

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

**REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST**

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

F. 2010 — 13

[2009/206007]

**15 DECEMBRE 2009. — Arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 175,2;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant approbation du règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 8 décembre 2009;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 15 décembre 2009;

Sur la proposition du Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Le règlement des prêts hypothécaires tel que repris en annexe est arrêté et est d'application pour toute demande de prêt introduite à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010 conformément au point 20, alinéa 3, du règlement des prêts en annexe.

**Art. 2.** Le règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des guichets, tel que repris en annexe de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social reste d'application, à titre transitoire, pour toute demande introduite avant le 1<sup>er</sup> janvier conformément au point 20, alinéa 1<sup>er</sup> et alinéa 2, du règlement des prêts en annexe.

**Art. 3.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Namur, le 15 décembre 2009.

Le Ministre-Président,  
R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,  
J.-M. NOLLET

**Annexe**

**REGLEMENT DU CREDIT HYPOTHECAIRE SOCIAL**

**1 TABLE DES MATIERES**

2 Présentation - Généralités

3 Définitions

4 Revenus annuels imposables globalement de l'année n-2 et revenus nets mensuels actuels du demandeur

5 Montant des crédits hypothécaires

6 Durée du crédit hypothécaire

7 Types de crédits hypothécaires et taux d'intérêts

8 Réduction du taux d'intérêt en zones de pression

9 Réduction du taux d'intérêt en zone d'habitat à revitaliser

10 Réduction de mensualité

11 Limite de la réduction du taux d'intérêt

12 Société prêteuse

13 Délai de garantie de taux et délai de validité de l'offre

14 Garanties complémentaires et refus d'octroi

15 Garantie de bonne fin

16 Modalités de remboursement

17 Conditions patrimoniales

18 Conditions de constitution de dossier

19 Engagement à prendre par les emprunteurs

20 Disposition transitoire

21 Dispositions finales et entrée en vigueur

## **2 PRESENTATION - GENERALITES**

La Société wallonne du Crédit social et les Guichets du Crédit social octroient, aux conditions du présent règlement, le crédit hypothécaire social.

Par crédit hypothécaire social, ci-après dénommé crédit hypothécaire, au sens du présent règlement, on entend les ouvertures de crédit garanties par hypothèque et les prêts garantis par hypothèque, accordés aux conditions du présent règlement, en vue de financer :

- a. la construction, l'achat, la réhabilitation, la restructuration, l'adaptation, la conservation, l'amélioration ou la préservation de la propriété d'un premier logement en Région wallonne, tel que ci-après défini, destiné à l'occupation personnelle des emprunteurs;
- b. le remboursement de dettes hypothécaires particulièrement onéreuses contractées aux mêmes fins que celles visées sous a);
- c. la réalisation de travaux d'économie d'énergie et d'installation d'énergie renouvelable;
- d. le financement de la ou des prime(s) unique(s) d'assurances vie destinées à couvrir les emprunteurs dans le cadre de ces opérations.

Sont assimilés à ces crédits hypothécaires, certains produits complémentaires ou apparentés aux dits crédits hypothécaires, reconnus comme tels par ou en vertu du Code wallon du Logement.

## **3 DEFINITIONS**

Pour l'application du présent règlement, on entend par :

### **Société**

La Société wallonne du Crédit social.

### **Guichet**

Le guichet du crédit social, bénéficiant d'un agrément de la Région donné par la Société, lorsqu'il agit en qualité de prêteur.

### **Demandeur**

La ou les personnes physiques inscrit(es) au registre de la population, ou en cours d'inscription, ou inscrite au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée qui sollicitent l'octroi d'un crédit hypothécaire social auprès de la Société wallonne du Crédit social ou d'un Guichet.

Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé à la date d'immatriculation de la demande de crédit.

### **Dossier provisoire**

Dossier dont la réunion des éléments constitutifs permet l'immatriculation de la demande de crédit et qui comprend à tout le moins :

- le formulaire de demande de crédit dûment complété et signé par le demandeur,
- la copie de la carte d'identité,
- la copie de l'AER (avertissement extrait de rôle) de l'année N-2,
- l'attestation d'emploi (avec 3 dernières fiches de salaires ou extraits de compte) ou tout document probant permettant d'établir les revenus mensuels nets,
- la composition de ménage,
- la copie du compromis de vente ou autre titre de propriété,
- le résultat de la consultation de la Banque Nationale de Belgique par le Guichet.

### **Dossier complet**

Dossier dont la réunion des éléments constitutifs permet la décision d'octroi ou de refus d'octroi de la demande de crédit et qui comprend :

- les éléments constitutifs du dossier provisoire,
- le descriptif des travaux,
- le rapport d'expertise,
- la décision de la compagnie d'assurance à couvrir le risque décès,
- la preuve que les conditions patrimoniales visées au point 18 sont remplies,
- et tout autre document nécessaire à l'instruction du dossier.

### **Date d'immatriculation de la demande de crédit**

Date à laquelle la demande de crédit reçoit un numéro d'immatriculation.

Pour être immatriculée, une demande de crédit doit être déposée auprès de la société prêteuse (soit un Guichet du Crédit social, soit la Société wallonne du Crédit social) et reposer sur un dossier provisoire.

### **Personne handicapée**

Pour l'application du présent règlement, est considérée comme une personne handicapée à la date d'immatriculation de la demande de crédit :

- a. soit la personne reconnue par le SPF Sécurité sociale comme étant atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;
- b. soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés;
- c. soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points, en application de la même loi;
- d. soit la personne affectée d'une incapacité physique ou mentale entraînant l'attribution de minimum 4 points en application de l'article 6, § 2, 1<sup>o</sup>, de l'arrêté royal du 28 mars 2003 portant exécution des lois coordonnées relatives aux allocations familiales ou l'attribution de minimum 6 points, en application de l'article 6, § 2, 4<sup>o</sup>, de cette même réglementation.

### **Personne à charge**

Sont considérés comme personnes à charge :

- l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelins sont attribuées au demandeur ou à la personne avec laquelle il vit habituellement, unis ou non par des liens de parenté;

- l'enfant pour lequel le demandeur ou la personne avec laquelle il vit habituellement, unis ou non par des liens de parenté, ne sont pas attributaires de telles allocations, mais que la Société estime être effectivement à leur charge, s'ils en apportent la preuve;
- l'enfant à naître, c'est à dire l'enfant conçu depuis au moins nonante jours à la date de l'octroi du crédit hypothécaire, la preuve en étant fournie par une attestation médicale.

Est assimilée à une personne à charge sur base de la composition de ménage et à la date d'immatriculation de la demande de crédit hypothécaire :

- la personne, unie ou non par des liens de parenté jusqu'au second degré qui vit habituellement avec le demandeur et qui ne bénéficie d'aucun revenu ou indemnité;
- chaque personne handicapée qui vit habituellement avec le demandeur, unie ou non par des liens de parenté.

Un enfant handicapé est compté comme deux personnes à charge.

Le demandeur handicapé est compté comme une personne à charge.

#### **Logement**

Tout immeuble à usage d'habitation, construit ou à construire, situé en Région wallonne, destiné à l'occupation personnelle des emprunteurs.

La superficie des locaux à usage professionnel ne peut, en aucun cas, dépasser 20 % de la superficie habitable.

Le logement doit impérativement répondre, éventuellement après réalisation prioritaire des travaux financés obligatoirement à l'aide du crédit hypothécaire sollicité, aux normes en vigueur concernant les installations électriques ainsi qu'aux critères de salubrité et aux conditions de superficie définis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19<sup>o</sup> à 22<sup>o</sup>*bis* du Code wallon du Logement et respecter les prescriptions définies par le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

A cette fin, le logement doit faire l'objet d'une expertise selon le modèle fourni par la Société.

A défaut de prévoir le financement des travaux de mise en conformité dans la demande de crédit hypothécaire, cette dernière est refusée.

#### **Dette onéreuse**

Dette hypothécaire ou relative à un autre produit apparenté mettant en péril la conservation de la propriété du logement en raison du taux d'intérêt qui dépasse sensiblement les conditions du marché lors de l'immatriculation de la demande de crédit ou des modalités de remboursement qui ne correspondent plus à la situation financière du demandeur.

#### **Valeur vénale du bien**

Par valeur vénale du bien, il faut entendre le prix que l'on pourrait raisonnablement espérer lors de la vente volontaire du bien, dans des conditions normales de marché, de publicité, en tenant compte des facteurs objectifs pouvant influencer la valeur du bien, tels que l'état d'entretien, l'âge du bâtiment, les matériaux utilisés, la situation du bien, etc.

La valeur vénale du bien (évaluée après travaux éventuels) est plafonnée à € 150.000.

En cas de nouvelle construction, le coût maximum de construction (T.V.A. incluse et valeur du terrain non comprise) est de € 150.000.

Les montants de € 150.000 repris ci-avant sont majorés de 10 % dans la zone à pression immobilière.

Le montant de € 150.000 est adapté par tranche de 1.000 euros par la Société au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2004), sur la base de la formule suivante :

$$\frac{\text{Montant} \times \text{Indice ABEX au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)}}{\text{Indice ABEX au 1}^{\text{er}} \text{ janvier 2003 (fixé à "547" en novembre 2002)}}$$

Si le nouveau montant ainsi calculé est inférieur de moins de 5 % au montant de l'année précédente, l'adaptation n'est pas appliquée.

#### **Zone de pression immobilière**

Ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires excède, sur base de la moyenne des statistiques de l'Institut national des Statistiques des 3 dernières années disponibles, de plus de 35 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional. La liste des communes à pression immobilière sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques est fixée annuellement par l'administration, telle que définie à l'article 1<sup>er</sup>, 35, du Code wallon du Logement pour être d'application au 1<sup>er</sup> janvier suivant.

#### **Zone d'habitat à revitaliser**

Ensemble des communes qui sont des zones franches urbaines et/ou des zones répondant aux critères suivants :

- a. Le territoire de la commune se trouve dans un noyau d'habitat caractérisé par une densité suffisante et par un seuil minimal de population dans les secteurs statistiques contigus;
- b. Le territoire de la commune est caractérisé par une mauvaise qualité du logement et comprend moins de 10 % de logement de très bonne qualité par rapport au nombre total de logement sur le territoire sur base des statistiques de l'Institut National de Statistiques (Direction générale Statistique et Information économique du SPF Economie);
- c. Le territoire de la commune se trouve en zone d'initiative privilégiée telle que définie par l'Autorité fédérale.

#### **Travaux de rénovation**

Par ordre de priorité :

1. les travaux relatifs à la salubrité : travaux destinés à rendre le bien conforme aux normes en vigueur concernant les installations électriques ainsi qu'aux critères de salubrité et aux conditions de superficie définis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19<sup>o</sup> à 22<sup>o</sup>*bis*, du Code wallon du Logement.

2. les travaux relatifs à la fermeture et à l'isolation du volume protégé non-clos du logement, à l'isolation des conduites de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

3. les travaux ouvrant le droit au bénéfice des primes visées au Titre II de l'arrêté ministériel du 20 décembre 2007 tel que modifié, relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie, à l'exception des primes visées aux articles 10 et 11, 26 et 27, les travaux d'isolation visés au § 7, de l'article 7, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables.

#### **4. REVENUS ANNUELS IMPOSABLES GLOBALEMENT DE L'ANNEE N-2 ET REVENUS NETS MENSUELS ACTUELS DU DEMANDEUR**

##### **Revenus annuels imposables**

Les revenus imposables globalement à prendre en considération sont ceux afférents à l'avant dernière année complète précédant la date d'immatriculation de la demande de prêt, tels qu'ils apparaissent sur l'avertissement extrait de rôle ou sur tout certificat assimilé.

Pour la détermination des revenus annuels imposables, sont pris en considération l'ensemble des revenus des demandeurs et des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, sur base de la composition de ménage.

Si les revenus imposables globalement afférents à l'avant-dernière année complète précédant la date d'immatriculation de la demande de prêt ne sont pas connus, la Société détermine les documents qu'il convient de prendre en considération pour fixer les revenus imposables.

Lorsque le demandeur a bénéficié de revenus dans un pays étranger, les revenus imposables globalement sont recalculés fictivement comme si le demandeur avait été imposé en Belgique.

##### **Revenus nets mensuels actuels**

Les revenus nets mensuels actuels sont utilisés pour calculer la mensualité maximale de remboursement du crédit hypothécaire et le montant minimal de revenu net mensuel devant rester disponible.

Pour les calculs de revenus nets mensuels actuels, il faut considérer l'ensemble des revenus issus du travail et des revenus de remplacement des demandeurs.

Les allocations familiales, les allocations de fin d'année et le pécule de vacances ne sont pas pris en considération.

Les revenus nets mensuels actuels sont égaux au douzième de la somme des revenus nets annuels à la date d'immatriculation.

La Société établit le détail et les modalités précises de calcul.

#### **5. MONTANT DES CREDITS HYPOTHECAIRES**

La mensualité de remboursement du crédit hypothécaire ne peut pas être supérieure à un tiers des revenus nets mensuels actuels tels que déterminés selon les modalités prévues au point 4.

Toutefois, compte tenu des mensualités de l'ensemble des prêts à rembourser (y compris le crédit hypothécaire social demandé), le demandeur doit disposer au moment de l'octroi du crédit d'un revenu net mensuel au moins égal à € 460, faute de quoi le crédit est refusé.

Ce revenu net mensuel est adapté par tranche de 10 euros par la Société au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2004), sur base de la formule suivante :

Montant en € x Indice des prix à la consommation (loi du 1<sup>er</sup> mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses du secteur public sur base de l'indice - pivot 138,01 du 1<sup>er</sup> janvier 1990) en novembre de l'année N-1.

Le montant du crédit hypothécaire ne peut dépasser aucune des deux limites suivantes :

##### **1. un montant maximum du crédit hypothécaire de :**

Valeurs non indexées

Catégorie	Barème	Max. empruntable
<b>I</b>	1	62.796 €
	2	75.000 €
<b>II</b>	1	81.400 €
	2	87.800 €
	3	94.200 €
	4	100.600 €
	5	107.000 €
<b>III</b>	1	115.600 €
	2	124.200 €
	3	132.800 €
	4	141.400 €
	5	150.000 €

Ces valeurs sont majorées de :

- 10.000 euros si l'emprunteur bénéficie d'une réduction de mensualité prévue au point 10;
- 10.000 euros par personne à charge (hormis les enfants à charge);
- 10.000 euros pour le premier et le second enfant à charge;
- 10.000 euros supplémentaires par personne handicapée assimilée à une personne à charge;
- 10.000 euros s'il bénéficie d'une réduction de taux prévue aux points 8 à 11.

Le montant demandé détermine le barème minimum applicable.

**2. 110 % hors assurance-vie :**

- du coût de construction plafonné à 150.000 euros établi sur base d'un devis d'entreprise (T.V.A. incluse et valeur du terrain non comprise) pour une nouvelle construction;
- de la valeur vénale du bien plafonnée à 150.000 euros (évaluée après travaux éventuels et T.V.A. incluse) pour tous les autres cas;

La valeur de 150.000 euros est majorée de 10 % dans les zones de pression immobilière.

En cas de crédit complémentaire, le montant à prendre en considération est la différence entre le capital empruntable au jour de la demande et le solde restant dû du prêt initial.

En cas de reprise d'encours, le montant à prendre en compte est la différence entre le montant initialement prêté et le solde restant dû.

