence entre la valeur vénale de l'habitation après et avant l'exécution des travaux;

13° prix d'achat de l'habitation : le prix payé par l'emprunteur au vendeur de l'habitation, les frais y afférents non compris, à majorer par la TVA lorsque l'habitation n'est pas encore inscrite au cahier du précompte immobilier;

14° coût des travaux : le coût des travaux à l'habitation estimé par le bailleur de fonds, y compris la TVA due sur cette somme.

§ 2. Le montant, visé au § 1^{er}, 9°, est lié à l'évolution de l'indice ABEX pour les frais de construction d'habitations privées, tels que calculés et publiés par l'Association des Experts belges, et correspond à l'indice de novembre 2006. Il est annuellement adapté au premier janvier à l'indice ABEX du mois de novembre précédant l'adaptation et est arrondi au prochain millier.

Art. 2. Aux conditions fixées par le présent arrêté, la Région accorde sa garantie pour le remboursement du capital et des intérêts des prêts qui sont accordés par le bailleur de fonds pour la construction, l'achat, la transformation ou la conservation d'une habitation modeste.

La Région accorde également, dans les limites des plafonds visés aux décrets portant les budgets, sa garantie pour le remboursement du capital et des intérêts des prêts qui sont accordés aux sociétés de crédit, à condition que ces crédits soient exclusivement destinés au financement des prêts visés à l'alinéa précédent.

Art. 3. § 1^{er}. L'emprunteur ne peut pas avoir une autre habitation entièrement en pleine propriété ou entièrement en usufruit à la date à laquelle le prêt est accordé. Pour l'application de cette condition, il n'est pas tenu compte de l'aliénation d'une partie de la propriété ou d'une partie de l'usufruit pendant les deux années précédant la date précitée.

Il est dérogé à la condition visée au premier alinéa lorsque l'emprunteur habite cette habitation et lorsque celle-ci répond à une des conditions suivantes :

1° l'habitation est inadaptée ou inhabitable et l'emprunteur s'engage à la faire démolir ou à ne plus la faire servir d'habitation dès qu'il occupe l'habitation pour laquelle il a contracté le prêt, ou, lorsqu'il occupait déjà cette dernière avant la passation de l'acte de vente, dès que le prêt est accordé. L'habitation est considérée comme inadaptée ou inhabitable lorsqu'elle est déclarée étant comme telle au sens de l'article 15 du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement ou de l'article 135 de la nouvelle Loi communale;

2° l'habitation est surpeuplée et l'emprunteur s'engage à céder tous ses droits immobiliers sur cette dernière, suivant le cas, au moment visé au point 1°. Le surpeuplement est fixé conformément à l'article 17 du même décret.

§ 2. L'emprunteur doit occuper l'habitation modeste dans un délai de deux ans après l'octroi du prêt et l'habiter tant que la garantie de la Région est valable. Moyennant le consentement du bailleur de fonds, le fonctionnaire dirigeant de l'agence peut, sur demande de l'emprunteur et dans certains cas exceptionnels, accorder une dérogation à ces conditions. Le Ministre peut arrêter des conditions complémentaires en cette matière.

Art. 4. Sauf lorsque l'emprunteur peut, en ce qui concerne l'habitation pour laquelle le prêt est contracté, bénéficier d'une intervention de la Région flamande pour la construction ou l'achat d'une habitation, il doit présenter les documents suivants au bailleur de fonds :

1° une déclaration par laquelle il confirme sur l'honneur qu'il répond aux conditions fixées à l'article 3, § 1^{er}, premier alinéa;

2° le cas échéant, une preuve valable concernant l'inaptitude, l'inhabitabilité ou le surpeuplement de l'habitation visée à l'article 3, § 1^{er}, deuxième alinéa, ainsi que les engagements à contracter dans ce cas.

Le bailleur de fonds doit veiller à ce que les engagements mentionnés au premier alinéa, 2°, soient respectés.

Art. 5. Sans préjudice des institutions d'assurance complémentaires éventuelles, imposées par le bailleur de fonds, le remboursement du prêt doit être garanti par l'inscription d'une hypothèque en premier rang sur l'habitation qui fait l'objet du prêt.

S'il s'agit d'un prêt complémentaire auprès du bailleur de fonds qui a déjà accordé un prêt en premier rang, ou d'un prêt complémentaire après un prêt social spécial, une hypothèque en rang inférieur est suffisante, que la garantie de la Région soit accordée en relation avec le prêt en premier rang ou non.

Moyennant le consentement du bailleur de fonds, le fonctionnaire dirigeant de l'agence peut, dans certains cas exceptionnels, accorder une dérogation aux conditions visées aux alinéas premier et deux. Le Ministre peut arrêter des conditions complémentaires en cette matière.

Le remboursement du prêt doit en tout moment être entièrement couvert par une assurance vie à capital dégressif, sauf si l'emprunteur ne peut plus bénéficier d'une assurance vie pour des raisons de santé.

Le prêt ne peut être accordé que pour au maximum trente ans. La durée du prêt, accordé pour le maintien d'une habitation modeste, ne peut en outre pas être supérieure à la durée restante du prêt à reprendre. Au cas où plusieurs prêts seraient repris, il est uniquement tenu compte de la plus longue durée restante.

