

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.
Namen, 23 december 2013.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

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

De Minister van Begroting, Financiën, Tewerkstelling, Vorming en Sport,
A. ANTOINE

De Minister van Economie, K.M.O.'s, Buitenlandse Handel en Nieuwe Technologieën,
J.-Cl. MARCOURT

De Minister van de Plaatselijke Besturen en de Stad,
P. FURLAN

De Minister van Gezondheid, Sociale Actie en Gelijke Kansen,
Mevr. E. TILLIEUX

De Minister van Leefmilieu, Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit,
Ph. HENRY

De Minister van Openbare Werken, Landbouw, Landelijke Aangelegenheden, Natuur, Bossen en Erfgoed,
C. DI ANTONIO

(1) *Zitting 2012-2013.*
Stukken van het Waals Parlement, 907 (2013-2014). Nrs. 1 tot 3.
Volledig verslag, plenaire vergadering van 20 december 2013.
Bespreking.
Stemming.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[2013/207322]

12 DECEMBRE 2013. — Arrêté du Gouvernement wallon portant approbation des normes de gestion et de fonctionnement à destination des guichets du crédit social en application de l'article 175.2., § 3, 7°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, l'article 175.2., § 3, 7°;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 3 décembre 2013;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 12 décembre 2013;

Sur la proposition de la Société wallonne du Crédit social;

Sur la proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Le Gouvernement approuve les normes de gestion et de fonctionnement à appliquer aux guichets et déterminées par la Société wallonne du Crédit social, telles que reprises en annexe.

Art. 2. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Namur, le 12 décembre 2013.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

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

ANNEXE

NORMES DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

Chapitre 1^{er}. — *Disposition générale*

Pour l'application des présentes normes, il y a lieu d'entendre par :

1° Code : le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998;

2° Société : la Société wallonne de Crédit social visée à l'article 175.1 du Code;

3° guichet : le guichet du crédit social visé à l'article 176.1 du Code;

4° prêts hypothécaires et produits complémentaires ou apparentés : les prêts hypothécaires et les produits complémentaires ou apparentés aux prêts accordés dans le cadre du crédit hypothécaire social tels que définis à l'article 1^{er}, 36, du Code;

5° emprunteurs : la ou les personnes qui contractent au crédit hypothécaire social tel que défini à l'article 1^{er}, 36, du Code;

6° Ministre : le Ministre ayant le Logement dans ses attributions;

7° secteur : le secteur du crédit hypothécaire social, composé de la Société et des guichets agréés;

8° Gouvernement : Le Gouvernement wallon.

Chapitre 2. — *Des normes de gestion et de fonctionnement*Section 1^{re}. — Introduction

Pour permettre à chacun des acteurs d'assurer le rôle qui lui est dévolu par le Code, la Société met à disposition des guichets un vade-mecum comprenant les instructions précises et détaillées relatives aux principales dispositions légales, décrétales et réglementaires applicables en la matière.

A défaut pour le guichet de respecter l'ensemble des normes qui lui sont applicables, celui-ci peut être sanctionné conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013. portant le règlement général relatif à l'agrément des guichets et fixant les procédures en matière de sanction en exécution de l'article 178.1 du Code.

Section 2. — Dispositions spécifiques

1^o Règlement des prêts

Le guichet est tenu de respecter le règlement du crédit hypothécaire social arrêté par le Gouvernement ainsi que la Charte de Qualité du Crédit social arrêtée par le Ministre sur proposition de la Société.

Toute question d'interprétation du règlement est de la compétence de la Société.

2^o Dispositions relatives à la Financial Services & Markets Authority, à l'Union professionnelle du Crédit et à la Banque Nationale de Belgique La Société et le guichet en tant qu'entreprises hypothécaires sont soumis aux dispositions de la loi du 9 juillet 1975 relatives au contrôle des entreprises d'assurances.