Les montants qui précèdent sont adaptés par tranche de 1.000 euros, par la Société au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2004), sur la base de la formule suivante :

$$\frac{\text{Montant} \times \text{Indice ABEX au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)}}{\text{Indice ABEX au 1}^{\text{er}} \text{ janvier 2003 (fixé à "547" en novembre 2002)}}$$

Si le nouveau montant ainsi calculé est inférieur de moins de 5 % au montant de l'année précédente, l'adaptation n'est pas appliquée.

**6. DUREE DU CREDIT HYPOTHECAIRE**

La durée s'échelonne entre dix et trente ans, le crédit hypothécaire devant être totalement remboursé à l'âge de 70 ans. La durée du crédit hypothécaire est fixée par la Société ou le Guichet en fonction des revenus nets mensuels actuels et de l'âge du demandeur.

**7. TYPES DE CREDITS HYPOTHECAIRES ET TAUX D'INTERET**

Les taux d'intérêt appliqués à chacun des barèmes relevant des catégories de revenus telles que définies dans le CWL et dans le tableau ci-dessous pour les ménages sont fixés par le Conseil d'administration de la Société, sur proposition du Comité de gestion financière de la Société, en tenant compte du taux du marché, du coût de financement de la Société et du niveau de production du secteur selon la procédure et les ratios définis par le Ministre.

Catégorie	Barème	RIG de (€)	A (€)
I	1		11.400,00
	2	11.400,01	13.650,00
II	1	13.650,01	16.000,00
	2	16.000,01	18.200,00
	3	18.200,01	20.500,00
	4	20.500,01	22.700,00
	5	22.700,01	25.000,00
III	1	25.000,01	27.500,00
	2	27.500,01	30.000,00
	3	30.000,01	32.500,00
	4	32.500,01	35.000,00
	5	35.000,01	37.500,00

Les montants repris dans le tableau ci-dessus sont majorés de 1.860 € par enfant à charge.

Le taux d'intérêt est réduit de 0,2 % en catégories I et II lorsqu'une assurance temporaire décès de type "solde restant dû" est conclue par une société d'assurance, agréée par la Commission bancaire, financière et des Assurances, et dont l'actionnariat est composé, majoritairement, d'organismes de logement à caractère public reconnus par le Code wallon du Logement.

Les taux d'intérêt annuels proposés pour toutes les catégories de crédit hypothécaire sont fixes et non révisables pour la durée du crédit hypothécaire et sont majorés par la Société ou le Guichet de 0, 50 % lorsque le logement est utilisé pour partie (maximum 20 % de la superficie habitable) à des fins professionnelles.

Pour l'octroi d'un prêt complémentaire, le taux d'intérêt appliqué est calculé en application du barème des revenus définis dans le présent règlement, étant entendu que les revenus supérieurs aux revenus les plus élevés du barème sont assimilés au dernier barème. La Société ou le Guichet détermine si le prêt complémentaire sollicité doit faire l'objet d'une inscription hypothécaire en deçà d'un montant de 7.500 euros.

Le RIG est majoré de 1.860 euros par personne à charge. Ce montant et les revenus imposables globalement (RIG) sont adaptés par tranche de 50 euros par la Société au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N (et pour la première fois à partir de 2009), sur base de la formule suivante :

$$\frac{\text{Montant} \times \text{Indice des prix à la consommation (*) en novembre de l'année N-1}}{\text{Indice des prix à la consommation en octobre 1998 (1,1951)}}$$

(\*) loi du 1<sup>er</sup> mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses du secteur public sur base de l'indice - pivot 138,01 du 1<sup>er</sup> janvier 1990.

**8. REDUCTION du taux d'intérêt en zone de pression IMMOBILIERE**

Si le bien est situé en zone de pression immobilière telle que définie au point 3 du présent règlement, le demandeur bénéficie d'une réduction de mensualité pendant les 96 premières mensualités.

Le montant de la réduction mensuelle correspond à la différence entre la mensualité du prêt conclu aux conditions de base définies au point 7 du présent règlement des prêts et la mensualité d'un prêt d'un même montant et d'une même durée à un taux d'intérêt réduit de 2,20 % en catégorie I, de 1,85 % en catégorie II et de 1,50 % en catégorie III.

Les bénéficiaires de la présente mesure ne pourront obtenir simultanément un écoprêt.

### **9. REDUCTION du taux d'intérêt en zone d'habitat à revitaliser**

Lorsque le but du crédit hypothécaire est destiné à l'acquisition d'un logement combinée à des travaux de rénovation, pour un montant minimum de € 10.000, tels que définis à l'article 3 ou à la construction et que le bien est situé dans une zone d'habitat à revitaliser, le demandeur bénéficie d'une réduction de mensualité pendant les 12 premières années de son crédit hypothécaire.

Pour les prêts relevant de la catégorie 1, le montant de la réduction mensuelle, pendant les 8 premières années, est égal au montant total de l'intérêt calculé sur un montant de € 40.000, au taux du barème, pour la durée du prêt sollicité, divisé par le nombre de mensualités du prêt sollicité. Pendant les 4 années suivantes, le montant de la réduction mensuelle est égal à la moitié du montant de la réduction mensuelle pendant les 8 premières années.

Pour les prêts relevant de la catégorie 2, le montant de la réduction mensuelle, pendant les 8 premières années, est égal au montant total de l'intérêt calculé sur un montant de € 30.000, au taux du barème, pour la durée du prêt sollicité, divisé par le nombre de mensualités du prêt sollicité. Pendant les 4 années suivantes, le montant de la réduction mensuelle est égal à la moitié du montant de la réduction mensuelle pendant les 8 premières années.

Pour les prêts relevant de la catégorie 3, le montant de la réduction mensuelle, pendant les 8 premières années, est égal au montant total de l'intérêt calculé sur un montant de € 20.000, au taux du barème, pour la durée du prêt sollicité, divisé par le nombre de mensualités du prêt sollicité. Pendant les 4 années suivantes, le montant de la réduction mensuelle est égal à la moitié du montant de la réduction mensuelle pendant les 8 premières années.

La Société wallonne du Crédit social réalise les expertises des biens situés dans les zones d'habitat à revitaliser lorsque le prêt couvre des travaux.

Les emprunteurs ont l'obligation de faire exécuter les travaux dans les règles de l'art et au moyen de matériaux de qualité conformément aux plans, devis et cahiers des charges remis à la société prêteuse pour l'instruction de la demande de prêt et repris dans la note de travaux signée par le(s) demandeur(s), à charge pour la société prêteuse de vérifier le respect de l'engagement des emprunteurs.

La libération des fonds destinés au financement des travaux se fera sur base de documents comptables officiels émanant d'entreprises enregistrées.

En cas de non-respect de ses engagements par le(s) demandeur(s), le bénéfice de la réduction du taux d'intérêt sera annulé et le taux d'intérêt normalement dû sera appliqué.

Lorsque le but du crédit hypothécaire est l'acquisition d'un logement sans réalisation de travaux ou l'acquisition d'un logement combiné à des travaux de rénovation pour un montant inférieur à 10.000 euros, le demandeur bénéficie d'une réduction de taux de 0,25 % qui est appliquée pendant les 96 premières mensualités aux conditions fixées à l'article 10.

Les bénéficiaires des présentes mesures ne pourront obtenir simultanément un écoprêt.

### **10. Réduction du taux dans les autres zones**

Si la demande ne rentre ni dans le cadre de l'article 8, ni dans le cadre de l'article 9 du présent arrêté, le demandeur bénéficie d'une réduction de mensualité pendant les 96 premières mensualités.

Le montant de la réduction mensuelle correspond à la différence entre la mensualité du prêt conclu aux conditions de base définies au point 7 du présent règlement des prêts et la mensualité d'un prêt d'un même montant et d'une même durée à un taux d'intérêt réduit de 25 points de base.

Les bénéficiaires de la présente mesure ne pourront obtenir simultanément un écoprêt

### **11. REDUCTION DE TAUX POUR L'ACHAT D'UN LOGEMENT SOCIAL**

Une réduction de taux de 0,50 % est accordée aux bénéficiaires d'un crédit hypothécaire si le but du crédit hypothécaire est l'achat d'un logement social. Cette réduction est appliquée pendant les 96 premières mensualités et est cumulable avec les autres réductions de taux.

### **12. LIMITE A LA REDUCTION DU TAUX D'INTERET**

Les réductions du taux d'intérêt ou de mensualité aux points 8 à 11 ne peuvent avoir pour conséquence que la mensualité ainsi payée soit inférieure au montant de la mensualité qui serait payée sur base d'un taux d'intérêt minimal par catégorie fixé par le Ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Si le taux d'intérêt ainsi réduit est inférieur au taux d'intérêt minimal par catégorie fixé par le Ministre ayant le Logement dans ses attributions, la réduction du taux d'intérêt visée aux points 8 à 11 est diminuée à due concurrence.

Les réductions du taux d'intérêt visées aux points 8 à 11 ne s'appliquent pas aux prêts complémentaires et sont recalculées en cas de remboursement anticipé partiel ou total.

Les réductions du taux d'intérêt visées aux points 8 à 11 ne sont pas accordées si le(s) demandeur(s) ou un des demandeurs a déjà bénéficié d'un premier crédit hypothécaire auprès de la Société ou du Guichet.

Le bénéfice de ces réductions du taux d'intérêt visées aux points 8 à 11 est suspendu en cas de communication par la Société ou le Guichet à la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale d'un défaut de paiement, conformément aux stipulations de la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux Particuliers et à l'arrêté royal du 7 juillet 2002 réglementant la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Dès l'instant où le défaut de paiement a été régularisé, l'emprunteur récupère le bénéfice des réductions, en ce compris les sommes non versées pendant la période de suspension.

### **13. SOCIETE PRETEUSE**

Sous réserve des prescriptions particulières relatives aux crédits hypothécaires complémentaires et du rachat de crédits hypothécaires existants dont l'encours est détenu par la Société ou par un Guichet, dans le respect des dispositions contenues par le règlement d'agrément des Guichets du crédit social et les normes de gestion et de fonctionnement des Guichets, le Guichet du crédit social intervient pour chaque catégorie de crédit hypothécaire en qualité de courtier ou de prêteur suivant l'agrément de la Région qui lui a été accordé par la Société.

Le Guichet qui a octroyé un premier crédit hypothécaire peut octroyer un crédit hypothécaire complémentaire, quelque soit la catégorie de crédit hypothécaire, en second rang après l'inscription en premier rang prise à son profit.

La Société octroie les crédits hypothécaires introduits par ses courtiers et les prêts destinés aux demandeurs dont elle est déjà créancière.

Pour le rachat d'un crédit hypothécaire existant dont l'encours est détenu par la Société ou par un Guichet, le Guichet peut intervenir comme prêteur s'il dispose de l'agrément pour la catégorie de crédit hypothécaire concernée et s'il finance entièrement l'opération sur ses fonds propres. Sinon, le Guichet intervient comme courtier et la Société octroie le crédit hypothécaire.

#### **14. DELAI DE GARANTIE DE TAUX ET DELAI DE VALIDITE DE L'OFFRE**

Pour chaque catégorie de crédit hypothécaire, le taux du crédit hypothécaire consenti par la Société ou le Guichet est choisi, en fonction des données du dossier complet, dans le tarif en vigueur à la date de l'immatriculation de la demande de crédit.

La décision d'octroi ou de refus doit être prise par la Société ou par les Guichets au plus tard dans les vingt et un jour calendrier qui suivent la date d'immatriculation. En cas d'absence de décision ou de refus dans le délai imparti, le demandeur peut introduire dans les trente jours calendrier un recours auprès du Conseil d'administration de la Société.

L'acte de prêt en cas d'octroi de celui-ci doit être signé dans les 100 jours qui suivent la date d'immatriculation.

Passé ce délai, une nouvelle demande doit être réintroduite.

Le taux de l'offre de crédit est garanti jusqu'au 100<sup>ème</sup> jour qui suit la date de l'immatriculation.

Au plus tard à la date de fourniture de l'offre écrite au demandeur, la Société ou le Guichet lui communique, le cas échéant, l'existence des prêts hypothécaires octroyés par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ainsi que des informations relatives aux aides dispensées par la Région.

#### **15. GARANTIES COMPLEMENTAIRES ET REFUS D'OCTROI**

Sur décision motivée, la société ou le guichet a le droit soit de réclamer des garanties complémentaires soit de refuser l'octroi du crédit pour toute raison et notamment lorsque la capacité financière des demandeurs n'est pas établie.

#### **16. GARANTIE DE BONNE FIN**

Les crédits hypothécaires et les avances consenties dans le cadre des ouvertures de crédit hypothécaire bénéficient de la garantie de bonne fin de la Région wallonne dans le respect des conditions posées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée au remboursement des prêts visés à l'article 23 du Code wallon du Logement.

#### **17. MODALITES DE REMBOURSEMENT**

§ 1<sup>er</sup>. Les crédits hypothécaires sont remboursables par mensualités constantes. Chaque mensualité comprend une partie d'intérêt et une partie de capital.

Les emprunteurs délèguent à la Société ou au Guichet la quotité cessible de leur salaire, traitement, indemnités à concurrence de tous montants exigibles, par une clause spéciale insérée dans l'acte de prêt.

Les emprunteurs donnent en gage au profit de la Société ou du Guichet, à la signature de l'acte de prêt, la partie du crédit hypothécaire réservée pour le financement des travaux.

Ces fonds déposés en nantissement seront libérés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sauf valable opposition.

§ 2. Lorsque le prêt a notamment pour objet le financement de travaux dont tout ou partie peut être couvert par une aide de la Région, notamment la prime à la réhabilitation ou les primes favorisant l'utilisation rationnelle de l'énergie ou favorisant le recours aux sources d'énergie renouvelables, la Société wallonne du Crédit social ou le Guichet peut en faire l'avance, à charge pour l'emprunteur bénéficiaire de ces aides, de céder le montant de la prime ou de ces primes pour les comptabiliser sur son compte de remboursement.

#### **18. CONDITIONS PATRIMONIALES**

A la date de la signature de l'acte de prêt du crédit hypothécaire, le demandeur et les personnes (sur base de la composition de ménage) avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, à l'exclusion des ascendants et des descendants, ne peuvent être, seuls ou ensemble, propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.

Il est dérogé à cette condition lorsqu'il s'agit :

- a. Soit, d'un logement surpeuplé, inhabitable ou non améliorable et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date d'approbation du Crédit hypothécaire par la Société.
- b. Soit, du ou des logements non améliorable(s) à démolir sis sur le terrain devant servir d'assiette au logement à construire avec le bénéfice du crédit hypothécaire.
- c. Soit, d'un autre logement, pour autant qu'il soit vendu avant la signature de l'acte authentique de prêt et que le produit de la vente soit réinvesti dans l'opération pour laquelle le crédit hypothécaire est sollicité.

La dérogation visée ci avant est subordonnée au respect des conditions suivantes :

1<sup>o</sup> En cas de pleine propriété :

- a. S'il s'agit d'un logement surpeuplé ou inhabitable, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le mettre en vente dès l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté, amélioré ou construit avec le bénéfice du crédit hypothécaire;
- b. S'il s'agit d'un logement non améliorable, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, doivent s'engager à le faire démolir ou à ne plus le destiner à un logement à dater de l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté, amélioré ou construit avec le bénéfice du crédit hypothécaire.

2<sup>o</sup> En cas d'usufruit, le demandeur et, le cas échéant, les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté doivent s'engager à renoncer à leur usufruit, dès l'occupation du logement acquis, réhabilité, restructuré, adapté, amélioré ou construit avec le bénéfice du crédit hypothécaire.

Le logement est considéré comme non améliorable si le demandeur et les personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté ont été reconnus admissibles au bénéfice de l'allocation de démolition octroyée par la Région ou si le logement est reconnu non améliorable par la Société après examen sur base d'un rapport motivé, ou par un arrêté du bourgmestre.