Art. 6. Le prêt ne peut pas, selon le cas, excéder une combinaison de :

1° 100 pourcent de la valeur vénale de l'habitation ou, si celle-ci est inférieure, du coût des travaux plus le prix d'achat du terrain, lorsqu'il s'agit de la construction d'une habitation modeste;

2° 100 pourcent de la valeur vénale de l'habitation ou, si celle-ci est inférieure, du prix d'achat de l'habitation, lorsqu'il s'agit de l'achat d'une habitation modeste;

3° 100 pourcent du coût des travaux, si celui-ci est inférieur, de 200 pourcent de l'accroissement de la valeur, lorsqu'il s'agit de la transformation d'une habitation modeste;

4° 100 pourcent de la valeur vénale de l'habitation, lorsqu'il s'agit de la conservation d'une habitation modeste.

Les maxima de 100 pourcent et de 200 pourcent, visés au premier alinéa, sont respectivement ramenés à 90 pourcent et 180 pourcent lorsque le remboursement du prêt n'est pas couvert par une assurance vie.

Le solde actif total du prêt ou des prêts contracté(s) ne peut en aucun moment dépasser la valeur vénale de l'habitation, éventuellement après exécution des travaux.

Les prêts, accordés au premier alinéa, 4°, ne peuvent pas excéder le solde actif, y compris l'indemnité de réinvestissement du prêt ou des prêts à reprendre.

Art. 7. Le bailleur de fonds évalue l'habitation modeste et en détermine la valeur vénale, éventuellement avant et après l'exécution des travaux envisagés.

Il détermine éventuellement l'accroissement de la valeur, ainsi que le coût des travaux.

Art. 8. Dans les contrats d'emprunt à conclure, bénéficiant d'une garantie visée à l'article 2, premier alinéa, il doit être stipulé :

1° que l'amortissement se fera sous forme de remboursements annuels, semestriels, trimestriels ou mensuels;

2° la réclamation anticipée ne peut pas être exigée sans mise en demeure préalable du débiteur lequel doit pouvoir bénéficier d'un sursis d'au moins trente jours afin de régulariser sa situation.

Art. 9. § 1^{er}. La garantie de la région, visée à l'article 2, premier alinéa, n'a trait qu'à la partie du prêt qui dépasse 80 pourcent de la valeur vénale de l'habitation.

Lorsqu'il s'agit d'un prêt complémentaire destiné à la transformation d'une habitation modeste, la garantie ne couvre que la partie de ce prêt complémentaire qui dépasse 80 pourcent de l'accroissement de la valeur.

La durée de la garantie de la Région est limitée aux dix premières années du prêt.

§ 2. Le Ministre fixera annuellement un montant, dans les limites des plafonds visés aux décrets portant les budgets, pouvant être repris sous la garantie, visée à l'article 2, deuxième alinéa. A cet effet, le département introduit une proposition après avoir consulté les sociétés de crédit et informera les institutions auprès desquelles elles obtiennent leurs moyens financiers ainsi que l'agence des montants garantis par société de crédit. Le Ministre dispose de la possibilité de réviser les montants fixés par société de crédit dans le cours de l'année.

Le montant du crédit que chaque société de crédit peut prélever annuellement avec le bénéfice de la garantie de la Région, est en première instance défini sur la base de la production de nouveaux prêts sociaux des trois dernières années. La société de crédit qui ne répond pas aux conditions d'agrément de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 2004 portant les conditions auxquelles les sociétés de crédits peuvent être agréées par le Gouvernement flamand et fixant les institutions de crédits agréées par le Gouvernement flamand, en exécution de l'article 78 du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, ne peuvent pas bénéficier de la garantie de la Région.

Tous les trois mois, l'agence dressera un arrêté global de garantie de tout prélèvement de crédit ressortant de la garantie de la Région. Le volume de crédit prélevé par société de crédit sera repris dans chaque arrêté de garantie. A cet effet, les institutions auprès desquelles les sociétés de crédit obtiennent leurs moyens financiers transmettent tous les trois mois une liste mentionnant le volume de crédit prélevé par société de crédit.

En vue de l'obtention de la garantie, les conditions, visées au décret du 7 mai 2004 contenant des dispositions relatives à la gestion de la trésorerie, de la dette et de la garantie de la Communauté flamande et de la Région flamande, sont en vigueur. La contribution due par les sociétés de crédit s'élevé à la moitié de la contribution, visée à l'article 8, du même décret.

Art. 10. § 1^{er}. Tous les mois, le bailleur de fonds fournit à l'agence une liste des prêts qu'il a accordés avec le bénéfice de la garantie de la Région, visée à l'article 2, premier alinéa, conformément à un modèle fixé par l'agence.

Les bailleur de fonds perçoivent à charge des emprunteurs figurant à la liste, visée à l'alinéa précédent, une contribution de 0,20 pourcent sur les montants empruntés. Cette contribution est versée dans les vingt jours après la passation de l'acte d'emprunt au bénéfice du Fonds de Garantie des Emprunts sociaux, mentionné à l'article 78, § 1^{er}, alinéa deux du Code flamand du Logement.

