

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[2008/201868]

28 APRIL 2008. — Ministerieel besluit houdende goedkeuring van een algemeen reglement van de leningen met het oog op de kredietverlening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten;

Gelet op het Basisreglement van de leningen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 1 februari 2008;

Gelet op het voorstel tot vaststelling van het algemeen reglement van de leningen door de Raad van Bestuur van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) van 11 september 2007;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 11 april 2008;

Besluit :

Artikel 1. In uitvoering van artikel 10, laatste lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, wordt het algemeen reglement van de leningen dat door de Raad van Bestuur van de VMSW tijdens zijn zitting van 11 september 2007 werd vastgesteld en dat gevoegd is als bijlage bij dit besluit, goedgekeurd.

Art. 2. Het algemeen reglement van de leningen treedt in werking op hetzelfde ogenblik als het Basisreglement van de leningen van kracht wordt, zijnde 1 februari 2008.

Brussel, 28 april 2008.

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

M. KEULEN

BIJLAGE

Algemeen reglement van de leningen 12/2007

Artikel 1. In dit Algemeen reglement van de leningen wordt verstaan onder :

1° consolidatie : de overgang van de investeringsfase (periode van geldopname) naar de aflossingsfase (de terugbetaling van het krediet)

2° prefinanciering : voorlopige financiering van uitgaven, voorafgaand aan het tijdstip van definitieve kredietverlening

3° uitvoeringsprogramma : het uitvoeringsprogramma, vermeld in art. 33, § 3 van de Vlaamse Wooncode

4° projectenprogramma : het totaal van de verrichtingen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (verder kredietnemer) die door de VMSW op een programma worden ingeschreven

5° goede woning : bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning

6° gestructureerd overleg : overlegmomenten die op regelmatige tijdstippen worden gehouden in de commissie beheer rekening-courant

7° kostenpercentage : het percentage dat toegepast wordt op de met de VMSW overlegde aankoopprijs/ offerteprijs bij de start van het project. Dit ter dekking van de bijkomende uitgaven inzake ereloon, BTW, loons- en materiaalsherzieningen, aansluitings- en andere kosten

8° IC : inkomenscoëfficiënt van een sociale huisvestingsmaatschappij bepaald aan de hand van de inkomens van haar huurders

9° IRS : Interest Rate Swap, referentie voor rente op interestruilovereenkomsten op een bepaalde looptijd

10° Basisreglement van de leningen : het Basisreglement van de leningen 12/2007

11° VMSW : Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Artikel 2. Het Algemeen reglement van de leningen wordt, na gestructureerd overleg, opgesteld door de raad van bestuur van de VMSW en goedgekeurd door de Vlaamse minister bevoegd voor huisvesting. Het bevat de praktische uitvoeringsmodaliteiten van de bepalingen in het Basisreglement van de leningen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Artikel 3. Betalingen die de kredietnemer uitvoerde via de VMSW voor erelonen of andere kosten bij het project vóór de toekenning van dit krediet, kunnen deel uitmaken van de financiering. M.b.t. de verrichtingen die op een uitvoeringsprogramma zijn opgenomen wordt rekening gehouden met de kostprijnsnorm die voor studiekosten is vastgesteld.

Artikel 4. Indien het project via meerdere financieringsbronnen wordt gefinancierd is de standaardrangorde van de wijze van financiering tijdens de uitvoering van de werken in functie van alle mogelijke combinaties als volgt :

— voor verrichtingen, niet opgenomen op een uitvoeringsprogramma :

— de ontvangen subsidies

— de middelen uit de Kredietovereenkomst met de VMSW

— de eigen middelen van de kredietnemer

— de toegezegde maar nog niet ontvangen subsidies

— de middelen verkregen of te verkrijgen uit andere kredietovereenkomsten

De rangorde vanaf de uitputting van de ontvangen subsidies kan gewijzigd worden in onderling overleg op initiatief van de kredietnemer.