Le guichet doit être inscrit auprès de la Financial Services & Markets Authority avant de pouvoir octroyer des prêts hypothécaires. L'inscription est publiée au *Moniteur belge*.

Le guichet se conforme au code de bonne conduite édicté par l'Union professionnelle du Crédit.

Le guichet transmet à la Centrale des crédits aux particuliers, pour les prêts qu'il octroie, les informations légalement requises, dans les délais prescrits et selon la procédure communiquée par la Banque Nationale de Belgique.

3^o Circulaires société

Le guichet est tenu de respecter les circulaires établies par la Société.

4^o Utilisation des supports ad hoc

a) Documents et formulaires

Le guichet utilise les documents types déterminés par la Société et, notamment, le prospectus, le tarif, les formulaires de demande de crédit, offres de crédit et projets d'actes.

b) Informatique

Le guichet dispose d'un système informatique compatible avec le système de la Société.

Le guichet communique les données demandées par la Société sous la forme définie par cette dernière.

Le guichet est tenu de se conformer au plan de sécurité informatique établi par la Société.

c) Supports publicitaires Le guichet utilise les supports publicitaires actualisés de la Société

d) Charte graphique Le guichet respecte la charte graphique de la Société.

e) Support Web

Le guichet intègre le portail unique du crédit hypothécaire social mais peut garder un support Web qui lui est propre si celui-ci fait référence au portail unique et est actualisé.

Chapitre 3. — *Règles de transparence*Section 1^{re}. — FSMA

Le guichet informe la Société de tout contact qu'il a avec la Financial Services & Markets Authority et transmet tout rapport de contrôle de celle-ci à la Société.

Section 2. — Informations financières, comptables et organisationnelles

Le guichet transmet annuellement, et au plus tard 15 jours après la tenue de l'assemblée générale ordinaire, les documents suivants à la Société :

1^o un exemplaire approuvé, détaillé et commenté du rapport annuel, y compris le bilan, le compte de résultat et ses annexes tels que déposés à la Banque Nationale de Belgique;

2^o la balance comptable de clôture;

3^o le rapport du commissaire réviseur;

4^o le rapport de gestion;

5^o le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes;

6^o le rapport d'activité.

Le guichet communique spontanément et sans délai à la Société tout élément de nature à influencer significativement sa situation financière.

Section 3. — Production

Le guichet envoie annuellement et au plus tard le 31 janvier de chaque année ses statistiques de production (liste de dossiers signés) suivant un modèle et sous la forme définie par la Société.

Section 4. — Arriérés

Le guichet fournit trimestriellement et au plus tard le 22^e jour du trimestre suivant, un inventaire des dossiers présentant 3 mois d'arriérés au moins suivant un modèle et sous la forme définie par la Société.

Section 5. — Contrôle par la Société

Sur simple demande, la Société peut se faire remettre, directement ou par un réviseur qu'elle mandate à cet effet, tous renseignements qu'elle juge nécessaires à l'appréciation de la situation économique, financière, patrimoniale et organisationnelle d'un guichet, et procéder à la vérification du respect des dispositions légales et spécifiques applicables aux guichets.

La Société peut, en vertu du Code, à tout moment et sans déplacement prendre connaissance de toute pièce utile en vue du contrôle du guichet.

La Société peut requérir de tout administrateur ou personne chargée de la gestion journalière d'un guichet des explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui lui paraissent nécessaires à l'exécution de son contrôle.

Chapitre 4. — Intermédiaires de crédit

L'intervention d'intermédiaires de crédit indépendants n'est autorisée que pour les prêts de la catégorie III prévue par le règlement du crédit hypothécaire social, sous l'entière responsabilité du guichet.

Pour les prêts de la catégorie III, la commission d'apport qui est payée par le guichet aux intermédiaires ne peut pas dépasser 0,60 % du capital prêté.

Préalablement à l'instruction du dossier, les intermédiaires de crédit doivent signer une convention avec le guichet selon les modalités édictées par la Société. Le guichet doit transmettre une copie de cette convention à la Société.