Le caractère surpeuplé d'un logement est établi sur base des normes fixées par l'arrêté du

Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19<sup>o</sup> à 22<sup>o</sup>bis, du Code wallon du Logement.

Le non respect des engagements prévus ci-dessus constitue une clause d'exigibilité avant terme de la totalité de la créance.

**19. CONDITIONS DE CONSTITUTION DE DOSSIER**

Versement au Guichet du crédit social des frais de constitution de dossier et des frais d'expertise des biens offerts en garantie. Le montant de chaque type de frais est fixé par la Société. Si la Société ou le Guichet refuse d'octroyer le crédit hypothécaire demandé et qu'il n'y a pas d'offre, le Guichet du Crédit social rembourse au demandeur les frais de constitution de dossier.

Souscription, au bénéfice de la Société ou du Guichet, d'une assurance-vie de type solde restant dû à prime unique pour les crédits hypothécaires de catégorie I<sup>er</sup> et II et/ou à prime périodique pour les crédits hypothécaires de catégorie III, à concurrence de 100 % minimum du montant du capital emprunté.

Outre les garanties complémentaires éventuellement imposées par la Société ou le Guichet, l'emprunteur doit consentir au profit de la Société ou du Guichet une hypothèque en premier rang sur la pleine propriété de l'immeuble pour lequel il contracte l'emprunt. Est considéré comme étant en premier rang, tout autre rang suivant et successif au profit du même prêteur.

Moyennant l'autorisation écrite du demandeur ou des personnes avec lesquelles il vit habituellement, unies ou non par des liens de parenté, la Société ou le Guichet peut solliciter des services compétents des administrations les attestations relatives à leurs revenus, à leurs propriétés immobilières, à la composition de famille et à l'établissement de la qualité de personne handicapée.

**20. ENGAGEMENTS A PRENDRE PAR LES EMPRUNTEURS**

Jusqu' à complet remboursement du crédit hypothécaire, l'emprunteur s'engage à :

- Occuper, à titre principal, le logement;
- N'y exercer aucune activité professionnelle sans l'accord préalable et écrit de la Société ou du Guichet, lequel ne pourra être donné que moyennant une majoration de taux telle que prévue au point 7;
- Ne pas affecter le logement à une activité contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs;
- Assurer le logement contre l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre et les explosions, pour la totalité de sa valeur, auprès d'une compagnie d'un des Etats membres de l'Union européenne et acquitter régulièrement les primes de cette assurance;
- Exécuter les travaux de construction, de réhabilitation, de restructuration, d'adaptation, de conservation, d'amélioration ou de préservation de la propriété du logement dans les 2 ans de la signature de l'acte de prêt;
- Consentir à la visite du logement par les délégués de la Société ou du Guichet;
- Ne pas vendre le logement, ni le donner en location en tout ou en partie, sauf accord préalable et écrit de la Société ou du Guichet.

**21. DISPOSITION TRANSITOIRE**

La demande d'octroi des dossiers de crédit hypothécaire instruits sur base du règlement du crédit hypothécaire social approuvé par le Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 et d'éco-prêt instruit en faisant application de l'article 10 du règlement des éco-prêts accordés par la Société wallonne du Crédit social doit avoir été introduite sur base d'un dossier complet avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Les demandes de financement des dossiers de crédit hypothécaire instruits sur base du règlement du crédit hypothécaire social approuvé par le Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 et ayant fait l'objet d'une offre doivent être confirmées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Après cette date, les dossiers devront être instruits impérativement sur base du nouveau règlement du crédit hypothécaire social.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 décembre 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social

Namur, le 15 décembre 2009.

Le Ministre-Président,  
R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,  
J.-M. NOLLET

## ÜBERSETZUNG

## ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

D. 2010 — 13

[2009/206007]

**15. DEZEMBER 2009 — Erlass der Wallonischen Regierung zur Abänderung des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Dezember 2007 zur Regelung der Hypothekendarlehen der "Société wallonne du Crédit social" (Wallonische Sozialkreditgesellschaft) und der "Guichets du Crédit social" (Sozialkreditschalter)**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere des Artikels 175, 2;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Dezember 2007 zur Regelung der Hypothekendarlehen der "Société wallonne du Crédit social" und der "Guichets du Crédit social";

Aufgrund des am 8. Dezember 2009 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des am 10. Dezember 2009 gegebenen Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

Auf Vorschlag des Ministers für nachhaltige Entwicklung und den öffentlichen Dienst,

Beschließt:

**Artikel 1** - Die Regelung über die Hypothekendarlehen wird erlassen, so wie sie in der Anlage angeführt ist, und gilt für jeden Darlehensantrag, der ab dem 1. Januar 2010 eingereicht wird, gemäß Punkt 20, Absatz 3 der als Anlage beigefügten Regelung über die Hypothekendarlehen.



**Art. 2** - Die Regelung über die Hypothekendarlehen der "Société wallonne du Crédit social" und der Sozialkreditschalter, so wie sie in der Anlage zum Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Dezember 2007 zur Regelung der Hypothekendarlehen der "Société wallonne du Crédit social" und der "Guichets du Crédit social" findet übergangsweise gemäß Punkt 20, Absatz 1 und Absatz 2 der als Anlage beigefügten Regelung weiterhin Anwendung auf jeden vor dem 1. Januar eingereichten Antrag.

**Art. 3** - Der vorliegende Erlass tritt am 1. Januar 2010 in Kraft.

Namur, den 15. Dezember 2009

Der Minister-Präsident  
R. DEMOTTE

Der Minister für nachhaltige Entwicklung und den öffentlichen Dienst  
J.-M. NOLLET

---

### Anlage

## REGELUNG ÜBER SOZIALE HYPOTHEKENDARLEHEN

### 1. INHALTSVERZEICHNIS

#### 2 DARSTELLUNG - ALLGEMEINES

##### 3 Definitionen

4 Jährliches global steuerpflichtiges Einkommen des Jahres n-2 und aktuelles monatliches Nettoeinkommen des Antragstellers

5 Höhe der Hypothekendarlehen

6 Laufzeit des Hypothekendarlehens

7 Art der Hypothekendarlehen und Zinssätze

8 Ermäßigung des Zinssatzes in Gebieten mit Baudruck

9 Ermäßigung des Zinssatzes in neu zu belebenden Wohngebieten

10 Ermäßigung der Monatsrate

11 Grenze der Ermäßigung des Zinssatzes

12 Kreditgeber

13 Dauer der Zinssatzgarantie und Gültigkeitsdauer des Angebots

14 Zusätzliche Garantien und Verweigerung der Gewährung

15 Ausfallbürgschaft

16 Rückzahlungsmodalitäten

17 Vermögensbedingungen

18 Bedingungen für das Anlegen der Akte

19 Von den Antragstellern einzugehende Verpflichtungen

20 Übergangsbestimmung

21 Schlussbestimmungen und Inkrafttreten

### 2. DARSTELLUNG - ALLGEMEINES

Die Wallonische Sozialkreditgesellschaft und die Sozialkreditschalter gewähren unter den Bedingungen des vorliegenden Erlasses das soziale Hypothekendarlehen.

Unter sozialem Hypothekendarlehen, nachstehend Hypothekendarlehen genannt, versteht man im Sinne der vorliegenden Regelung die durch eine Hypothek gesicherten Darlehensöffnungen und die durch eine Hypothek gesicherten Darlehen, die unter den Bedingungen der vorliegenden Regelung zwecks der Finanzierung der folgenden Geschäfte gewährt werden:

- a. Bau, Erwerb, Sanierung, Umgestaltung, Anpassung, Erhaltung, Aufbesserung oder Eigentumsschutz von einer ersten Wohnung in der Wallonischen Region im Sinne der nachfolgenden Definition der Wohnung, die zur persönlichen Bewohnung durch die Darlehensnehmer bestimmt ist;
- b. Rückzahlung von besonders teuren Hypothekenschulden, die zu den selben Zwecken wie unter a) aufgenommen wurden;
- c. Durchführung von Arbeiten im Hinblick auf Energieeinsparung und auf die Installierung von erneuerbarer Energie;
- d. Finanzierung der Einmalprämien der Lebensversicherung, die zur Deckung der Darlehensnehmer im Rahmen dieser Geschäfte bestimmt sind.

Diesen Hypothekendarlehen werden bestimmte zusätzliche Produkte zu den besagten Hypothekendarlehen oder mit ihnen verwandte Produkte, die durch oder aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches als solche anerkannt sind, gleichgestellt.

### 3. DEFINITIONEN

Für die Anwendung der vorliegenden Regelung gelten die folgenden Definitionen:

#### Gesellschaft

die "Société wallonne du Crédit social"

#### Schalter

Der Sozialkreditschalter, der eine durch die Gesellschaft gewährte Zulassung der Region bezieht, wenn er als Kreditgeber handelt.

#### Antragsteller

Die natürliche(n) Person(en), die im Bevölkerungsregister oder im Fremdenregister mit unbefristeter Aufenthaltserlaubnis eingetragen ist bzw. sind oder deren Eintragung im Gange ist, die die Gewährung eines sozialen Hypothekendarlehens bei der "Société wallonne du Crédit social" oder bei einem Sozialkreditschalter beantragt bzw. beantragen.

Der Antragsteller muss am Tag der Immatrikulierung des Kreditantrags mindestens 18 Jahre alt sein oder für mündig erklärt worden sein.

#### **Vorläufige Akte**

Akte, deren Sammlung der Bestandteile die Immatrikulierung des Kreditantrags ermöglicht, und die mindestens das Folgende umfasst:

- das ordnungsgemäß ausgefüllte und vom Antragsteller unterzeichnete Kreditantragsformular;
- eine Kopie des Personalausweises;
- eine Kopie des Steuerbescheids der Heberolle des Jahres N-2;
- die Beschäftigungsbescheinigung (mit den neusten 3 Lohnkarten oder Kontoauszügen) oder jedes Belegstück zum Nachweis des monatlichen Nettoeinkommens;
- die Haushaltszusammensetzung;
- die Kopie der Verkaufszusage oder jeglicher sonstigen Eigentumsurkunde;
- das Ergebnis der Konsultierung der Belgischen Nationalbank durch den Schalter.

#### **Vollständige Akte**

Akte, deren Sammlung der Bestandteile den Beschluss zur Gewährung oder Verweigerung des Kreditantrags ermöglicht, und die das Folgende umfasst:

- die Bestandteile der vorläufigen Akte;
- die Beschreibung der Arbeiten;
- der Gutachterbericht;
- der Beschluss der Versicherungsgesellschaft zur Deckung des Ablebenrisikos;
- der Nachweis, dass alle unter Punkt 17 erwähnten Vermögensbedingungen erfüllt sind;
- und jegliches sonstiges Dokument, das zur Untersuchung der Akte notwendig ist.

#### **Datum der Immatrikulierung des Kreditantrags**

Datum, an dem der Kreditantrag eine Immatrikulationsnummer erhält.

Um immatrikuliert zu werden, muss ein Kreditantrag bei dem Kreditgeber (entweder einem Sozialkreditschalter, oder der "Société wallonne du Crédit social") abgegeben werden und auf einer vorläufigen Akte beruhen.

#### **Behinderte Person**

Für die Anwendung der vorliegenden Regelung gilt am Tag der Immatrikulierung des Kreditantrags als eine behinderte Person:

- a. entweder die Person, die an einem mindestens 66% igen Mangel an geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder einer mindestens 66 % igen Verminderung dieser Fähigkeiten leidet und von dem Föderalen Öffentlichen Dienst Soziale Sicherheit als solche anerkannt worden ist;
- b. oder die Person, deren Erwerbsfähigkeit auf ein Drittel oder weniger von dem, was eine gesunde Person durch die Ausübung eines Berufs auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt verdienen kann, beschränkt ist, in Anwendung des Gesetzes vom 27. Februar 1987 über die Behindertenbeihilfen;
- c. oder die Person, deren fehlende Selbständigkeit 9 Punkte beträgt, in Anwendung desselben Gesetzes;
- d. oder die Person, die mit einer körperlichen oder geistigen Behinderung behaftet ist, infolge deren ihr mindestens 4 Punkte in Anwendung von Artikel 6, § 2, 1<sup>o</sup> des Königlichen Erlasses vom 28. März 2003 zur Ausführung der koordinierten Gesetze über die Kinderzulagen oder mindestens 6 Punkte in Anwendung von Artikel 6, § 2, 4<sup>o</sup> dieser Gesetzgebung zugeteilt werden.

#### **Unterhaltsberechtigte Person**

Wird als unterhaltsberechtigter Person betrachtet:

- Das Kind, für das dem Antragsteller bzw. der gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Person Kinderzulagen oder Waisengeld gewährt werden;
- das Kind, für das der Antragsteller oder die gewöhnlich mit ihm lebende verwandte oder nicht verwandte Person keine solche Zulage beziehen, das aber von der Gesellschaft als unterhaltsberechtigtes Kind betrachtet wird, wenn diese Personen den Beweis davon erbringen;
- das künftige Kind, d.h. das Kind, das am Tag der Gewährung des Hypothekendarlehens seit mindestens neunzig Tagen erwartet wird: der Beweis hierfür wird durch ein ärztliches Attest erbracht.

Wird einer unterhaltsberechtigten Person aufgrund der Haushaltszusammensetzung und am Tag der Immatrikulierung des Antrags auf ein Hypothekendarlehen gleichgestellt:

- die höchstens im zweiten Grad verwandte oder nicht verwandte Person, die gewöhnlich mit dem Antragsteller lebt und weder Einkommen noch Vergütung bezieht;
- jede verwandte oder nicht verwandte behinderte Person, die gewöhnlich mit dem Antragsteller lebt.

Ein behindertes Kind zählt für zwei unterhaltsberechtigter Personen.

Der behinderte Antragsteller zählt für eine unterhaltsberechtigter Person.

#### **Wohnung**

Jedes Wohngebäude, das schon gebaut oder noch zu bauen, in der Wallonischen Region gelegen und zur persönlichen Bewohnung durch die Darlehensnehmer bestimmt ist.

Die Fläche der zu Berufszwecken dienenden Räume darf auf keinem Fall 20% der bewohnbaren Fläche überschreiten.

Die Wohnung muss unbedingt ggf. nach vorrangiger Ausführung der zwangsläufig mit Hilfe des beantragten Hypothekendarlehens finanzierten Arbeiten den geltenden Normen in Sachen Stromanlagen entsprechen sowie die Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit und die Flächenanforderungen erfüllen, die im Erlass der Wallonischen

Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1, 19° bis 22°bis des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches erwähnten Definitionen bestimmt werden, und die durch das Wallonische Gesetzbuch über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie bestimmten Vorschriften erfüllen.

Zu diesem Zweck muss ein Gutachten über die Wohnung nach dem von der Gesellschaft gegebenen Muster erstellt werden.

Wenn die Finanzierung der Arbeiten zur Anpassung der Stromanlage in dem Antrag auf das Hypothekendarlehen nicht vorgesehen ist, wird der Antrag abgelehnt.

#### **Teure Schuld**

Hypothekenschuld oder mit einem sonstigen verwandten Produkt verbundene Schuld, die die Erhaltung des Eigentums der Wohnung gefährdet, weil deren Zinssatz bei der Immatrikulierung des Kreditantrags die Marktbedingungen deutlich überschreiten oder deren Rückzahlungsmodalitäten der Finanzlage des Antragstellers nicht mehr entsprechen.