— voor verrichtingen opgenomen op een uitvoeringsprogramma :

- financiering binnen de vastgestelde kostprijsplafonds :
 - de eigen middelen van de kredietnemer
 - de middelen uit de Kredietovereenkomst met de VMSW
 - de middelen verkregen of te verkrijgen uit andere kredietovereenkomsten
- financiering boven de vastgestelde prijsplafonds :
 - de middelen uit de Kredietovereenkomst met de VMSW
 - de eigen middelen van de kredietnemer
 - de middelen verkregen of te verkrijgen uit andere kredietovereenkomsten

De rangorde binnen en boven de plafonds kan gewijzigd worden in onderling overleg op initiatief van de kredietnemer.

Artikel 5. Het gebudgetteerd leningsbedrag bedoeld in artikel 5 van het Basisreglement van de leningen houdt rekening met de door de VMSW overlegde aankoop- of offerteprijs en met alle bijkomende kosten die inherent verbonden zijn aan soortgelijke projecten (zoals registratierechten of notariskosten bij verwervingen; BTW, erelonen, loons- en materiaalsherziening, aansluitingskosten en mogelijke contractwijzigingen).

De bijkomende kosten voor projecten worden procentueel berekend aan de hand van reële gegevens van projecten die in een voorbije periode zijn opgeleverd. De raad van bestuur van de VMSW kan na evaluatie beslissen de kostenpercentages bij te sturen.

In afwijking hiervan is het gebudgetteerd leningsbedrag voor NFS2-leningen afhankelijk van de kostprijsplafonds die de Vlaamse Regering omtrent deze kredietverlening vastlegt.

Artikel 6. De VMSW stelt ten bedrage van het gebudgetteerd bedrag een individuele leningsovereenkomst op, de Kredietovereenkomst, zonder af te wijken van het Basisreglement van de leningen en van het huidige Algemeen reglement van de leningen, en die door de betrokken initiatiefnemer zonder voorbehoud wordt ondertekend.

Indien het definitief leningsbedrag, vastgesteld overeenkomstig artikel 6 van het Basisreglement van de leningen, het gebudgetteerd bedrag toch zou overschrijden, maakt de financiering van de meeruitgave het voorwerp uit van overleg tussen de kredietnemer en de VMSW. De kredietnemer neemt hiertoe het nodige initiatief en hij is ervoor verantwoordelijk dat vertragingen in de projectbetalingen worden vermeden.

In geval de initiële financiering via een NFS2-lening verloopt, zal de eventuele meeruitgave boven plafond steeds met andere middelen dan die oorspronkelijke financiering gedekt worden.

Artikel 7. Indien de VMSW vaststelt dat de kredietnemer de verplichtingen niet nakomt die hem zijn opgelegd door het Basisreglement van de leningen, het Algemeen reglement van de leningen, de Kredietovereenkomst of indien de VMSW, overeenkomstig artikel 5 van het Basisreglement van de leningen, zich het recht voorbehoudt een geldaanvraag niet uit te betalen met een leningskrediet stelt zij de kredietnemer onverwijld in kennis van de feitelijke omstandigheden die tot die vaststelling of beslissing hebben geleid.

Artikel 8. De kredietnemer verbindt er zich toe om onvoorwaardelijk en op eerste verzoek van de kredietgever een hypotheek in eerste rang te verlenen ten voordele van de kredietgever op het in de Kredietovereenkomst nader omschreven goed en dit ten belope van een bedrag dat wordt bepaald in de Kredietovereenkomst. Deze maatregel kan enkel na advies van de commissie beheer rekening-courant door de kredietgever worden toegepast. Per uitzondering wordt de commissie beheer rekening-courant dan op 3 werkdagen samengeroepen.

Deze verbintenis doet niets af aan eventuele waarborgen die de kredietnemer naar aanleiding van aanvullende leningsovereenkomsten met andere overheden dient te verstrekken.

Alle kosten, taksen, zegel- en registratierechten, erelonen, betekeningkosten, kosten van hernieuwing en doorhaling en, in het algemeen, alle kosten die door de kredietgever nodig geacht worden voor de vestiging of het behoud van de zekerheden en, in voorkomend geval, de gedwongen tenuitvoerlegging, zijn ten laste van de kredietnemer.