Le guichet mentionne pour chaque prêt l'identité de l'intermédiaire de crédit s'il y a lieu.

*Chapitre 5. — Gouvernance**Section 1^{re}. — Délégations de pouvoir*

Les délégations de pouvoir sont communiquées à la Société.

Section 2. — De l'audit interne

Les guichets veillent à respecter les dispositions concernant l'audit interne reprises dans le Code, dans le contrat de gestion liant la Société au Gouvernement et dans les statuts de la Société.

*Chapitre 6. — Activité**Section 1^{re}. — Type d'activité*

Pour chaque catégorie de prêt prévue par le Règlement du crédit hypothécaire social, le guichet indique dans sa première demande d'agrément le type d'activité qu'il souhaite exercer.

Toute demande de modification du type d'activité doit être adressée à la Société par le guichet.

Pour chaque catégorie de prêt, le guichet peut émettre une demande de modification du type d'activité :

- de courtier en prêteur : une fois par année civile;
- de prêteur en courtier : à tout moment de l'année.

La modification du type d'activité entre en vigueur le 1^{er} jour du mois qui suit l'approbation de la demande par la Société.

Dans le cas où le guichet est prêteur pour une catégorie donnée, il reste courtier pour les prêts qui sont subséquents à un prêt géré par la Société.

Section 2. — Territorialité

Pour les prêts des catégories I^{re} et II à l'exception des prêts HT+, les guichets sont prêteurs ou courtiers de la société sur le territoire de la province dans laquelle se situe leur siège social.

L'immeuble objet du prêt constitue le critère de « rattachement » à une province.

*Section 3. — Obligations qui découlent de l'activité**1° Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie*

Le guichet assure en son sein la présentation des produits offerts par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Le guichet met à la disposition du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie un emplacement pour les supports publicitaires relatifs aux prêts de ce dernier ainsi qu'un bureau pour une permanence assurée par le personnel de celui-ci.

2° Instruire les dossiers de demande de prêts conformément aux instructions

a) Instruction de la demande initiale Le guichet présente et fournit au candidat-emprunteur un produit adapté à son projet et à sa situation personnelle.

L'instruction de la demande initiale se fait selon la procédure communiquée par la Société.

L'octroi et la gestion des crédits hypothécaires après la signature du contrat sont assurés par la Société et par les guichets conformément aux circulaires communiquées à l'attention des guichets.

b) Expertises Le guichet fait réaliser les expertises des biens objets de la demande de crédit hypothécaire social par un expert de la Société ou par un expert agréé par la Société dans les cas prévus par la Société et communiqués au guichet par circulaire.

Toutes les expertises réalisées par les experts de la Société font l'objet d'une déclaration de créance à charge des guichets.

c) Assurance solde restant dû Le guichet présente la proposition du produit d'assurance solde restant dû de la Société aux candidats-emprunteurs.

3° Décision et envoi de l'offre

La demande de crédit est soumise à l'approbation du comité de crédit du prêteur.

La communication des décisions d'octroi et de refus de crédit se fait par la Société, ou par le guichet s'il intervient comme prêteur, selon la procédure prévue dans le règlement du crédit hypothécaire social et communiquée aux guichets.

4° Représentation à l'acte

Pour les crédits hypothécaires octroyés par la Société, le guichet représente la Société à la signature de l'acte.

A cet effet, le guichet mandate un membre de son personnel ou un de ses administrateurs.

Pour les crédits hypothécaires octroyés par le guichet, le guichet communique à la Société les modalités qu'il a adoptées en vue d'être représenté à la signature de l'acte.

5° Après la signature de l'acte de prêt

Lorsqu'il est prêteur, le guichet exerce le contrôle des engagements pris par les emprunteurs lors de la signature de l'acte de prêt.

6° Gestion de l'encours et du contentieux

a) Encours La Société et le guichet répondent chacun pour leurs débiteurs aux demandes de documents et renseignements (décomptes de remboursement total, attestation d'immunisation fiscale, attestation de régularité de paiement, etc.).