#### **Verkehrswert des Gutes**

Unter Verkehrswert des Gutes ist der Preis zu verstehen, der bei freiwilligem Verkauf des Gutes unter normalen Markt-, Werbebedingungen unter Berücksichtigung von objektiven Faktoren, die den Wert des Gutes beeinflussen können, wie Erhaltungszustand, Alter des Gebäudes, verwendete Materialien, Lage des Gutes usw. vernünftiger erwartet werden kann.

Der Verkehrswert des Gutes (Schätzung nach Ausführung von etwaigen Arbeiten) ist auf € 150.000 begrenzt.

Im Falle eines Neubaus betragen die maximalen Baukosten (inkl. MwSt. und exkl. Grundstückswert) € 150.000.

Die vorerwähnten Beträge von € 150.000 werden in dem Gebiet mit Baudruck um 10% erhöht.

Dieser Betrag von € 150.000 wird durch die Gesellschaft am 1. Januar eines jeden Jahres N (und zum ersten Mal ab 2004) in Tranchen von 1.000 Euro auf der Grundlage folgender Formel angepasst:

$$\frac{\text{Betrag} \times \text{ABEX-Index am 1. Januar des Jahres N (im November des Jahres N-1 festgelegt)}}{\text{ABEX-Index am 1. Januar 2003 (im November 2002 auf "547" festgelegt)}}$$

#### **Gebiet mit Baudruck**

Gesamtheit der Gemeinden, wo der Durchschnittspreis der gewöhnlichen Wohnhäuser auf der Grundlage des Durchschnitts der Statistiken des Nationalen Statistischen Instituts der letzten drei verfügbaren Jahre den auf dem regionalen Gebiet gerechneten Durchschnittspreis derselben Häuser um mehr als 35% überschreitet. Die Liste der Gemeinden mit Baudruck auf der Grundlage der Statistiken des Nationalen Statistischen Instituts wird jährlich von der Verwaltung im Sinne von Artikel 1, 35 des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches festgesetzt und gilt ab dem folgenden 1. Januar.

#### **Neu zu belebendes Wohngebiet**

Gesamtheit von Gemeinden, die städtische Freizonen und/oder Gebiete sind, die den folgenden Kriterien entsprechen:

a) das Gebiet der Gemeinde liegt innerhalb eines Wohnkerns, der durch eine ausreichende Dichte und eine Mindestschwelle der Bevölkerungszahl in den angrenzenden statistischen Bereichen gekennzeichnet wird;

b) das Gebiet der Gemeinde wird durch eine schlechte Qualität der Wohnungen gekennzeichnet und zählt weniger als 10% Wohnungen von sehr guter Qualität im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen auf dem Gebiet, das als Grundlage für die Statistiken des Nationalen Statistischen Instituts (Generaldirektion Statistik und Wirtschaftliche Information des FÖD Wirtschaft) dient;

c) das Gebiet der Gemeinde befindet sich in einem bevorzugten Initiativgebiet, so wie dieses durch die Föderale Behörde bestimmt worden ist.

#### **Renovierungsarbeiten:**

Nach Vorrangreihenfolge:

1. Arbeiten bezüglich der gesundheitlichen Zutraglichkeit: Arbeiten, die dazu bestimmt sind, das Gut mit den geltenden Normen für die Stromanlagen die sowie mit den durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1, 19° bis 22°bis des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches bestimmten Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit und Flächenanforderungen in Übereinstimmung zu bringen,

2. die Arbeiten bezüglich der Schließung und Isolierung des nicht geschlossenen geschützten Volumens der Wohnung, der Isolierung der Heizungs- und Nutz-Warmwasserleitungen;

3. die Arbeiten, die auf die in Titel II des Ministerialerlasses vom 20. Dezember 2007 über die Modalitäten und das Verfahren zur Gewährung der Prämien zur Förderung der rationellen Energienutzung, sowie abgeändert, erwähnten Prämien Anspruch geben, mit Ausnahme der in den Artikeln 10 und 11, 26 und 27 erwähnten Prämien, und die Isolierungsarbeiten, die in § 7 von Artikel 7 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für die Sanierung verbesserungsfähiger Wohnungen erwähnt sind.

### **4. JÄHRLICHES GLOBAL STEUERPFLICHTIGES EINKOMMEN DES JAHRES N-2 UND AKTUELLES MONATLICHES NETTOEINKOMMEN DES ANTRAGSTELLERS**

#### **Jährliches steuerpflichtiges Einkommen**

Das zu berücksichtigende jährliche global steuerpflichtige Einkommen ist das Einkommen des vollständigen vorletzten Jahres vor dem Immatrikulierungsdatum des Darlehensantrags, so wie es auf dem Steuerbescheid der Heberolle oder auf jeder gleichgestellten Bescheinigung erscheint.

Für die Bestimmung des jährlichen steuerpflichtigen Einkommens wird das Gesamteinkommen der Antragsteller und der verwandten oder nicht verwandten Personen, mit denen sie gewöhnlich leben, mit Ausnahme der Verwandten in auf- und absteigender Linie, aufgrund der Haushaltszusammensetzung berücksichtigt.

Ist das jährliche global steuerpflichtige Einkommen des vollständigen vorletzten Jahres vor dem Immatrikulierungsdatum des Darlehensantrags nicht bekannt, so bestimmt die Gesellschaft die Dokumente, die zu berücksichtigen sind, um das steuerpflichtige Einkommen festzusetzen.

Wenn der Antragsteller Einkommen im Ausland bezogen hat, wird das global steuerpflichtige Einkommen fiktiv neu berechnet, als ob der Antragsteller in Belgien besteuert worden wäre.

#### **Aktuelles monatliches Nettoeinkommen**

Das aktuelle monatliche Nettoeinkommen wird gebraucht, um die maximale Monatsrate für die Rückzahlung des Hypothekendarlehens und den Mindestbetrag des monatlichen Einkommens, der verfügbar bleiben muss, zu berechnen.

Für die Berechnung des aktuellen monatlichen Nettoeinkommens ist die Gesamtheit des Einkommens aus der Arbeit und der Ersatzeinkünfte der Antragsteller zu berücksichtigen.

Die Familienzulagen, die Jahresendzulagen und das Urlaubsgeld werden nicht berücksichtigt.

Das aktuelle monatliche Nettoeinkommen entspricht dem Zwölftel der Summe des jährlichen Nettoeinkommens am Tag der Immatrikulation.

Die Gesellschaft legt die Einzelheiten und die genauen Berechnungsmodalitäten fest.

### **5. BETRAG DER HYPOTHEKARKREDITE**

Die Monatsrate zur Tilgung des Hypothekendarlehens kann ein Drittel des aktuellen monatlichen Nettoeinkommens, so wie es nach den in Punkt 4 vorgesehenen Modalitäten bestimmt wird, nicht überschreiten.

Jedoch muss der Antragsteller unter Berücksichtigung der gesamten zurückzuzahlenden Darlehen (einschließlich des beantragten sozialen Hypothekendarlehens) zum Zeitpunkt der Bewilligung des Darlehens über ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens € 460 verfügen, ansonsten wird das Darlehen verweigert.

Dieses monatliche Nettoeinkommen wird durch die Gesellschaft am 1. Januar eines jeden Jahres N (und zum ersten Mal ab 2004) in Tranchen von 10 Euro auf der Grundlage folgender Formel angepasst:

Betrag in € x Index der Verbraucherpreise (Gesetz vom 1. März 1977 zur Einführung einer Regelung zur Kopplung gewisser Ausgaben im öffentlichen Sektor an den Verbraucherpreisindex des Königreiches auf der Grundlage des Schwellenindex 138,01 vom 1. Januar 1990) im November des Jahres N-1.

Der Betrag des Hypothekendarlehens darf keine der folgenden zwei Grenzen überschreiten:

#### **1. Höchstbetrag des Hypothekendarlehens von:**

Nicht indexierte Werte

Kategorie	Tarif	verleihbarer Höchstbetrag
I	1	62.796 €
	2	75.000 €
II	1	81.400 €
	2	87.800 €
	3	94.200 €
	4	100.600 €
	5	107.000 €
III	1	115.600 €
	2	124.200 €
	3	132.800 €
	4	141.400 €
	5	150.000 €

Diese Werte werden um folgende Beträge erhöht:

- 10.000 Euro, wenn der Kreditnehmer eine in Artikel 8.1 vorgesehene Ermäßigung der Monatsrate in Anspruch nimmt;

- 10.000 Euro pro unterhaltsberechtigter Person (außer den unterhaltsberechtigten Kindern);

- 10.000 Euro für das erste und das zweite unterhaltsberechtigter Kind;

- 10.000 weitere Euro pro behinderte Person, die einer unterhaltsberechtigten Person gleichgestellt wird;

- 10.000 Euro, wenn er eine in den Punkten 8 oder 9 vorgesehene Ermäßigung des Zinssatzes in Anspruch nimmt.

Der beantragte Betrag bestimmt den anwendbaren Mindesttarif.

#### **2. 110% exkl. Lebensversicherung:**

- des Bauwerts, der aufgrund des Kostenvoranschlags einer Firma (inkl. MwSt. und exkl. Grundstückswert) bestimmt und auf 150.000 Euro begrenzt wird, für einen Neubau;

- des auf 150.000 Euro begrenzten Verkehrswerts des Gutes (Schätzung nach Ausführung von etwaigen Arbeiten und inkl. MwSt) für alle sonstigen Fälle;

Der Wert von € 150.000 wird um 10% in den Gebieten mit Baudruck erhöht.

Im Falle eines zusätzlichen Kredits ist der zu berücksichtigende Betrag die Differenz zwischen dem verleihbaren Kapital am Tag des Antrags und der Restschuld des anfänglichen Darlehens.

Wenn der ausstehende Betrag übernommen wird, ist der zu berücksichtigende Betrag die Differenz zwischen dem ursprünglich verliehene Betrag und der Restschuld.

Diese vorerwähnten Beträge werden durch die Gesellschaft am 1. Januar eines jeden Jahres N (und zum ersten Mal ab 2004) in Tranchen von 1.000 Euro auf der Grundlage folgender Formel angepasst:

$$\text{Betrag} \times \text{ABEX-Index am 1. Januar des Jahres N (im November des Jahres N-1 festgelegt)} \\ \text{ABEX-Index am 1. Januar 2003 (im November 2002 auf "547" festgelegt).}$$

### **6. LAUFZEIT DES HYPOTHEKENDARLEHENS**

Die Laufzeit zieht sich über 10 bis 30 Jahre hin; das Hypothekendarlehen muss vollständig getilgt sein, wenn der Darlehensnehmer siebzig Jahre alt wird. Die Laufzeit des Hypothekendarlehens wird von der Gesellschaft oder dem Schalter nach dem aktuellen monatlichen Nettoeinkommen und dem Alter des Antragstellers festgelegt.

## **7. ART DER HYPOTHEKENDARLEHEN UND ZINSSÄTZE**

Die auf jede Tariftabelle der im Wallonischen Wohngesetzbuch für Haushalte bestimmten Einkommenskategorien angewandten Zinssätze werden von dem Verwaltungsrat der Gesellschaft auf Vorschlag des Finanzverwaltungsausschusses der Gesellschaft unter Berücksichtigung des im Markt geltenden Zinssatzes, der Finanzierungskosten für die Gesellschaft und der Produktionsrate des Sektors nach den vom Minister festgelegten Verfahren und Verhältniszahlen festgesetzt.

Der Zinssatz wird um 0,2% in den Kategorien I und II herabgesetzt, wenn eine zeitweilige Ablebensversicherung vom Typ „Restschuldversicherung“ durch eine Versicherungsgesellschaft abgeschlossen wird, die durch die Kommission für das Bank-, Finanz- und Versicherungswesen zugelassen ist und deren Teilhaberstruktur hauptsächlich aus durch das Wallonische Wohngesetzbuch anerkannten Einrichtungen für Wohnungswesen mit öffentlichem Charakter besteht.

Die für alle Kategorien von Hypothekendarlehen angebotenen jährlichen Zinssätze sind feste Zinssätze, die während der ganzen Laufzeit des Hypothekendarlehens nicht revidiert werden können, und werden von der Gesellschaft oder dem Schalter um 0,50% erhöht, wenn die Wohnung teilweise (höchstens 20% der bewohnbaren Fläche) zu Berufszwecken benutzt wird.

Für die Gewährung eines zusätzlichen Darlehens wird der angewandte Zinssatz in Anwendung der in der vorliegenden Regelung bestimmten Einkommenstabelle berechnet, wobei deutlich ist, dass die Einkommen, die die höchsten Einkommen der Tabelle übertreffen, dem letzten Untertarif gleichgestellt werden. Die Gesellschaft oder der Schalter bestimmt, ob das beantragte zusätzliche Darlehen Gegenstand einer Eintragung einer Hypothek unter dem Betrag von 7.500 Euro sein muss.

Das global steuerpflichtige Einkommen wird um 1.860 Euro pro unterhaltsberechtigter Person erhöht. Dieser Betrag und das global steuerpflichtige Einkommen werden durch die Gesellschaft am 1. Januar eines jeden Jahres N (und zum ersten Mal ab 2009) in Tranchen von 50 Euro auf der Grundlage folgender Formel angepasst:

$$\frac{\text{Betrag} \times \text{Index der Verbraucherpreise (*) im November des Jahres N-1}}{\text{Index der Verbraucherpreise im Oktober 1998 (1,1951)}}$$

(\*) Gesetz vom 1. März 1977 zur Einführung einer Regelung zur Kopplung gewisser Ausgaben im öffentlichen Sektor an den Verbraucherpreisindex des Königreiches auf der Grundlage des Schwellenindex 138,01 vom 1. Januar 1990.

## **8. ERMÄSSIGUNG DES ZINSSATZES IN GEBIETEN MIT BAUDRUCK**

Der Zinssatz wird um 2,20% in der Kategorie I, um 1,85% in der Kategorie II und um 1,50 % in der Kategorie III herabgesetzt, wenn das Gut in einem Gebiet mit Baudruck liegt, sowie es in Punkt 3 der vorliegenden Regelung der Hypothekendarlehen definiert worden ist.

Diese Ermäßigung wird auf die ersten 96 Monatsraten angewandt.

## **9. ERMÄSSIGUNG DES ZINSSATZES IN NEU ZU BELEBENDEN WOHNGBIETEN**

Wenn das Hypothekendarlehen den Erwerb einer Wohnung in Verbindung mit in Artikel 3 bestimmten Sanierungsarbeiten um einen Betrag von mindestens € 10.000 zum Zweck hat, und wenn das Gut in einem nachhaltigen neu zu lebenden Wohngebiet liegt, hat der Antragsteller Anspruch auf eine Ermäßigung der Monatsraten während der ersten 12 Jahre seines Hypothekendarlehens.

Für die Darlehen der Kategorie 1 entspricht der Betrag der monatlichen Ermäßigung während der ersten 8 Jahre dem Gesamtbetrag des Zinssatzes, der auf einem Betrag von € 40.000 zum Satz der Tabelle für die Laufzeit des beantragten Darlehens gerechnet wird, geteilt durch die Anzahl Monatsrate des beantragtes Darlehens. Während der nächsten 4 Jahre entspricht der Betrag der monatlichen Ermäßigung der Hälfte des Betrags der monatlichen Ermäßigung der ersten 8 Jahre.

Für die Darlehen der Kategorie 2 entspricht der Betrag der monatlichen Ermäßigung während der ersten 8 Jahre dem Gesamtbetrag des Zinssatzes, der auf einem Betrag von € 30.000 zum Satz der Tabelle für die Laufzeit des beantragten Darlehens gerechnet wird, geteilt durch die Anzahl Monatsrate des beantragtes Darlehens. Während der nächsten 4 Jahre entspricht der Betrag der monatlichen Ermäßigung der Hälfte des Betrags der monatlichen Ermäßigung der ersten 8 Jahre.