Artikel 9. NFS1 leningen - annuïteitleningen op 33 jaar

De onderstaande voorwaarden zijn van toepassing op de leningen toegekend in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 1994 houdende de regeling tot toekening van subsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de financiering van haar investeringsprogramma, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed en houdende aanpassing van de regelgeving inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid :

a) In de investeringsfase

Deze fase loopt vanaf de datum van de geldopneming tot het begin van de consolidatiefase. Tijdens deze fase is een interest op de opgenomen gelden verschuldigd van 4 % . De verschuldigde interest wordt afgerekend op 31/12 van elk opnamejaar en de laatste maal op de consolidatiedatum.

b) In de consolidatiefase

De looptijd van deze fase duurt 33 jaar te rekenen vanaf de consolidatiedatum.

Er zijn twee consolidatiedata mogelijk voor projecten waarvoor een voorlopige oplevering is voorzien.

De eerste consolidatie gebeurt op het einde van de tweede maand volgend op de datum van vaststelling van de eindafrekening van de werken door de VMSW. Dit is de basisconsolidatie. Het geconsolideerd bedrag is datgene dat tot op de consolidatiedatum is opgenomen.

De tweede consolidatie heeft betrekking op de restbetalingen die na de basisconsolidatie nog kunnen gebeuren en die wordt vastgelegd 1,5 jaar na de bovenvermelde basisconsolidatie. Dit is de saldoconsolidatie.

De leningsvoorwaarden inzake interesten en looptijd zijn dezelfde voor de basis- en de saldoconsolidatie.

Voor werken waarvoor geen voorlopige oplevering is voorzien of voor verwervingen van goede woningen is de consolidatiedatum vastgelegd op het einde van de maand volgend op de maand van laatste geldopname.

De terugbetaling van de opgenomen leningen gebeurt door middel van constante annuïteiten. De eerste annuïteit is verschuldigd 1 jaar na de consolidatiedatum.

De effectief toe te passen rentevoet wordt afgeleid uit de vergelijking met de gemiddelde IC zoals weergegeven in tabel bijlage A die integraal deel uitmaakt van dit reglement. De gemiddelde IC die in aanmerking wordt genomen heeft betrekking op het jaar voorafgaande aan het jaar waarop het project op het VMSW-investeringsprogramma wordt opgenomen, of indien deze niet gekend is op het tweede voorafgaande jaar.

Vervroegde aflossingen zijn toegestaan zonder wederbeleggingsvergoeding op iedere interestvervaldag mits er een schriftelijk voorbericht is van 3 maand.

Artikel 10. Marktconform krediet op 20 of 30 jaar als aanvullende financiering van werken waarvoor een rechtstreekse kapitaalsubsidie is toegekend.

De onderstaande voorwaarden zijn van toepassing op de leningen, verstrekt voor de aanvullende financiering van rechtstreeks gesubsidieerde bouwprojecten inzake huuractiviteiten :

a) Aard van de lening : lening met constante annuïteiten

b) Looptijd : 20 jaar vanaf consolidatiedatum. De looptijd kan evenwel op 30 jaar worden gebracht op voorwaarde dat de verlenging met 10 jaar gemotiveerd wordt aan de hand van de door de kredietnemer opgemaakte financiële planning (en de daaruit volgende liquiditeitsprognoses)

c) Aflossing : progressieve kapitaaltranches

d) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op IRS 20 jaar of gebaseerd op de IRS met dezelfde looptijd als de lening, en die zowel tijdens de opname- als de consolidatiefase dezelfde is; de referentierentevoet wordt per maand vastgesteld als het gemiddelde van de slotkoersen van de rentevoet IRS op de betrokken termijn gedurende de vorige maand.

e) Marge : wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd onder meer in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges

f) Vaststelling rentevoet : op basis van de datum van goedkeuring van de vastlegging van het krediet door de VMSW, referentierentevoet verhoogd met de marge

g) Interesten tijdens de opnamefase : worden jaarlijks afgerekend op 31/12 tot het jaar dat de consolidatie voorafgaat en de laatste maal op datum van consolidatie

h) Consolidatiedatum (en einde opnamefase) :

Er zijn twee consolidatiedata mogelijk voor projecten waarvoor een voorlopige oplevering is voorzien.