Toute demande de modification du contrat en cours par rapport à l'acte de prêt initial, est soumise à la décision du comité de crédit du prêteur.

La modification demandée ne peut, sauf exception dûment motivée, aboutir à une diminution des garanties existantes au moment de la signature du prêt.

b) Contentieux Le guichet prend toutes les mesures visant à limiter le volume de ses dossiers en contentieux dans le respect des circulaires établies par la Société.

Chapitre 7. — *Appréciation financière du guichet*Section 1^{re}. — Processus d'appréciation

Les critères de gestion sont établis sur la base des situations de clôture annuelle approuvées par l'assemblée générale du guichet.

Chaque critère fait l'objet d'une appréciation (positive, moyenne, réservée ou négative) en fonction de son résultat.

Chaque critère faisant l'objet d'une appréciation réservée fait l'objet d'une analyse particulière par la Société et d'un plan de régularisation par le guichet s'il s'avère qu'il existe un risque sérieux que l'appréciation devienne négative dans le futur.

Le fait d'avoir une ou plusieurs appréciations réservées ou négatives peut faire l'objet d'une sanction prévue par l'arrêté du Gouvernement portant le règlement général d'agrément des guichets et portant exécution de l'article 178.1 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et notamment une suspension provisoire du financement du guichet jusqu'à ce qu'il fasse la démonstration, auprès de la Société, de pouvoir réconcilier à terme l'activité avec les normes financières (au moyen de la certification des éléments financiers transmis à la Société, de l'établissement d'un plan financier à long terme, de l'intégration dans ce plan de toutes les mesures proposées par le guichet).

Il est considéré que le guichet a réconcilié l'activité avec les normes financières si l'ensemble des critères font l'objet d'une appréciation moyenne ou positive ou qu'il fait la démonstration auprès de la Société que les critères ne feront pas, à terme, l'objet d'une appréciation négative.

Dans le cas où le guichet ne respecte pas ce plan, ou si au terme du délai prévu dans ce plan le guichet ne serait pas parvenu à réconcilier l'activité avec les normes financières, la Société peut se voir imposer une sanction telle que prévue à l'article 178.1 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Section 2. — Les critères d'appréciation

1° Les différentes appréciations

Les appréciations sont fondées sur des ratios propres à chaque critère.

Les critères et les ratios propres à chacun d'eux sont les suivants :

Ratio	Appréciation positive	Appréciation moyenne	Appréciation réservée	Appréciation négative
liquidité	> 125 %	Entre 110 % et 125 %	Entre 90 % et 110 %	< 90 %
solvabilité	> 6 %	Entre 5 % et 6 %	Entre 4 % et 5 %	< 4 %
endettement bancaire	< 90 %	Entre 90 % et 96 %	Entre 96 % et 100 %	> 100 %
résultat	> 2 %	Entre 0 % et 2 %	Entre -2 % et 0 %	< -2 %
qualité du portefeuille de prêts	< 2 %	Entre 2 % et 4 %	Entre 4 % et 6 %	> 6 %

2° Définitions et calculs des critères

a) Liquidité

i) Définition

Le critère de liquidité mesure la capacité de la société de faire face à ses engagements à court terme avec les ressources disponibles et mobilisables à court terme.

ii) Calcul

Le critère de liquidité est calculé sur la base des créances à court terme ajoutées au disponible, déduction faite des provisions, des remboursements anticipés adossés à un financement Société et des avances reçues sans contrepartie actée/dettes à court terme, étant entendu que les comptes de régularisation ne sont pris en considération ni à l'actif ni au passif.

b) Solvabilité

i. Définition Les capitaux propres comprennent :

- le capital (rubrique 10 du bilan);
- les primes d'émissions (rubrique 11 du bilan);
- les Plus-values de réévaluation (rubrique 12 du bilan);
- les Réserves (rubrique 13 du bilan);
- le résultat reporté (rubrique 14 du bilan);
- et les subsides en capital (rubrique 15 du bilan).