Für die Darlehen der Kategorie 3 entspricht der Betrag der monatlichen Ermäßigung während der ersten 8 Jahre dem Gesamtbetrag des Zinssatzes, der auf einem Betrag von € 20.000 zum Satz der Tabelle für die Laufzeit des beantragten Darlehens gerechnet wird, geteilt durch die Anzahl Monatsrate des beantragtes Darlehens. Während der nächsten 4 Jahre entspricht der Betrag der monatlichen Ermäßigung der Hälfte des Betrags der monatlichen Ermäßigung der ersten 8 Jahre.

Die für die Ermäßigung des Zinssatzes zulässigen Arbeiten werden auf der Grundlage einer durch die „Société wallonne du Crédit social“ (Wallonische Sozialkreditgesellschaft) durchgeführten Begutachtung bestimmt.

Die Darlehensnehmer haben die Pflicht, die Arbeiten fachgerecht und anhand qualitätvoller Materialien gemäß den Plänen, Kostenvoranschlägen und Lastenheften, die dem Kreditgeber zur Untersuchung des Darlehensantrags abgegeben und in dem vom Antragsteller unterzeichneten Arbeitenblatt aufgenommen wurden, ausführen zu lassen, und die Gesellschaft muss die Einhaltung dieser Verpflichtung der Darlehensnehmer überprüfen.

Die Freigabe der zur Finanzierung der Arbeiten bestimmten Geldmittel erfolgt auf der Grundlage von offiziellen Buchführungsunterlagen, die von registrierten Unternehmen ausgestellt werden.

Wenn der Antragsteller seine Verpflichtungen nicht einhält, wird der Anspruch auf die Ermäßigung des Zinssatzes annulliert und der normal geschuldeter Zinssatz angewandt.

Bei einer oben vorgesehenen Ermäßigung des Zinssatzes in städtischen Freizonen hat bzw. haben der (die) Antragsteller gleichzeitig keinen Anspruch auf ein Öko-Darlehen.

## **10. Ermäßigung der Monatsrate**

Eine Ermäßigung von 50 Euro wird für Hypothekendarlehen während 8 Jahre gewährt, ausschließlich wenn das Gut weder in einem Gebiet mit Baudruck noch in einem nachhaltigen neu zu belebenden Wohngebiet liegt.

Sie wird auf die ersten 96 Monatsraten angewandt.

### **11. GRENZE DER ERMÄSSIGUNG DES ZINSSATZES**

Die in den Punkten 8 und 9 erwähnte Ermäßigung des Zinssatzes sowie die in Punkt 10 erwähnte Ermäßigung der Monatsrate können zur Folge haben, dass die derart gezahlte Monatsrate unter dem Betrag der Rate liegt, die aufgrund eines vom Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich die Wohnungswesen gehört, bestimmten Mindestzinssatzes pro Kategorie zu zahlen wäre.

Wenn der derart ermäßigte Zinssatz unter dem vom Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich die Wohnungswesen gehört, bestimmten Mindestzinssatz pro Kategorie liegt, wird die in den Punkten 8 und 9 erwähnte Ermäßigung des Zinssatzes entsprechend herabgesetzt.

Wenn die in Punkt 10 erwähnte Ermäßigung der Monatsrate zur Folge hat, dass die derart gezahlte Monatsrate unter dem Betrag der Rate liegt, die aufgrund eines vom Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich die Wohnungswesen gehört, bestimmten Mindestzinssatzes pro Kategorie zu zahlen wäre, wird die Ermäßigung der Monatsrate entsprechend herabgesetzt.

Die in den Punkten 8 und 9 erwähnte Ermäßigung des Zinssatzes und die in Punkt 10 erwähnte Ermäßigung der Monatsrate finden keine Anwendung auf die zusätzlichen Darlehen und werden bei vorzeitiger teilweise oder ganzen Rückzahlung neu berechnet.

Die in den Punkten 8 und 9 erwähnte Ermäßigung des Zinssatzes und die in Punkt 10 erwähnte Ermäßigung der Monatsrate werden nicht gewährt, wenn der bzw. die Antragsteller oder einer der Antragsteller ein erstes Hypothekendarlehen bei der Gesellschaft oder einem Schalter bereits in Anspruch genommen hat.

Der Anspruch auf diese in den Punkten 8 und 9 erwähnte Ermäßigung des Zinssatzes und die in Punkt 10 erwähnte Ermäßigung wird ausgesetzt, wenn die Gesellschaft oder der Schalter gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. August 2001 über die Zentrale für Kredite an Privatpersonen und gemäß dem Königlichen Erlass vom 7. Juli 2002 zur Regelung der Zentrale für Kredite an Privatpersonen die Zentrale der Nationalbank für Kredite an Privatpersonen von einem Zahlungsver säumnis in Kenntnis gesetzt hat.

Sobald das Zahlungsver säumnis regularisiert worden ist, hat der Darlehensnehmer wieder Anspruch auf die Ermäßigungen, einschließlich auf die während der Aussetzungsperiode nicht bezahlten Beträge.

### **12. KREDITGEBER**

Vorbehaltlich der besonderen Vorschriften bezüglich der zusätzlichen Hypothekendarlehen und des Rückkaufs von bestehenden Hypothekendarlehen, deren ausstehende Beträge von der Gesellschaft oder einem Schalter gehalten werden, und unter Einhaltung der in der Zulassungsregelung der Sozialkreditschalter aufgeführten Bestimmungen und der Verwaltungs- und Betriebsnormen der Schalter, tritt der Sozialkreditschalter für jede Kategorie von Hypothekendarlehen als Makler oder Darlehensgeber, je nach der Zulassung der Region, die ihm durch die Gesellschaft gewährt worden ist, ein.

Der Schalter, der ein erstes Hypothekendarlehen gewährt hat, kann ungeachtet der Kategorie des Hypothekendarlehens ein zusätzliches zweitrangiges Hypothekendarlehen nach der erstrangigen Eintragung zu seinen Gunsten gewähren.

Die Gesellschaft gewährt die Hypothekendarlehen, die von ihren Maklern eingereicht werden, und die Darlehen für Antragsteller, für die sie schon Gläubiger ist.

Für den Rückkauf eines Hypothekendarlehens, dessen ausstehender Betrag von der Gesellschaft oder einem Schalter gehalten wird, kann der Sozialkreditschalter als Darlehensgeber eintreten, wenn er die Zulassung für die betroffene Kategorie von Hypothekendarlehen hat und wenn er das Geschäft mit seinem Eigenkapital völlig finanziert. Sonst tritt der Schalter als Makler ein und gewährt die Gesellschaft das Hypothekendarlehen.

### **13. DAUER DER ZINSSATZGARANTIE UND GÜLTIGKEITSDAUER DES ANGEBOTS**

Für jede Kategorie des Hypothekendarlehens wird der Satz des durch die Gesellschaft oder den Schalter gewährten Hypothekendarlehens unter Berücksichtigung der Daten der vollständigen Akte in dem Tarif, der am Tag der Immatrikulation des Kreditantrags gilt, gewählt.

Der Gewährungs- oder Ablehnungsbeschluss muss von der Gesellschaft oder den Schaltern spätestens innerhalb von einundzwanzig Kalendertagen nach dem Immatrikulationsdatum gefasst werden. Wenn kein Beschluss innerhalb der eingeräumten Frist getroffen wird, kann der Antragsteller innerhalb von dreißig Kalendertagen einen Einspruch beim Verwaltungsrat der Gesellschaft einreichen.

Im Falle der Gewährung muss der Darlehensvertrag spätestens innerhalb von 100 Kalendertagen nach dem Immatrikulationsdatum unterzeichnet werden.

Nach Ablauf dieser Frist muss ein neuer Antrag eingereicht werden.

Der Satz des Kreditangebots ist bis zum 100. Tag nach dem Immatrikulationsdatum garantiert.

Spätestens zum Zeitpunkt der Übergabe des schriftlichen Angebots an den Antragsteller teilt ihm die Gesellschaft oder der Schalter gegebenenfalls das Vorhandensein der vom "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie) gewährten Hypothekendarlehen sowie der Informationen bezüglich der durch die Region gewährten Beihilfen mit.

### **14. ZUSÄTZLICHE GARANTIE UND VERWEIGERUNG DER GEWÄHRUNG**

Auf begründeten Beschluss hat die Gesellschaft oder der Schalter das Recht, aus jeglichem Grund und insbesondere, wenn die Finanzkraft der Antragsteller nicht feststeht, entweder zusätzliche Garantie zu verlangen, oder die Gewährung des Darlehens zu verweigern.

### **15. AUSFALLBÜRGSCHAFT**

Die Hypothekendarlehen und die im Rahmen der Eröffnungen von Hypothekendarlehen bewilligten Vorschüsse genießen die Ausfallbürgschaft der Wallonischen Region unter Einhaltung der Bedingungen, die durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 30. April 2009 zur Festlegung der Bedingungen für die Gewährung der Ausfallbürgschaft der Region für die Rückzahlung der in Artikel 23 des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Hypothekendarlehen erlassen wurden.

### **16. RÜCKZAHLUNGSMODALITÄTEN**

§ 1. Außer für die in den Artikeln 7, Absatz 2, 8 und 9 erwähnten Darlehen gelten die folgenden Bestimmungen:

- a. Die Hypothekendarlehen sind durch konstante Monatsraten zurückzuzahlen. Jede Monatsrate schließt einen Teil der Zinse und einen Teil des Kapitals ein.

- b. Die Darlehensnehmer weisen durch eine in den Darlehensvertrag eingefügte Sonderklausel den pfändbaren Anteil ihrer Löhne, Gehälter und Vergütungen an die Gesellschaft oder den Schalter bis zur Höhe aller fälligen Schuldbeträge zu.
- c. Die Darlehensnehmer geben bei der Unterzeichnung des Darlehensvertrags den Anteil des Hypothekendarlehens, der zur Finanzierung der Arbeiten vorbehalten ist, als Pfand zugunsten der Gesellschaft oder des Schalters.

Diese verpfändeten Mittel werden je nach dem Fortschrittsstand der Arbeiten ausgezahlt, außer wenn ein gültiger Einspruch erhoben wird.

§ 2. Wenn das Darlehen insbesondere die Finanzierung von Arbeiten zum Gegenstand hat, die völlig bzw. teilweise durch eine Beihilfe der Region abgedeckt werden können, insbesondere durch die Sanierungsprämie oder durch die Prämien zur Förderung der rationellen Energienutzung oder der Inanspruchnahme der erneuerbaren Energiequellen, kann die "Société wallonne du Crédit social" oder der Schalter einen Vorschuss in Höhe der Prämie gewähren, wobei der diese Beihilfen beziehende Darlehensnehmer ihr den Betrag dieser Prämie(n) abtreten muss, um sie auf sein Rückzahlungskonto zu verbuchen.

### **17. VERMÖGENSBEDINGUNGEN**

Am Tag der Unterzeichnung des Hypothekendarlehensvertrags dürfen der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen, mit Ausnahme der Verwandten in auf- und absteigender Linie (auf der Basis der Haushaltszusammensetzung), weder allein noch zusammen Eigentümer oder Nießbraucher der Gesamtheit einer anderen Wohnung sein.

Es kann von dieser Bedingung abgewichen werden, wenn es sich:

- a. entweder um eine überbelegte, unbewohnbare oder nicht verbesserungsfähige Wohnung handelt, sofern diese Wohnung mindestens sechs Monate im Laufe der zwei Jahre vor dem Datum der Genehmigung des Hypothekendarlehens durch die Gesellschaft von dem Antragsteller und den gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen bewohnt worden ist.
- b. oder um die nicht verbesserungsfähige(n) abzubrechende(n) Wohnung(en) handelt, die auf dem Grundstück, auf dem die Wohnung mit dem Hypothekendarlehen zu bauen ist, gelegen ist bzw. sind;
- c. oder auch um eine andere Wohnung handelt, vorausgesetzt, dass sie vor der Unterzeichnung der notariellen Urkunde des Darlehens verkauft worden ist, und dass der Verkaufserlös in das Geschäft, für welches das Hypothekendarlehen beantragt wird, neu investiert wird.

Die vorerwähnte Abweichung unterliegt der Einhaltung folgender Bedingungen:

1° Bei Volleigentum:

- a. Wenn es sich um eine überbelegte oder unbewohnbare Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, sie zum Verkauf anzubieten, sobald die mit dem Hypothekendarlehen erworbene, sanierte, umgestaltete, angepasste, aufgebaute bzw. gebaute Wohnung bezogen wird;
- b. Wenn es sich um eine nicht verbesserungsfähige Wohnung handelt, müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, sie abreißen zu lassen oder sie nicht mehr zu Wohnzwecken zu bestimmen, sobald die mit dem Hypothekendarlehen erworbene, sanierte, umgestaltete, angepasste, aufgebaute bzw. gebaute Wohnung bezogen wird.

2° Im Falle eines Nießbrauchs müssen der Antragsteller und ggf. die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen sich verpflichten, auf ihren Nießbrauch zu verzichten, sobald die mit dem Hypothekendarlehen erworbene, sanierte, umgestaltete, angepasste, aufgebaute bzw. gebaute Wohnung bezogen wird.

Die Wohnung gilt als nicht verbesserungsfähig, wenn der Antragsteller und die gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen als zulässig für den Genuss der von der Region gewährten Abbruchzulage anerkannt worden sind, oder wenn die Wohnung durch die Gesellschaft nach Überprüfung auf der Basis eines begründeten Berichts oder durch einen Erlass des Bürgermeisters als nicht verbesserungsfähig anerkannt worden ist.

Die Überbelegung einer Wohnung wird auf der Grundlage der in dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1, 19° bis 22°bis des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Definitionen festgesetzten Normen festgestellt.

Die Nichteinhaltung der oben vorgesehenen Verpflichtungen gilt als Vorfälligkeitsklausel für die ganze Forderung.

### **18. BEDINGUNGEN FÜR DAS ANLEGEN DER AKTE**

Überweisung an den Sozialkreditschalter der Kosten für das Anlegen der Akte bzw. für die Schätzung der als Sicherheit gegebenen Sachen. Der Betrag jeder Kostenart wird von der Gesellschaft festgesetzt. Wenn die Gesellschaft oder der Schalter es ablehnt, das beantragte Hypothekendarlehen zu gewähren, und wenn kein Angebot vorliegt, zahlt der Sozialkreditschalter dem Antragsteller die Kosten für das Anlegen der Akte zurück.

Abschluss einer Lebensversicherung zugunsten der Gesellschaft oder des Schalters (Versicherung des geschuldeten Restbetrags) mit einer Einmalprämie für die Hypothekendarlehen der Kategorie I und II bzw. mit periodischen Prämien für die Hypothekendarlehen der Kategorie III, zur Deckung von mindestens 100% des Betrags des geliehenen Kapitals.

Außer den eventuellen zusätzlichen Sicherungen, die von der Gesellschaft oder dem Schalter vorgeschrieben worden sind, muss der Darlehensnehmer zugunsten der Gesellschaft oder des Schalters eine erstrangige Hypothek auf das Volleigentum des Gebäudes hinnehmen, für das er das Darlehen aufnimmt. Als erstrangige Hypothek gilt auch jeder weitere darauffolgende Rang zugunsten desselben Kreditgebers.