De eerste consolidatie gebeurt op het einde van de tweede maand volgend op de datum van vaststelling van de eindafrekening van de werken door de VMSW. Dit is de basisconsolidatie. Het geconsolideerd bedrag is datgene dat tot op de consolidatiedatum is opgenomen.

De tweede consolidatie heeft betrekking op de restbetalingen die na de basisconsolidatie nog kunnen gebeuren en die wordt vastgelegd 1,5 jaar na de bovenvermelde basisconsolidatie. Dit is de saldoconsolidatie.

De leningsvoorwaarden inzake interesten en looptijd zijn dezelfde voor de basis- en de saldoconsolidatie.

i) Indien er geen voorlopige oplevering voor werken is, dan is de consolidatiedatum de laatste dag van de maand volgend op de maand van laatste geldopname.

j) Betaling annuïteit : jaarlijks vanaf 1 jaar na consolidatiedatum

k) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : is enkel mogelijk in de consolidatiefase, op vervaldag van de annuïteit, mits het financieel verlies van de VMSW vergoed wordt en met schriftelijk voorbericht van 3 maand. De wijze van berekening van het financieel verlies wordt in de Kredietovereenkomst nader toegelicht.

De vergoeding voor het financieel verlies is niet van toepassing indien de vervroegde terugbetaling het gevolg is van de verkoop van een woning, die gebeurt overeenkomstig de voorwaarden die op dat ogenblik volgens de reglementering inzake overdracht van onroerende goederen van toepassing zijn.

Artikel 11. Marktconform krediet op 10 jaar

Voor het gedeelte van of voor projecten inzake huuractiviteiten, die niet in aanmerking komen voor rechtstreekse projectsubsidies vanwege het Vlaamse gewest of die niet zijn opgenomen op een uitvoeringsprogramma, kan de VMSW aan de gerechtigden die volgens de Vlaamse Wooncode een lening van de VMSW kunnen krijgen en die niet over voldoende eigen middelen beschikken, een marktconform krediet verstrekken voor een termijn van 10 jaar.

a) Aard van de lening : lening met constante annuïteiten

b) Looptijd : 10 jaar vanaf consolidatiedatum

c) Aflossing : progressieve kapitaaltranches

d) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op IRS 10 jaar, die zowel tijdens de opname- als de consolidatiefase dezelfde is; de referentierentevoet wordt per maand vastgesteld als het gemiddelde van de slotkoersen van de rentevoet IRS 10 jaar gedurende de vorige maand.

e) Marge : wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur van de VMSW en geactualiseerd onder meer in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges

f) Vaststelling rentevoet : op basis van de datum van goedkeuring van de vastlegging van het krediet door de VMSW, referentierentevoet verhoogd met de marge

g) Interesten tijdens de opnamefase : worden afgerekend op 31/12 van elk jaar dat de consolidatie voorafgaat en de laatste maal op datum van consolidatie

h) Consolidatiedatum (en einde opnamefase) :

Er zijn twee consolidatiedata mogelijk voor projecten waarvoor een voorlopige oplevering is voorzien.

De eerste consolidatie gebeurt op het einde van de tweede maand volgend op de datum van vaststelling van de eindafrekening van de werken door de VMSW. Dit is de basisconsolidatie. Het geconsolideerd bedrag is datgene dat tot op de consolidatiedatum is opgenomen.

De tweede consolidatie heeft betrekking op de restbetalingen die na de basisconsolidatie nog kunnen gebeuren en die wordt vastgelegd 1,5 jaar na de bovenvermelde basisconsolidatie. Dit is de saldoconsolidatie.