En cas de refinancement d'un prêt pour lequel la contribution pour la garantie de la Région a déjà été payée, aucune nouvelle contribution n'est due.

Le montant qui correspond à la partie du prêt couverte par la garantie est liquidé à charge du Fonds de Garantie des Emprunts sociaux si le bailleur de fonds fait appel à la garantie régionale après que les sûretés d'un emprunteur défaillant sont épuisées.

§ 2. Les sociétés de crédits qui au 31 décembre de l'année précédant l'année budgétaire à laquelle la garantie de la Région, visée à l'article 2, deuxième alinéa, a trait, ont un rapport du propre capital qui est inférieur à dix pourcent sur le total du bilan, constituent une provision.

La provision à constituer s'élève à 50 pourcent du solde actif des prêts qui sont arriérés d'au moins trois mois au 31 décembre de l'année précitée. La provision ainsi constituée doit, avant la répartition des bénéfices, être placée dans des titres d'état ou dans d'autres formes de placement avec garantie de capital.

Lorsqu'une société de crédit est constituée en défaut, la provision constituée sera utilisée en premier lieu avant qu'il ne soit fait appel à la garantie de la Région.

Lorsqu'après la faillite d'une société de crédit le portefeuille des prêts est transféré à la région, l'agence chargera une institution financière spécialisée du constat de la valeur du portefeuille. Une ou plusieurs sociétés de crédit agréées reprendront entièrement ou partiellement le portefeuille à l'aide de ce constat de valeur.

CHAPITRE II. — *Dispositions modificatives*

Art. 11. A l'article 1, 3°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 2004 portant les conditions auxquelles les sociétés de crédits peuvent être agréées par le Gouvernement flamand et fixant les institutions de crédits agréées par le Gouvernement flamand, en exécution de l'article 78 du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, les mots "l'article 1^{er}, § 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 janvier 1995 portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la région pour la construction, l'achat ou la transformation d'habitations" sont remplacés par les mots "l'article 1^{er}, § 1^{er}, 9°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 juin 2007 portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la région pour la construction, l'achat, la transformation ou le maintien d'habitations".

Art. 12. A l'article 1, 4°, du même arrêté, les mots "à l'article 78" sont remplacés par les mots "à l'article 78, § 1^{er}".

Art. 13. A l'article 1, 6°, l'article 2 et 12, § 1^{er}, deuxième alinéa, du même arrêté, les mots "l'article 78, premier alinéa, 1°" sont remplacés par les mots "l'article 78, § 1^{er}, premier alinéa, 1°".

Art. 14. A l'article 4, 1°, et article 13 du même arrêté, les mots "l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 janvier 1995 portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la région pour la construction, l'achat ou la transformation d'habitations" sont remplacés par les mots "l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 juin 2007 portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la région pour la construction, l'achat, la transformation ou la conservation d'habitations".

Art. 15. A l'article 4 du même arrêté, le point 4° est remplacé par la disposition suivante :

« 4° produire au moins douze prêts sociaux en moyenne par an, ce qui sera évalué sur une période de trois ans. A partir du 1^{er} juillet 2007, la société de crédit doit en moyenne au moins produire 2 millions d'euros de nouveaux prêts sociaux sur base annuelle. Cette production sera évaluée sur une période de 2 ans et une première fois en 2009; ».

Art. 16. A l'article 12, § 1^{er}, alinéa premier et deux, du même arrêté, les mots "l'article 78, alinéa premier, 2°" sont remplacés par les mots "l'article 78, § 1^{er}, alinéa premier, 2°".

Art. 17. A l'article 15 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006, les mots "l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 janvier 1995 portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la région pour la construction, l'achat ou la transformation d'habitations" sont remplacés par les mots "l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 juin 2007 portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la région pour la construction, l'achat, la transformation ou la conservation d'habitations".

CHAPITRE III. — *Dispositions finales*

Art. 18. L'arrêté du Gouvernement flamand du 11 janvier 1995 portant les conditions relatives aux prêts sociaux avec garantie de la région pour la construction, l'achat ou la transformation d'habitations, est abrogé.

Art. 19. En ce qui concerne les dossiers d'emprunt toujours en cours qui ressortent de l'application de l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 décembre 1988 portant exécution des articles 57 à 60 du Code du Logement en matière de prêts aux ouvriers mineurs, la valeur vénale maximale sera appliquée telle que fixée à l'article 1^{er}, § 1^{er}, 9°, du présent arrêté.

Art. 20. Le présent arrêté s'applique aux dossiers d'emprunt pour lesquels le bailleur de fonds n'a pas encore fait l'offre écrite dont question à l'article 14 de la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 21. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juillet 2007, à l'exception des articles 2, alinéa deux et 9, § 2, qui entrent en vigueur le 1^{er} novembre 2007.

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

Bruxelles, le 29 juin 2007.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
K. PEETERS

Le Ministre flamand des Finances et du Budget et de l'Aménagement du Territoire,
D. VAN MECHELEN

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique,
M. KEULEN