Mit der schriftlichen Zustimmung des Antragstellers bzw. der gewöhnlich mit ihm lebenden verwandten oder nicht verwandten Personen kann die Gesellschaft oder der Schalter bei den zuständigen Dienststellen der Verwaltung die Bescheinigungen betreffend ihr Einkommen, ihr Immobilieneigentum, die Haushaltszusammensetzung und die Anerkennung als behinderte Person beantragen.

### **19. VON DEN ANTRAGSTELLERN EINZUGEHENDE VERPFLICHTUNGEN**

Bis zur völligen Rückzahlung des Hypothekendarlehens verpflichtet sich der Darlehensnehmer dazu:

- die Wohnung als Hauptwohnsitz benutzen;
- dort keine berufliche Tätigkeit auszuüben ohne der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft oder des Schalters, die nur vorbehaltlich einer unter Punkt 7 vorgesehenen Zinssatzerhöhung gegeben werden kann;
- die Wohnung für keine Aktivität bestimmen, die gegen die öffentliche Ordnung und die guten Sitten verstößt;

- die Wohnung bei einer Versicherungsgesellschaft eines der Mitgliedstaaten der Europäischen Union gegen Brand, Wasserschaden, Blitzschlag und Explosionen für ihren ganzen Wert zu versichern und die Prämien dieser Versicherung regelmatig zu bezahlen;
- die Arbeiten zum Bau bzw. zur Sanierung, Umgestaltung, Anpassung, Erhaltung, Aufbesserung oder zum Eigentumsschutz der Wohnung innerhalb zwei Jahren nach der Unterzeichnung der Darlehensurkunde auszuführen;
- den Besuch von Beauftragten der Gesellschaft oder des Schalters in die Wohnung zu gestatten;
- die Wohnung weder verkaufen noch ganz oder teilweise zu vermieten, außer wenn die Gesellschaft oder der Schalter ihre bzw. seine vorherige schriftliche Zustimmung gegeben hat.

## 20. ÜBERGANGSBESTIMMUNG

Der Gewährungsantrag der Akten von Hypothekendarlehen, die aufgrund der durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Dezember 2007 genehmigten Regelung über soziale Hypothekendarlehen untersucht worden sind, und von Öko-Darlehen, deren Untersuchung in Anwendung von Artikel 10 der Regelung der von der "Société wallonne du Crédit social" gewährten Öko-Darlehen erfolgt, muss auf der Grundlage einer vollständigen Akte vor dem 1. Januar 2010 eingereicht worden sein.

Die Finanzierungsanträge der Akten von Hypothekendarlehen, die aufgrund der durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Dezember 2007 genehmigten Regelung über soziale Hypothekendarlehen untersucht worden sind, und für die ein Angebot gemacht worden ist, müssen vor dem 1. Januar 2010 bestätigt werden.

Nach diesem Datum müssen die Akten unbedingt auf der Grundlage der neuen Regelung über soziale Hypothekendarlehen untersucht werden.

In Abweichung von den Absätzen 1 und 2 finden die Bestimmungen von Artikel 10 erst ab dem 1. März 2010 Anwendung.

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 10. Dezember 2009 zur Regelung der Hypothekendarlehen der "Société wallonne du Crédit social" und der "Guichets du Crédit social" beigefügt zu werden.

Namur, den 15. Dezember 2009

Der Minister-Präsident

R. DEMOTTE

Der Minister für nachhaltige Entwicklung und den öffentlichen Dienst

J.-M. NOLLET

VERTALING

## WAALSE OVERHEIDSDIENST

N. 2010 — 13

[2009/206007]

**15 DECEMBER 2009. — Besluit van de Waalse Regering tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 20 december 2007 houdende het reglement van de hypotheekleningen van de "Société wallonne de Crédit social" (Waalse Maatschappij voor Sociaal Krediet) en de "Guichets du Crédit social" (Sociale Kredietloketten)**

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 175.2;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 20 december 2007 houdende het reglement van de hypotheekleningen van de "Société wallonne de Crédit social" en de "Guichets du Crédit social";

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 8 december 2009;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 15 december 2009;

Op de voordracht van de Minister van Duurzame Ontwikkeling en Ambtenarenzaken,

Besluit :

**Artikel 1.** Het reglement van de hypotheekleningen zoals vermeld in bijlage wordt bepaald en is van toepassing voor elke leningsaanvraag ingediend vanaf 1 januari 2010 overeenkomstig punt 20, derde lid, van het bijgaand reglement van hypotheekleningen.

**Art. 2.** Het reglement van de hypotheekleningen van de "Société wallonne de Crédit social et des Guichets", zoals vermeld in bijlage bij het besluit van de Waalse Regering van 20 december 2007 houdende het reglement van de hypotheekleningen van de "Société wallonne de Crédit social" en de "Guichets du Crédit social" blijft van toepassing, bij wijze van overgangsmaatregel, voor elke aanvraag ingediend vóór 1 januari overeenkomstig punt 20, eerste lid, van het bijgaand reglement van hypotheekleningen.

**Art. 3.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2010.

Namen, 15 december 2009.

De Minister-President,

R. DEMOTTE

De Minister van Duurzame Ontwikkeling en Ambtenarenzaken,

J.-M. NOLLET



**BIJLAGE**  
**REGLEMENT VAN HET SOCIAAL HYPOTHEEKKREDIET**

**1 INHOUDSOPGAVE**

- 2 Inleiding - Algemeen
- 3 Begripsomschrijvingen
- 4 Globaal belastbaar jaarinkomen van het jaar n-2 en huidig maandelijks netto-inkomen van de aanvrager
- 5 Bedrag van het hypotheekkrediet
- 6 Duur van het hypotheekkrediet
- 7 Soorten hypotheekkredieten en rentevoeten
- 8 Vermindering van de rente in gebieden met vastgoeddruk
- 9 Vermindering van de rente in te revitaliseren woongebieden
- 10 Vermindering van het maandelijks bedrag
- 11 Beperking van de vermindering van de rente
- 12 Lenende maatschappij
- 13 Waarborgtermijn voor de rentevoet en geldigheidstermijn voor het aanbod
- 14 Bijkomende waarborgen en weigering van toekenning
- 15 Waarborg van honorering
- 16 Afbetalingsmodaliteiten
- 17 Vermogensvoorwaarden
- 18 Voorwaarden voor het aanleggen van het dossier
- 19 Door de leners aan te gane verbintenissen
- 20 Overgangsbepaling
- 21 Slotbepalingen en inwerkingtreding

**2 INLEIDING - ALGEMEEN**

De "Société wallonne du Crédit social" en de bijkantoren voor Sociaal Krediet verlenen het sociaal hypothecair krediet onder de voorwaarden van dit reglement.

Onder sociaal hypothecair krediet, hierna hypothecair krediet genoemd, in de zin van dit reglement verstaat men de per hypotheek gewaarborgde kredietopeningen en de per hypotheek gewaarborgde leningen die verleend zijn tegen de voorwaarden van dit reglement, met het oog op de financiering van :

- a. de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing, de instandhouding, de verbetering of het behoud van de eigendom over een eerste woning in het Waalse Gewest, zoals hierna bepaald, bestemd voor het persoonlijk gebruik van de leners;
- b. de afbetaling van bijzonder dure hypotheekschulden aangegaan tot dezelfde doeleinden als degene bedoeld in a);
- c. de uitvoering van werken voor energiebesparing en de installatie van hernieuwbare energie;
- d. de financiering van de enige levensverzekeringspremie(s) bestemd om de leners te dekken in het kader van die verrichtingen.

Sommige producent, aanvullend op of aanverwant met die hypothecaire kredieten, als leningen erkend bij of krachtens de Waalse Huisvestingscode, worden daarmee gelijkgesteld.

**3. BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN**

Voor de toepassing van dit reglement verstaat men onder :

**Maatschappij :**

De "Société wallonne du Crédit social".

**Loket**

Het loket van het sociaal krediet, met erkenning van het Gewest verleend door de Maatschappij, indien het optreedt als lener.

**Aanvrager :**

De natuurlijke persoon of personen, ingeschreven in het bevolkingsregister of voor wie een inschrijvingsprocedure aan de gang is, of ingeschreven in het vreemdelingenregister met verblijfsvergunning van onbepaalde duur die verzoeken om de toekenning van een sociaal hypothecair krediet bij de "Société wallonne du Crédit social" of een Loket.

De aanvrager moet minstens 18 jaar oud of ontvoogde minderjarige zijn op de datum van inschrijving van de kredietaanvraag.

**Voorlopig dossier**

Dossier waarvan de verschillende bestanddelen de inschrijving van de kredietaanvraag mogelijk maakt en dat minstens het volgende bevat :

het door de aanvrager behoorlijk ingevulde en ondertekende formulier voor kredietaanvraag,

- de kopie van de identiteitskaart
- de kopie van het "AER" (aanslagbiljet) van het jaar N-2,
- het inkomensattest (met de 3 laatste loonfiches of rekeninguittreksels) of elk bewijsstuk waarmee het maandelijks netto-inkomen kan worden vastgesteld,
- de samenstelling van het gezin,
- de kopie van het verkoopcompromis of andere titel van eigendom,
- het resultaat van de raadpleging van de Nationale Bank van België door het Loket.

**Volledig dossier**

Dossier waarvan de verschillende bestanddelen de beslissing tot toekenning of weigering van de kredietaanvraag mogelijk maakt en dat minstens het volgende bevat :

- de bestanddelen van het voorlopig dossier,
- de beschrijving van de werken,
- het deskundigenrapport,
- de beslissing van de verzekeringsmaatschappij om het overlijdensrisico te dekken,
- het bewijs dat de vermogensvoorwaarden bedoeld in punt 18 vervuld zijn,
- en elk ander document dat nodig is voor de behandeling van het dossier.

#### **Inschrijvingsdatum van de kredietaanvraag**

Datum waarop de kredietaanvraag een inschrijvingsnummer krijgt.

Om dit nummer te krijgen, moet de kredietaanvraag ingediend worden bij de lenende maatschappij (ofwel een "Guichet du Crédit social", ofwel de "Société wallonne du Crédit social") en berusten op een voorlopig dossier.

#### **Gehandicapte persoon**

Voor de toepassing van dit reglement wordt beschouwd als gehandicapte persoon op de inschrijvingsdatum van de kredietaanvraag :

- a. ofwel de persoon erkend door de FOD Sociale Zekerheid als getroffen met ten minste 66 % insufficiëntie of vermindering van de fysieke of geestelijke bekwaamheid;
- b. hetzij de persoon met een verdienvermogen dat verminderd is tot één derde of minder van wat een gezonde persoon kan verdienen door het uitoefenen van een beroep op de algemene arbeidsmarkt, overeenkomstig de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap;
- c. hetzij de persoon met een gebrek aan zelfredzaamheid dat vastgelegd wordt op 9 punten, overeenkomstig dezelfde wet;
- d. ofwel de persoon die getroffen is door een fysieke of geestelijke onbekwaamheid die de toekenning inhoudt van minimum 4 punten overeenkomstig artikel 6, § 2, 1°, van het koninklijk besluit van 28 maart 2003 tot uitvoering van de samengeordende wetten betreffende de kinderbijslag of de toekenning van minimum 6 punten, overeenkomstig artikel 6, § 2, 4°, van diezelfde regelgeving.

#### **Persoon ten laste**

Als personen ten laste worden beschouwd :

- het kind voor wie kinder- of wezenbijslag wordt verleend aan de aanvrager of aan de persoon met wie het doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan;
- het kind voor wie de aanvrager of de persoon met wie het doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan geen bijslag krijgt, maar van wie de Maatschappij vindt dat ze daadwerkelijk ten laste zijn als ze er het bewijs van aandragen;
- het ongeborn kind, d.w.z. het kind verwekt sinds ten minste negentig dagen op de datum van verlening van het hypothecair krediet, mits een medisch attest wordt bezorgd.

Met een persoon ten laste op grond van de samenstelling van het gezin en op de inschrijvingsdatum van de aanvraag om hypothecair krediet worden gelijkgesteld :

- de persoon, ongeacht of er banden van verwantschap tot in de tweede graad bestaan, die doorgaans samenleeft met de aanvrager, en die geen inkomen of vergoeding geniet;
- elke gehandicapte persoon die doorgaans met de aanvrager samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan.

Een gehandicapt kind wordt als twee kinderen ten laste beschouwd.

De gehandicapte aanvrager wordt als een kind ten laste beschouwd.

#### **Huisvesting**

Elk gebouwd of te bouwen woongebouw dat gelegen is in het Waalse Gewest en dat bestemd is voor het persoonlijk gebruik van de leners.

De oppervlakte van de lokalen voor beroepsgebruik mag in geen geval hoger zijn dan 20 % van de bewoonbare oppervlakte.

De woning moet voldoen, eventueel na de prioritaire uitvoering van de verplicht met het aangevraagde hypothecair krediet gefinancierde werken, aan de vigerende normen betreffende de elektrische installaties alsmede aan de gezondheidsnormen en oppervlaktevoorwaarden bedoeld in het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°*bis*, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen en de voorschriften naleven van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie.

Daartoe moet de woning het voorwerp uitmaken van een expertise volgens het model geleverd door de Maatschappij.

Wordt in de aanvraag voor een hypothecair krediet niet voorzien in de financiering van aanpassingswerken, dan wordt deze laatste geweigerd.

#### **Bezwarende schuld :**

Hypotheekschuld of schuld i.v.m. een ander aanverwant product die het behoud van de eigendom over de woning in gevaar brengen wegens de rentevoet die gevoelig hoger is dan de marktvoorwaarden tijdens de inschrijving van de kredietaanvraag of wegens de terugbetalingsmodaliteiten die niet meer overeenstemmen met de financiële toestand van de aanvrager.

#### **Verkoopwaarde van het goed**

Onder verkoopwaarde van het goed wordt verstaan de prijs die redelijkerwijs kan worden verwacht bij de vrijwillige verkoop van het goed onder de normale markt- en openbaarheidsvoorwaarden, met inachtneming van de objectieve factoren die de verkoopwaarde van het goed kunnen beïnvloeden, zoals de onderhoudsstand, de ouderdom van het gebouw, de gebruikte materialen, de ligging van het goed, enz.

De verkoopwaarde van het goed (geraamd na eventuele werken) wordt beperkt tot € 150.000.

In geval van nieuwbouw bedraagt de maximale bouwwaarde (inclusief BTW en grondwaarde niet inbegrepen) € 150.000.

De hierboven vermelde bedragen van € 150.000 worden met 10 % verhoogd in het vastgoeddrukgebied.

Het bedrag van € 150.000 wordt op 1 januari van elk jaar N (en voor de eerste keer vanaf 2004) door de Maatschappij aangepast per schijf van 1.000 euro op grond van de volgende formule :

$$\frac{\text{Bedrag} \times \text{ABEX-index op 1 januari van het jaar N (bepaald in november van het jaar N-1)}}{\text{ABEX-index op 1 januari 2003 (bepaald op "547" in november 2002)}}$$

De aanpassing wordt niet toegepast als het aldus berekende nieuwe bedrag met minder dan 5 % lager ligt dan het bedrag van het vorige jaar.

#### **Vastgoeddrukgebied**

Geheel van gemeenten waar de gemiddelde prijs van de gewone woonhuizen, op basis van het gemiddelde van de statistieken van het Nationaal Instituut van Statistieken van de 3 laatste beschikbare jaren, meer dan 35 % hoger is dan de gemiddelde prijs van dezelfde huizen berekend op het gewestelijk grondgebied. De lijst van de gemeenten met vastgoeddruk op basis van de statistieken van het Nationaal Instituut van Statistieken wordt jaarlijks door de administratie opgemaakt, zoals omschreven in artikel 1, 35, van de Waalse huisvestingscode, om van toepassing te zijn op 1 januari van het daarop volgende jaar.