De leningsvoorwaarden inzake interesten en looptijd zijn dezelfde voor de basis- en de saldoconsolidatie.

i) Voor werken wordt de lening geconsolideerd op de laatste dag van de tweede maand volgend op de datum van vaststelling van de eindafrekening van de werken door de VMSW. Voor verwervingen, of indien er geen voorlopige oplevering voor werken is, dan is de consolidatiedatum de laatste dag van de maand volgend op de maand van laatste geldopname

j) Betaling annuïteit : jaarlijks vanaf 1 jaar na consolidatiedatum

k) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : is enkel mogelijk in de consolidatiefase op vervaldagen van de annuïteit mits het financieel verlies van de VMSW vergoed wordt en met schriftelijk voorbericht van 3 maand. De wijze van berekening van het financieel verlies wordt in de Kredietovereenkomst nader toegelicht

Artikel 12. Prefinanciering van de bouw van koopwoningen

Voor de financiering van de verbouwing en opbouw van voor verkoop bestemde woningen, kan de VMSW aan de kredietnemer een marktconforme overbruggingskrediet verstrekken voor een termijn van 2 jaar, met mogelijkheid tot verlenging.

Deze leningen worden toegestaan onder volgende modaliteiten :

- a) Aard van het krediet : lening met vaste vervaldag
- b) Looptijd : 2 jaar vanaf eerste geldopname, met de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen, voor het resterend saldo de maximumduur met een redelijke termijn te verlengen
- c) Aflossing : bij de verkoop van de woningen of op eindvervaldag
- d) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op Euribor 12 maanden; de referentierentevoet wordt per maand vastgesteld als het gemiddelde van de slotkoersen van de rentevoet Euribor 12 maanden gedurende de vorige maand
- e) Marge : wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges
- f) Vaststelling rentevoet : op basis van de datum van de vastlegging van het krediet door de VMSW, referentierentevoet verhoogd met de marge
- g) Betaling interest : wordt jaarlijks afgerekend op 31/12 tot het jaar dat de terugbetaling voorafgaat en een laatste keer op eindvervaldag of op datum van ontvangst van de verkoopopbrengsten
- h) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : steeds mogelijk op het einde van ieder kalenderjaar in functie van de evolutie van de middelen van de kredietnemer zonder wederbeleggingsvergoeding. De aanvraag tot vervroegde terugbetaling van de lening wordt door de kredietnemer bij de VMSW ingediend ten laatste een maand voor bedoelde vervaldag.
- i) Verlenging van het krediet : op initiatief van de kredietnemer en na overleg met de VMSW

Artikel 13. Financiering van verwervingen en grondoverdrachten m.b.t. koopactiviteiten

De VMSW kan aan de kredietnemer die niet over voldoende eigen middelen beschikt, een marktconform krediet verstrekken met het oog op de financiering van de overdracht en van de verwerving van gronden. Deze lening worden toegestaan onder volgende modaliteiten :

- a) Aard van de lening : krediet op lange termijn (bulletlening)
- b) Looptijd : 10 jaar
- c) Aflossing : bij de verkoop van de grond of op eindvervaldag
- d) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op IRS 10 jaar; de referentierentevoet wordt per maand vastgesteld als het gemiddelde van de slotkoersen van de rentevoet IRS 10 jaar gedurende de vorige maand
- e) Marge : wordt per jaarperiode vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges
- f) Vaststelling rentevoet : op basis van de datum van de vastlegging van het krediet door de VMSW, referentierentevoet verhoogd met de marge
- g) Betaling interesten : wordt jaarlijks afgerekend op 31/12 tot het jaar dat de aflossing voorafgaat en een laatste keer op eindvervaldag
- h) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : steeds mogelijk op het einde van ieder kalenderjaar in functie van de evolutie van de middelen van de kredietnemer zonder wederbeleggingsvergoeding. De aanvraag tot vervroegde terugbetaling van de lening wordt door de kredietnemer bij de VMSW ingediend ten laatste een maand voor bedoelde vervaldag.

Artikel 14. Prefinancieringen van overheidssubsidies

Voor de prefinanciering van overheidssubsidies kan de VMSW aan de kredietnemer die niet over voldoende eigen middelen beschikt een marktconform overbruggingskrediet verstrekken voor een termijn van maximaal 3 jaar. Deze lening worden toegestaan onder volgende modaliteiten :

- a) Aard van de lening : lening met vaste vervaldag
- b) Looptijd : 3 jaar, vanaf het jaar van eerste geldopname
- c) Aflossing : bij de storting van de subsidie
- d) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op Euribor 12 maanden; de referentierentevoet wordt per maand vastgesteld als het gemiddelde van de slotkoersen van de rentevoet Euribor 12 maanden gedurende de vorige maand
- e) Marge : wordt per jaarperiode vastgelegd door de raad van bestuur van de VMSW en geactualiseerd onder meer in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges.
- f) Vaststelling rentevoet : op het moment van de vastlegging door de VMSW, referentierentevoet verhoogd met de marge
- g) Betaling interest : wordt jaarlijks afgerekend op 31/12 tot het jaar dat de aflossing voorafgaat of op datum van ontvangst van subsidie en een laatste keer op eindvervaldag
- h) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : kan op elk moment maar met voorbericht van 10 bankwerkdagen zonder wederbeleggingsvergoeding.

Artikel 15. Prefinanciering van erelonen

De prefinanciering verloopt in principe via de eigen middelen van de kredietnemer.

Na overleg, gestart op schriftelijke vraag van de kredietnemer die een rekening-courant bij de VMSW aanhoudt, kan de VMSW beslissen een voorfinanciering via een overbruggingskrediet toe te staan.

- a) Aard van de lening : lening met vaste vervaldag
 - b) Looptijd : 4 jaar, vanaf de eerste geldopname
 - c) Aflossing : ambtshalve bij de toekenning van de definitieve financiering
- In geval een project niet wordt uitgevoerd zijn de verschuldigde erelonen ten laste van de kredietnemer. De terugbetaling van het kortlopend krediet gebeurt ambtshalve door de VMSW op het ogenblik van kennisgeving van de stopzetting van het project, of bij gebreke daaraan op eindvervaldag zoals bepaald onder punt *b)* hierboven
- d) Referentierentevoet : de interestvoet die geldt als creditrente op de gewone rekening-courant
 - e) Rentevoet : de referentierentevoet

i) Betaling interest : wordt jaarlijks afgerekend op 31/12 tot het jaar dat de aflossing voorafgaat en een laatste keer op eindvervaldag

f) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : kan op elk moment maar met voorbericht van 10 bankwerkdagen

g) Verlenging van het krediet : is mogelijk op initiatief van de kredietnemer en na overleg met de VMSW zonder wederbeleggingsvergoeding

Artikel 16. NFS2 leningen - renteloze lening op 33 jaar

De onderstaande voorwaarden zijn van toepassing op de leningen toegekend, in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten :

a) In de investeringsfase

Deze fase loopt vanaf de datum van de geldopneming tot het begin van de consolidatiefase. Tijdens deze fase is geen interest op de opgenomen gelden verschuldigd

b) In de consolidatiefase

De looptijd van deze fase duurt 33 jaar te rekenen vanaf de consolidatiedatum. Tijdens deze fase zijn geen interesten verschuldigd.

Er zijn twee consolidatiedata mogelijk voor projecten waarvoor een voorlopige oplevering is voorzien.

De eerste consolidatie gebeurt op het einde van de tweede maand volgend op de datum van vaststelling van de eindafrekening van de werken door de VMSW. Dit is de basisconsolidatie. Het geconsolideerd bedrag is datgene dat tot op de consolidatiedatum is opgenomen.

De tweede consolidatie heeft betrekking op de restbetalingen die na de basisconsolidatie nog kunnen gebeuren en die wordt vastgesteld 1,5 jaar na de bovenvermelde basisconsolidatie. Dit is de saldoconsolidatie.

De leningsvoorwaarden inzake interesten en looptijd zijn dezelfde voor de basis- en de saldoconsolidatie.

Voor werken waarvoor geen voorlopige oplevering is voorzien of voor de aankoop van een goede woning is de consolidatiedatum vastgelegd op de laatste dag van de maand volgend op de maand van laatste geldopname.