#### **Te revitaliseren woongebieden**

Geheel van de gemeenten die vrije stadsgebieden zijn en/of gebieden die aan de volgende criteria voldoen :

- a. Het grondgebied van de gemeente is gelegen in een woongebied gekenmerkt door een toereikende dichtheid en een minimale bevolkingsdrempel in de verwante statistische sectoren;
- b. Het grondgebied van de gemeente wordt gekenmerkt door een slechte woonkwaliteit en bevat minder dan 10 % woningen van zeer goede kwaliteit t.o.v. het totaal aantal woningen op het grondgebied op basis van de statistieken van het Nationaal Instituut van Statistieken (Directoraat-generaal Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie);
- c. Het grondgebied van de gemeente is gelegen in een bevoorrecht initiatiefgebied, zoals bepaald door de Federale Overheid.

#### **Renovatiewerken**

Bij voorrang :

1. de werken i.v.m. de gezondheid van de woning : werken om het goed in overeenstemming te brengen met de vigerende normen inzake elektrische installaties alsmede met de gezondheidsnormen en oppervlaktevoorwaarden bedoeld in het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19<sup>o</sup> tot 22<sup>o</sup>*bis*, van de Waalse Huisvestingscode.
2. werken i.v.m. met de sluiting en de isolatie van het niet-gesloten beschermd volume van de woning, de isolatie van de leidingen van de verwarming en het sanitaire warm water.
3. de werken die recht geven op het voordeel van de premies bedoeld in Titel II van het ministerieel besluit van 20 december 2007, zoals gewijzigd, betreffende de modaliteiten en de procedure voor de toekenning van premies ter bevordering van rationeel energiegebruik, met uitzondering van de premies bedoeld in de artikelen 10 en 11, 26 en 27, de isolatiewerken bedoeld in § 7 van artikel 7 van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de renovatie van verbeterbare woningen.

### **4. GLOBAAL BELASTBARE JAARINKOMENS VAN HET JAAR N-2 EN HUIDIG MAANDELIJKS NETTO-INKOMEN VAN DE AANVRAGER**

#### **Belastbaar jaarinkomen**

Het in overweging te nemen globaal belastbare inkomen is dat met betrekking tot het volledige voorlaatste jaar voorafgaand aan de inschrijvingsdatum van de aanvraag voor de lening, zoals blijkt uit het aanslagbiljet of elk daarmee gelijkgesteld bewijsstuk.

Voor de berekening van de globaal belastbare jaarinkomens wordt het gezamenlijk inkomen van de aanvragers en van de personen met wie zij doorgaans samenleven in overweging genomen, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, maar verwanten in de opgaande en de nederdalende lijn uitgesloten, op grond van de samenstelling van het gezin;

Als het globaal belastbare inkomen met betrekking tot het volledige voorlaatste jaar voorafgaand aan de inschrijvingsdatum van de aanvraag voor de lening niet gekend is, bepaalt de Maatschappij de stukken die voor de vaststelling van het belastbare inkomen in overweging worden genomen.

Indien de aanvrager inkomsten in het buitenland genoten heeft, wordt het globaal belastbare inkomen fictief herberekend alsof de aanvrager in België belast zou zijn geweest.

#### **Huidig maandelijks netto-inkomen**

Het huidige maandelijks netto-inkomen wordt gebruikt om de maandelijks aflossing van het hypothecair krediet en het minimale maandelijks netto-inkomen dat beschikbaar moet blijven, te berekenen.

Voor de berekeningen van het huidige maandelijks netto-inkomen wordt verstaan het gezamenlijk inkomen uit de arbeid en de vervanginkomens van de aanvrager.

De kinderbijslag, de eindejaarspremie en het vakantiegeld worden uit die berekening geweerd.

Het huidige maandelijks netto-inkomen is gelijk aan één twaalfde van de som van het jaarlijkse netto-inkomen op de inschrijvingsdatum.

De maatschappij stelt de gedetailleerde en precieze berekeningsgegevens op.

### **5. BEDRAG VAN DE HYPOTHECAIRE KREDIETEN**

De maandelijks aflossing van het hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan één derde van het huidige maandelijks netto-inkomen, zoals bepaald volgens de in punt 4 bedoelde berekening.

Rekening houdende met de maandelijks aflossing van de gezamenlijke leningen (met inbegrip van het aangevraagde sociaal hypothecair krediet) moet de aanvrager evenwel beschikken over een maandelijks netto-inkomen van 460 € bij de toekenning van het krediet, zoniet wordt het krediet geweigerd.

Dit maandelijks netto-inkomen wordt op 1 januari van elk jaar N (en voor de eerste keer vanaf 2004) door de Maatschappij aangepast per schijf van 10 euro op grond van de volgende formule :

Bedrag in € x indexcijfer der consumptieprijzen (wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk worden gekoppeld op grond van het spilindexcijfer 138,01 van 1 januari 1990) in november van het jaar N-1.

Het bedrag van het hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan de twee volgende grenzen :

1. een maximumbedrag van het hypothecair krediet van :

Niet-geïndexeerde waarden

Categorie	Schaal	Max. ontleenbare bedrag
I	1	62.796 €
	2	75.000 €
II.	1	81.400 €
	2	87.800 €
	3	94.200 €
	4	100.600 €
	5	107.000 €
III	1	115.600 €
	2	124.200 €
	3	132.800 €
	4	141.400 €
	5	150.000 €

Die waarden worden verhoogd met :

- 10.000 euro als de lener een vermindering van het maandelijks bedrag krijgt, bedoeld in punt 10;
- 10.000 euro per persoon ten laste (buiten de kinderen ten laste);
- 10.000 euro voor het eerste en het tweede kind ten laste;
- 10.000 euro bijkomend per gehandicapte persoon gelijkgesteld met een persoon ten laste;
- 10.000 euro als hij een rentevoetvermindering krijgt, bedoeld in de punten 8 tot 11.

Het aangevraagde bedrag bepaalt de toepasselijke minimumschaal.

2. 110 % buiten levensverzekering :

- van de bouwwaarde beperkt tot 150.000 euro, bepaald op grond van een ondernemingsprijsopgave (inclusief BTW en grondwaarde niet inbegrepen) voor nieuwbouw;
- van de verkoopwaarde van het goed, beperkt tot 150.000 euro (geraamd na eventuele werken en inclusief BTW) voor alle andere gevallen;

De waarde van 150.000 wordt verhoogd met 10 % in de gebieden met vastgoeddruk.

In geval van bijkomend krediet is het in aanmerking te nemen bedrag het verschil tussen het ontleenbare kapitaal op de dag van de aanvraag en het verschuldigd saldo van de oorspronkelijke lening.

In geval van heropname van krediet is het in aanmerking te nemen bedrag het verschil tussen het oorspronkelijk verleende bedrag en het verschuldigd saldo.

De hierboven vermelde bedragen worden op 1 januari van elk jaar N (en voor de eerste keer vanaf 2004) door de Maatschappij aangepast per schijf van 1.000 euro op grond van de volgende formule :

$$\frac{\text{Bedrag} \times \text{ABEX-index op 1 januari van het jaar N (bepaald in november van het jaar N-1)}}{\text{ABEX-index op 1 januari 2003 (bepaald op "547" in november 2002)}}$$

De aanpassing wordt niet toegepast als het aldus berekende nieuwe bedrag met minder dan 5 % lager ligt dan het bedrag van het vorige jaar.

## 6. DUUR VAN HET HYPOTHECAIR KREDIET

De duur bedraagt tussen 10 en 30 jaar, het hypothecair krediet moet volkomen afbetaald zijn op de leeftijd van 70 jaar. De duur van het hypothecair krediet moet worden vastgelegd door de Maatschappij of het Loket op grond van de huidige maandelijks netto-inkomens en de leeftijd van de aanvrager.

## 7. SOORTEN HYPOTHECAIRE KREDIETEN EN RENTEVOETEN

De rentevoeten die geldig zijn voor elke schaal van de inkomstencategorieën zoals omschreven in de Waalse Huisvestingscode en in onderstaande tabel voor de gezinnen worden bepaald door de raad van bestuur van de Maatschappij, op voorstel van het financieel beheerscomité van de Maatschappij, rekening houdend met de marktvoet, de financieringskosten van de Maatschappij en het productieniveau van de sector volgens de procedure en ratio's bepaald door de Minister.

Categorie	Schaal	GBI van (€)	TOT (€)
I	1		11.400,00
	2	11.400,01	13.650,00
II.	1	13.650,01	16.000,00
	2	16.000,01	18.200,00
	3	18.200,01	20.500,00
	4	20.500,01	22.700,00
	5	22.700,01	25.000,00
III	1	25.000,01	27.500,00
	2	27.500,01	30.000,00
	3	30.000,01	32.500,00
	4	32.500,01	35.000,00
	5	35.000,01	37.500,00

De bedragen opgenomen in bovenstaande tabel worden per kind ten laste met 1.850 € verhoogd.

De rentevoet wordt met 0,2 % vermindert in de categorieën I en II indien een tijdelijke overlijdensrekening van het type schuldsaldoverzekerings gesloten wordt door een verzekeringsmaatschappij erkend door de Commissie voor het Bank-, Financie en Verzekeringswezen en waarvan het aandeelhouderschap voor een meerderheid bestaat uit openbare huisvestingsinstellingen erkend bij de Waalse Huisvestingscode.

De jaarlijkse rentevoeten, voorgesteld voor alle categorieën van de hypothecaire kredieten, zijn vast en niet-herzienbaar voor de duur van het hypothecair krediet en worden door de Maatschappij of het Loket verhoogd met 0,50 % indien de woning gedeeltelijk (maximum 20 % van de bewoonbare oppervlakte) gebruikt wordt voor beroepsdoeleinden.

Voor de toekenning van een aanvullende lening wordt de toegepaste rentevoet berekend overeenkomstig de inkomenschaal vastgelegd in dit reglement, met dien verstande dat de inkomens die hoger zijn dan de hoogste inkomens van de schaal gelijkgesteld worden met de laatste schaal. De Maatschappij of het Loket bepaalt of de aangevraagde bijkomende lening het voorwerp van een hypothecaire inschrijving moet uitmaken voor een bedrag lager dan 7.500 euro.

Het GBI wordt verhoogd met 1.860 euro per persoon ten laste. Dat bedrag en het globaal belastbaar inkomen worden (voor de eerste keer vanaf 2009) door de Maatschappij op 1 januari van elk jaar N aangepast per schijf van 50 euro op grond van de volgende formule :

$$\frac{\text{Bedrag} \times \text{indexcijfer der consumptieprijzen (*) in november van het jaar N-1}}{\text{Indexcijfer der consumptieprijzen in oktober 1998 (1,1951)}}$$

(\*) wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk worden gekoppeld op grond van het spilindexcijfer 138,01 van 1 januari 1990.

#### **8. Vermindering van de rente in gebieden met vastgoeddruk**

Als het goed in een vastgoeddrukgebied gelegen is zoals omschreven in punt 3 van dit reglement, krijgt de aanvrager een vermindering van de maandelijkse afbetaling tijdens de 96 eerste maandelijkse afbetalingen.

Het bedrag van de maandelijkse vermindering stemt overeen met het verschil tussen de maandelijkse afbetaling van de lening afgesloten tegen de basisvoorwaarden omschreven in punt 7 van dit reglement van de leningen en de maandelijkse afbetaling van een lening van éénzelfde bedrag en éénzelfde duur tegen een rentevoet vermindert met 2,20 % in categorie I, 1,85 % in categorie II en 1,50 % in categorie III.

De personen die voor deze maatregel in aanmerking komen, kunnen niet gelijktijdig een ecolening krijgen.

#### **9. VERMINDERING VAN DE RENTE IN te revitaliseren woongebieden**

Als het hypothecair krediet bestemd is voor de aankoop van een woning in combinatie met renovatiewerken, voor een minimumbedrag van € 10.000, zoals omschreven in artikel 3 of voor de bouw en dat het goed gelegen is in een te revitaliseren woongebied, krijgt de aanvrager een vermindering van de maandelijkse afbetaling tijdens de twaalf eerste jaren van zijn hypothecair krediet.

Voor de leningen die onder categorie 1 vallen, is het bedrag van de maandelijkse vermindering, tijdens de acht eerste jaren, gelijk aan het totaalbedrag van de rente berekend op een bedrag van € 40.000, tegen de rentevoet van de schaal, voor de duur van de aangevraagde lening, gedeeld door het aantal maandelijkse afbetalingen van de aangevraagde lening. Tijdens de vier volgende jaren is het bedrag van de maandelijkse vermindering gelijk aan de helft van het bedrag van de maandelijkse vermindering tijdens de acht eerste jaren.

Voor de leningen die onder categorie 2 vallen, is het bedrag van de maandelijkse vermindering, tijdens de acht eerste jaren, gelijk aan het totaalbedrag van de rente berekend op een bedrag van € 30.000, tegen de rentevoet van de schaal, voor de duur van de aangevraagde lening, gedeeld door het aantal maandelijkse afbetalingen van de aangevraagde lening. Tijdens de vier volgende jaren is het bedrag van de maandelijkse vermindering gelijk aan de helft van het bedrag van de maandelijkse vermindering tijdens de acht eerste jaren.

Voor de leningen die onder categorie 3 vallen, is het bedrag van de maandelijkse vermindering, tijdens de acht eerste jaren, gelijk aan het totaalbedrag van de rente berekend op een bedrag van € 20.000, tegen de rentevoet van de schaal, voor de duur van de aangevraagde lening, gedeeld door het aantal maandelijkse afbetalingen van de aangevraagde lening. Tijdens de vier volgende jaren is het bedrag van de maandelijkse vermindering gelijk aan de helft van het bedrag van de maandelijkse vermindering tijdens de acht eerste jaren.

De "Société wallonne de Crédit social" voert de expertises van de goeden uit die gelegen zijn in een te revitaliseren woongebied als de lening de werken dekt.

De leners moeten de werken laten uitvoeren volgens de regels der kunst en met kwaliteitsmateriaal overeenkomstig de plannen en bestekken overgemaakt aan de financiële instelling voor de behandeling van de leningsaanvraag en opgenomen in de nota van de werken ondertekend door de aanvrager(s). De financiële instelling heeft dan tot taak om na te gaan of de leners hun verbintenis nakomen.

Het vrijmaken van de fondsen bestemd voor de financiering van de werken zal gebeuren op grond van officiële boekhoudkundige stukken uitgaande van geregistreerde ondernemingen.

Indien de aanvrager(s) zijn verbintenissen niet naleeft, wordt het voordeel van de vermindering van de rente ongeldig verklaard en wordt de normaal verschuldigde rente toegepast.

Als het hypothecair krediet bestemd is voor de aankoop van een woning zonder uitvoering van werken of de aankoop van een woning in combinatie met renovatiewerken voor een bedrag van minder dan 10.000 euro, krijgt de aanvrager een rentevoetvermindering van 0,25 % die wordt toegepast tijdens de 96 eerste maandelijkse afbetalingen tegen de in artikel 10 vastgestelde voorwaarden.

De personen die voor deze maatregelen in aanmerking komen, kunnen niet gelijktijdig een ecolening krijgen.

#### **10. VERMINDERING VAN DE RENTE IN DE ANDERE GEBIEDEN**

Als de aanvraag, noch in het kader van artikel 8, noch in het kader van artikel 9 van dit besluit, past, krijgt de aanvrager een vermindering van de maandelijkse afbetaling tijdens de 96 eerste maandelijkse afbetalingen.