M.b.t. tot de toegekende renteloze leningen die het gevolg zijn van de gehele of gedeeltelijke omzetting van vroegere financieringen inzake grondverwervingen, hetzij met de leningen bedoeld in art. 18 van het Algemeen reglement van de leningen of met de eigen middelen van de kredietnemer, gebeurt de consolidatie ervan gelijktijdig met de basisconsolidatie van het op het uitvoeringsprogramma opgenomen bouwproject dat gebruik maakt van de grond in kwestie.

De terugbetaling van de opgenomen gelden is verschuldigd 1 jaar na de consolidatiedatum en gebeurt onder vorm van 33 constante schijven.

Vervroegde aflossingen zijn toegestaan op iedere vervaldag met schriftelijk voorbericht van 3 maand zonder wederbeleggingsvergoeding.

Artikel 17. Marktconform krediet op 20 of 30 jaar als aanvullende financiering van niet-subsidiabele verrichtingen op een uitvoeringsprogramma.

De onderstaande voorwaarden zijn van toepassing op de leningen, verstrekt voor de aanvullende financiering van niet-subsidiabele werken m.b.t. verrichtingen die zijn opgenomen op een uitvoeringsprogramma inzake huuractiviteiten :

a) Aard van de lening : lening met constante annuïteiten

b) Looptijd : 20 jaar vanaf consolidatiedatum. De looptijd kan evenwel op 30 jaar worden gebracht op voorwaarde dat de verlenging met 10 jaar gemotiveerd wordt aan de hand van de door de kredietnemer opgemaakt financiële planning (en de daaruit volgende liquiditeitsprognoses)

c) Aflossing : progressieve kapitaaltranches

d) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op IRS 20 jaar of gebaseerd op de IRS met dezelfde looptijd als de lening, en die zowel tijdens de opname- als de consolidatiefase dezelfde is; de referentierentevoet wordt per maand vastgesteld als het gemiddelde van de slotkoersen van de rentevoet IRS op de betrokken termijn gedurende de vorige maand.

e) Marge : wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd onder meer in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges

f) Vaststelling rentevoet : op basis van de datum van goedkeuring van de vastlegging van het krediet door de VMSW, referentierentevoet verhoogd met de marge

g) Interest tijdens de opnamefase : wordt jaarlijks afgerekend op 31/12 tot het jaar dat de consolidatie voorafgaat en een laatste keer op datum van consolidatie

h) Consolidatiedatum (en einde opnamefase) :

Er zijn twee consolidatiedata mogelijk voor projecten waarvoor een voorlopige oplevering is voorzien.

De eerste consolidatie gebeurt op het einde van de tweede maand volgend op de datum van vaststelling van de eindafrekening van de werken door de VMSW. Dit is de basisconsolidatie. Het geconsolideerd bedrag is datgene dat tot op de consolidatiedatum is opgenomen.

De tweede consolidatie heeft betrekking op de restbetalingen die na de basisconsolidatie nog kunnen gebeuren en die wordt vastgelegd 1,5 jaar na de bovenvermelde basisconsolidatie. Dit is de saldoconsolidatie.

De leningsvoorwaarden inzake interesten en looptijd zijn dezelfde voor de basis- en de saldoconsolidatie.

i) Indien er geen voorlopige oplevering voor werken is, dan is de consolidatiedatum de laatste dag van de maand volgend op de maand van laatste geldopname.

j) Betaling annuïteit : jaarlijks vanaf 1 jaar na consolidatiedatum

k) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : is enkel mogelijk in de consolidatie-fase, op vervaldag van de annuïteit, mits het financieel verlies van de VMSW vergoed wordt en met schriftelijk voorbericht van 3 maand. De wijze van berekening van het financieel verlies wordt in de Kredietovereenkomst nader toegelicht.

De vergoeding voor het financieel verlies is niet van toepassing indien de vervroegde terugbetaling het gevolg is van de verkoop van een woning, die gebeurt overeenkomstig de voorwaarden die op dat ogenblik volgens de reglementering inzake overdracht van onroerende goederen van toepassing zijn.

Artikel 18. Financiering van verwervingen van onroerende goederen m.b.t. huuractiviteiten, in afwachting van hun effectieve benutting via een bouwproject.