Het bedrag van de maandelijkse vermindering stemt overeen met het verschil tussen de maandelijkse afbetaling van de lening afgesloten tegen de basisvoorwaarden omschreven in punt 7 van dit reglement van de leningen en de maandelijkse afbetaling van een lening van eenzelfde bedrag en éénzelfde duur tegen een rentevoet verminderd met 25 basispunten.

De personen die voor deze maatregel in aanmerking komen, kunnen niet gelijktijdig een ecolening krijgen.

#### **11. VERMINDERING VAN DE RENTE VOOR DE AANKOOP VAN EEN SOCIALE WONING**

Een vermindering van de rente met 0,50 % wordt toegekend aan de rechthebbenden op een hypothecair krediet als het hypothecair krediet de aankoop van een sociale woning tot doel heeft. Deze vermindering wordt tijdens de 96 eerste maandelijkse afbetalingen toegepast en is cumuleerbaar met de andere renteverminderingen.

#### **12. Beperking van de vermindering van de rentevoet**

De verminderingen van de rentevoet of van de maandelijkse afbetaling in de punten 8 tot 11 mogen niet tot gevolg hebben dat de aldus betaalde maandelijkse afbetaling kleiner is dan het bedrag van de maandelijkse afbetaling die zou betaald zijn op grond van een minimale rentevoet per categorie vastgelegd door de Minister bevoegd voor Huisvesting.

Als de aldus verminderde rentevoet kleiner is dan de minimale rentevoet per categorie vastgelegd door de Minister bevoegd voor Huisvesting, wordt de vermindering van de rentevoet bedoeld in de punten 8 tot 11 dienovereenkomstig verminderd.

De verminderingen van de rentevoeten bedoeld in de punten 8 tot 11 gelden niet voor de bijkomende leningen en worden herberekend als het ontleende bedrag geheel of gedeeltelijk vervroegd wordt terugbetaald.

De verminderingen van de rentevoeten bedoeld in de punten 8 tot 11 worden niet toegekend als de aanvrager(s) of één van de aanvragers reeds in aanmerking is gekomen voor een hypothecair krediet bij de Maatschappij of het Loket.

Het voordeel van die verminderingen van de rentevoet bedoeld in de punten 8 tot 11 wordt opgeschort indien de Maatschappij of het Loket aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren een wanbetaling moet meedelen overeenkomstig de bewoordingen van de wet van 10 augustus 2001 betreffende de Centrale voor Kredieten aan Particulieren en het koninklijk besluit van 7 juli 2002 tot regeling van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren.

Zodra de wanbetaling weggewerkt is, geniet de ontleener opnieuw het voordeel van de verminderingen, met inbegrip van de sommen die tijdens de opschortingsperiode niet gestort zijn.

#### **13. FINANCIËLE INSTELLING**

Onder voorbehoud van de bijzondere bepalingen voor de bijkomende hypothecaire kredieten en de overname van bestaande hypothecaire kredieten waarvan het uitstaand bedrag in handen is van de Maatschappij of een Loket, komt het "Guichet du Crédit social", met inachtneming van de bepalingen vervat in het erkenningsreglement van de "Guichets du Crédit social" en de beheers- en werkingscriteria van de loketten, tussenbeide voor elke categorie van hypothecair krediet als makelaar of lener volgens de gewestelijke erkenning die het van de Maatschappij kreeg.

Het loket dat een eerste hypothecair krediet toegekend heeft, kan een bijkomend hypothecair krediet toekennen, ongeacht de categorie van het hypothecair krediet, in tweede rang na de inschrijving in eerste rang die het te zijnen bate genomen heeft.

De Maatschappij kent die hypothecaire kredieten die haar makelaars heeft ingediend en de leningen voor aanvragers waarvan zij al schuldeiser is, toe.

Voor de overname van een bestaand hypothecair krediet waarvan het uitstaand bedrag in handen is van de Maatschappij of een loket kan de Maatschappij optreden als lener als zij beschikt over de erkenning voor de betrokken categorie van hypothecair krediet en zij de verrichting volledig uit eigen middelen financiert. Zoniet treedt het loket op als makelaar en de Maatschappij kent het hypothecair krediet toe.

#### **14. WAARBORGTERMIJN VOOR DE RENTEVOET EN GELDIGHEDSTERMIJN VOOR HET AANBOD**

Voor elke categorie van het hypothecair krediet is de rente van het hypothecair krediet toegestaan door de Maatschappij of het Loket gekozen, in functie van de gegevens van het volledige dossier, in het tarief dat van kracht is op de inschrijvingsdatum van de kredietaanvraag.

De beslissing tot toekenning of weigering dient door de Maatschappij of het Loket te worden genomen uiterlijk binnen ééntwintig kalenderdagen na de inschrijvingsdatum.

Bij gebrek aan beslissing of weigering binnen de opgelegde termijn, heeft de aanvrager het recht om binnen de dertig kalenderdagen een beroep in te dienen bij de raad van bestuur van de Maatschappij.

In geval van toekenning van de lening moet de leningsakte binnen 100 dagen na de inschrijvingsdatum ondertekend worden.

Als deze termijn eenmaal verstreken is, dient er een nieuwe aanvraag te worden ingediend.

De rentevoet van het kredietaanbod wordt tot 100 dagen na de inschrijvingsdatum gewaarborgd.

Uiterlijk op de datum waarop het schriftelijk aanbod aan de aanvrager wordt bekendgemaakt, deelt de Maatschappij of het Loket hem, in voorkomend geval, het bestaan mee van hypothecaire leningen die toegekend worden door het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Woningfonds van de Kroostrijke Gezinnen van Wallonië) en ook informatie over de tegemoetkomingen die het Gewest verleent.

### **15. BIJKOMENDE WAARBORGEN EN WEIGERING VAN TOEKENNING**

Bij gemotiveerde beslissing heeft de maatschappij of het loket het recht om, hetzij bijkomende waarborgen te eisen, hetzij de toekenning van het krediet te weigeren om elke reden, en namelijk als de financiële draagkracht van de aanvragers niet is bewezen.

### **16. WAARBORG VAN HONORERING**

De hypothecaire kredieten en de voorschotten toegekend in het kader van de hypothecaire kredietopeningen genieten de waarborg van honorering van het Waalse Gewest met inachtneming van de voorwaarden bedoeld in het besluit van de Waalse Regering van 30 april 2009 waarbij de voorwaarden worden bepaald voor de toekenning door het Gewest van een waarborg van honorering voor de terugbetaling van leningen bedoeld in artikel 23 van de Waalse Huisvestingscode.

### **17. AFBETALINGSMODALITEITEN**

§ 1. De hypothecaire kredieten worden terugbetaald d.m.v. constante maandelijkse afbetalingen. Elke maandelijkse afbetaling bevat een deel rente en een deel kapitaal.

De leners dragen het overdraagbare gedeelte van hun salaris, loon, wedde, vergoedingen tot het vereiste bedrag over aan de Maatschappij, d.m.v. van een bijzondere bepaling ingevoegd in de leningsakte.

De leners geven, bij de ondertekening van de leningsakte, het voor de financiering van de werken voorbehouden leningsgedeelte in pand ten gunste van de Maatschappij of het Loket.

Deze in onderpand gegeven gelden zullen, behoudens geldig verzet, worden gestort naargelang de vordering van de werken.

§ 2. Indien de lening o.m. de financiering betreft van werken die geheel of gedeeltelijk onder een tegemoetkoming van het Gewest vallen, o.m. de renovatiepremie of de premies voor rationeel energiegebruik of een beter gebruik van hernieuwbare energiebronnen, kan de "Société wallonne de Crédit social" (Waalse Maatschappij voor Sociaal Krediet) of het "Guichet" (Loket) het bedrag voorschieten indien de ontlener die die tegemoetkomingen gekregen heeft, het bedrag van de premie of die premies afstaat om ze in rekening te brengen op zijn terugbetalingsrekening.

### **18. VERMOGENSVORWAARDEN**

Op de datum van ondertekening van de akte van lening van het hypothecair krediet mogen noch de aanvrager noch de personen (op grond van de gezinssamenstelling) met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, samen of alleen een andere woning volledig in eigendom of in vruchtgebruik hebben.

Van deze voorwaarde wordt afgeweken :

- a. Hetzij voor een overbewoonde, onbewoonbare of onverbeterbare woning, voor zover ze door de aanvrager en de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, minstens zes maanden werd betrokken binnen een periode van twee jaar voorafgaande aan de datum van goedkeuring van de lening door de Maatschappij.
- b. Hetzij voor één of meer onverbeterbaar te slopen woning(en), gelegen op de grond die moet dienen als grondslag voor de d.m.v. het hypothecair krediet te bouwen of te laten bouwen woning.
- c. Hetzij voor een andere woning voorzover ze vóór de ondertekening van de authentieke leningsakte is verkocht en dat de opbrengst van de verkoop opnieuw wordt geïnvesteerd in de verrichting waarvoor de lening wordt aangevraagd.

Bovenbedoelde afwijking wordt ondergeschikt gemaakt aan de naleving van volgende voorwaarden :

1° in geval van volle eigendom :

- a. Voor een overbewoonde of onbewoonbare woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, zich ertoe verbinden die woning te koop te bieden vanaf de bezetting van de d.m.v. het hypothecair krediet verworven, gerenoveerde, geherstructureerde, aangepaste, verbeterde of gebouwde woning;
- b. Voor een onverbeterbare woning moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, zich ertoe verbinden die woning te laten slopen of ze niet meer voor huisvesting te bestemmen vanaf de bezetting van de d.m.v. het hypothecair krediet verworven, gerenoveerde, geherstructureerde, aangepaste, verbeterde of gebouwde woning.

2° In geval van vruchtgebruik moeten de aanvrager en, in voorkomend geval, de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, zich ertoe verbinden afstand te doen van hun vruchtgebruik vanaf de bezetting van de d.m.v. het hypothecair krediet verworven, gerenoveerde, geherstructureerde, aangepaste, verbeterde of gebouwde woning.

De woning wordt als onverbeterbaar beschouwd indien de aanvrager en de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, in aanmerking komen voor de verleende slopingstoelage, toegekend door het Waalse Gewest, of indien de woning als onverbeterbaar wordt beschouwd door de Maatschappij op grond van een met redenen omkleed verslag of bij besluit van de burgemeester.

Overbewoning wordt vastgesteld op grond van de criteria bepaald bij het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen.

De niet-naleving van bovenbedoelde verbintenissen vormt een voorwaarde van vervroegde opeisbaarheid van het geheel van de schuldvordering.

### **19. VOORWAARDEN VOOR HET AANLEGGEN VAN HET DOSSIER**

Storting aan het "Guichet du crédit social" van de dossier- en expertisecosten m.b.t. de in pand gegeven goeden. Het bedrag van elke soort kosten wordt vastgesteld door de Maatschappij. Als de Maatschappij of het Loket weigert het aangevraagde hypothecair krediet te verlenen en er geen aanbod is, worden de dossierkosten terugbetaald aan de aanvrager door het "Guichet du Crédit social".

Aangaan, ten gunste van de Maatschappij of het Loket, van een levensverzekering van het type "verschuldigd saldo" met enige premie voor de hypothecaire kredieten van categorie I en II en/of met periodieke premie voor de hypothecaire kredieten van categorie III, ten belope van minimum 100 % van het bedrag van het geleende kapitaal.

Naast de door de Maatschappij of het Loket eventueel opgelegde bijkomende waarborgen, moet de lener, ten gunste van de Maatschappij of het Loket, een hypotheek in eerste rang verlenen op de volle eigendom van het onroerende goed waarvoor hij de lening aangaat. Elke andere volgende en opeenvolgende rang ten gunste van dezelfde lener wordt beschouwd als eerste rang.

Met schriftelijke toestemming van de aanvrager of van de personen met wie hij doorgaans samenleeft, ongeacht of er banden van verwantschap tussen hen bestaan, mag de Maatschappij of het Loket, bij de bevoegde diensten van de administraties, de attesten aanvragen betreffende hun inkomen, hun onroerende eigendommen, de samenstelling van hun gezin en de vaststelling van de hoedanigheid van gehandicapte persoon.

## **20. DOOR DE LENERS AAN TE GANE VERBINTENISSEN**

Tot de volledige afbetaling van het hypothecair krediet verbindt de lener zich ertoe om :

- De woning als hoofdwoning te betrekken;
- Er geen beroepsactiviteit uit te oefenen zonder het voorafgaande schriftelijke akkoord van de Maatschappij of het Loket, dat een renteverhoging, zoals bedoeld in punt 7, vereist;
- De woning niet te bestemmen voor een bedrijvigheid die in strijd zou zijn met de openbare orde of de goede zeden;
- De woning voor haar totale waarde tegen brand, waterschade, bliksem en ontploffing te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij van één van de lidstaten van de Europese Unie en de verzekeringspremies geregeld te betalen;
- De bouw-, renovatie-, herstructurerings-, aanpassings-, instandhoudings- en verbeteringswerken alsook de werken m.b.t. de bewaring van de eigendom over de woning binnen 2 jaar na ondertekening van de leningsakte uit te voeren;
- De afgevaardigden van de Maatschappij of het Loket de woning te laten bezichtigen;
- De woning niet te verkopen, noch geheel noch gedeeltelijk te verhuren, behalve voorafgaande schriftelijke toestemming van de Maatschappij of het Loket.

## **21. OVERGANGSBEPALING**

De toekenningsaanvraag voor de dossiers van hypothecair krediet behandeld op basis van het reglement voor het sociaal hypothecair krediet goedgekeurd door de Waalse Regering van 20 december 2007 en van ecolening behandeld met toepassing van artikel 10 van het reglement van de ecoleningen toegestaan door de "Société wallonne du Crédit social" moet op basis van een volledig dossier vóór 1 januari 2010 zijn ingediend.

De aanvragen voor de financiering van de dossiers van hypothecair krediet behandeld op basis van het reglement voor het sociaal hypothecair krediet goedgekeurd door de Waalse Regering van 20 december 2007 en die het voorwerp hebben uitgemaakt van een aanbod moeten vóór 1 januari 2010 worden bevestigd.

Na deze datum zullen de dossiers dwingend moeten behandeld worden op basis van het nieuw reglement voor het sociaal hypothecair krediet.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Waalse Regering van 15 december 2009 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 20 december 2007 houdende het reglement van de hypotheekleningen van de "Société wallonne de crédit social" (Waalse Maatschappij voor Sociaal Krediet) en de "Guichets du Crédit social" (Sociale Kredietloketten).

Namen, 15 december 2009.

De Minister-President,  
R. DEMOTTE

De Minister van Duurzame Ontwikkeling en Ambtenarenzaken,  
J.-M. NOLLET

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

F. 2010 — 14

[2009/206080]

### **17 DECEMBRE 2009. — Arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 16;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 11 décembre 2009;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 17 décembre 2009;

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

Vu l'urgence;

Sur la proposition du Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** A l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation, un 6<sup>o</sup> est ajouté :

« 6<sup>o</sup> l'engagement visé au 5<sup>o</sup> n'est pas souscrit par le demandeur quand sa demande ne porte que sur des travaux de remplacement de menuiseries extérieures vitrées. »

**Art. 2.** A l'article 5, § 1<sup>er</sup>, du même arrêté, un 5<sup>o</sup> est ajouté :

« 5<sup>o</sup> quand la demande reprend des travaux de remplacement de menuiseries extérieures vitrées, un devis détaillé d'une entreprise susceptible de réaliser ces travaux ainsi qu'une photographie de toutes les menuiseries extérieures concernées. »