De VMSW kan aan de kredietnemer een marktconform krediet verstrekken met het oog op de voorlopige financiering van de verwerving van gronden, en dit in afwachting van het omzetten van het marktconforme krediet in een renteloze lening, vermeld in artikel 16 van het Algemeen reglement van de leningen. Voor de vaststelling van het bedrag van het marktconforme krediet wordt rekening gehouden met de vastgestelde kostprijzen-normen. Deze kredieten worden toegestaan onder volgende modaliteiten :

- a) Aard van de lening : krediet op lange termijn (bulletlening)
- b) Looptijd : 10 jaar
- c) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op IRS 10 jaar; de referentierentevoet wordt per maand vastgesteld als gemiddelde van de slotkoersen van de rentevoet IRS 10 jaar gedurende de vorige maand
- d) Marge : wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges
- e) Vaststelling rentevoet : op basis van de datum van de vastlegging van het krediet door de VMSW, referentierentevoet verhoogd met de marge.
- f) Betaling interesten : wordt jaarlijks afgerekend op 31/12 tot het jaar dat de aflossing voorafgaat en een laatste keer op eindvervaldag
- g) Aflossing van de lening : via omzetting in een renteloze lening, vermeld in art. 16 hierboven, of op eindvervaldag
- h) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : steeds mogelijk op het einde van ieder kalenderjaar op initiatief van de kredietnemer zonder wederbeleggingsvergoeding. De aanvraag tot vervroegde terugbetaling van de lening wordt door de kredietnemer bij de VMSW ingediend ten laatste een maand voor bedoelde vervaldag.
- i) Ingeval de lening nog niet volledig is afgelost op eindvervaldag : een herfinanciering van het openstaand kapitaal met een lening met dezelfde looptijd kan door de kredietnemer worden aangevraagd. Deze aanvraag wordt bij de VMSW ingediend ten laatste een maand voor eindvervaldag. De interestvoet wordt in dat geval bepaald aan de hand van de referentierentevoet en de marge die van toepassing zijn op de eindvervaldag van de nog openstaande lening.

Artikel 19. Dit Algemeen reglement van de leningen treedt in voege op hetzelfde ogenblik als het Basisreglement van de leningen van kracht wordt.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 28 april 2008 houdende de goedkeuring van een algemeen reglement van de leningen met het oog op de kredietverlening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering
M. KEULEN

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[2008/35580]

Provincie Oost-Vlaanderen. — Ruimtelijke ordening

ZELE. — Bij besluit van 15 mei 2008 heeft de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan « A. De Beulelaan-station » van de gemeente Zele goedgekeurd.

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[2008/35566]

Provincie West-Vlaanderen. — Aankondiging openbaar onderzoek over het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan regionaal bedrijf Turbo's Hoet parts & revisie

Op 24 april 2008 heeft de provincieraad van West-Vlaanderen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) regionaal bedrijf Turbo's Hoet parts & revisie, te Hooglede voorlopig vastgesteld.

In uitvoering van deze besluiten en overeenkomstig het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen, in casu artikelen 45 en 70, onderwerpt de deputatie van de provincie West-Vlaanderen dit ontwerp aan een openbaar onderzoek dat loopt van 26 mei 2008 tot en met 28 juli 2008.

Het RUP regionaal bedrijf Turbo's Hoet parts & revisie ligt ter inzage in het gemeentehuis te Hooglede, Marktplaats 1, 8830 Hooglede. Het ligt tevens ter inzage op het provinciehuis Boeverbos, Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit, lokaal 3.01, Koning Leopold III-laan 41, 8200 Sint-Andries.

Als u bij deze plannen adviezen, bezwaren, of opmerkingen wilt formuleren, dat moet u die per aangetekende brief verzenden aan de voorzitter van de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening, p/a provinciehuis Boeverbos lokaal 3.01, Koning Leopold III-laan 41, 8200 Sint-Andries, uiterlijk op 28 juli 2008. U kan dit ook afgeven tegen ontvangstbewijs uiterlijk op 28 juli 2008 bij deze commissie of op het gemeentehuis van Hooglede.