Les capitaux propres guichet doivent être d'une valeur minimale d'un million d'euros conformément à l'article 2.4 de l'arrêté du Gouvernement portant le règlement général relatif à l'agrément des guichets et fixant les procédures en matière de sanction en exécution de l'article 178.1 du Code.

Le critère de solvabilité mesure le rapport entre les capitaux propres et l'encours hypothécaire de manière à couvrir le risque de débiteurs qui ne sont pas encore déclarés comme défaillants.

ii. Calcul Le critère de solvabilité est calculé sur la base du rapport entre les capitaux propres et l'encours net sur créances hypothécaires diminué des provisions pour débiteurs défaillants.

c) Endettement bancaire

i. Définition

Le critère de l'endettement bancaire mesure le rapport entre les emprunts contractés pour financer l'activité de prêteur et les moyens immobilisés dans les créances hypothécaires.

ii. Calcul

Le critère de l'endettement bancaire est calculé sur la base du rapport entre l'encours net sur emprunts et avances diminué de la trésorerie résiduelle [1] et l'encours net sur créances hypothécaires diminué des provisions pour débiteurs défaillants).

d) Résultat

i. Définition

Le critère du résultat mesure le rapport entre le résultat courant avant impôt et les capitaux propres.

ii. Calcul

Le critère du résultat est calculé sur la base du rapport entre le résultat courant avant impôt et les fonds propres.

e) Qualité du portefeuille

i. Définition

Le critère de la qualité du portefeuille mesure le risque de défaillance dans le portefeuille de prêts du guichet. Ce critère découle des retards de paiement dans le chef des débiteurs et illustre à la fois la prudence dans l'octroi des prêts et la rigueur dans la gestion du suivi des dossiers.

ii. Calcul

Le critère de la qualité du portefeuille est calculé sur la base du nombre de prêts présentant un retard de remboursement supérieur à 3 mois et du nombre total de prêts en portefeuille du guichet.

*Chapitre 8. — Financement**Section 1^{re}. — Conditions*

Préalablement à toute demande de financement, un guichet doit :

- être agréé par la Société;
- signer avec elle les conditions générales de crédit.

La Société examine la demande de financement de chaque prêt en regard du budget disponible.

La demande est accordée :

- 1) si la réglementation et la procédure de financement sont respectées;
- 2) si le budget est disponible;
- 3) en fonction de l'appréciation des critères comptables et financiers par la Société.

Les dispositions relatives au financement et aux réservations sont reprises dans les conditions générales de crédit établies entre la Société et chaque guichet.

Les modalités pratiques sont établies par la Société en concertation avec les guichets et communiquées sous forme de circulaire.

*Section 2. — Modalités**1^o Durée*

La Société octroie au guichet, qui accepte, des avances d'une durée qui ne dépasse pas celle du prêt hypothécaire sous-jacent.

Chaque avance est destinée exclusivement à l'octroi d'un crédit hypothécaire à des particuliers en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle telles que définies par la Région wallonne.

2^o Taux de l'avance

Le taux réel des avances accordées au guichet est établi conformément au règlement du crédit hypothécaire social et est égal au taux annuel accordé à l'emprunteur diminué de 0,40 % pour autant que toutes les dispositions légales et réglementaire aient été respectées.

Chapitre 9. — *Rémunération*

La rémunération du guichet est composée des éléments suivants :

- pour les activités de courtiers : de la commission d'apport payée par la Société à son courtier qui est fixée à 0,80 % du capital emprunté, quelle que soit la catégorie de prêt;
- pour les activités de prêteur : de la différence entre le taux appliqué au client et le taux appliqué par la Société pour le financement du dossier;
- des frais de dossiers : les frais de constitution de dossier et d'expertise du bien hypothéqué sont fixés par la Société et perçus par le guichet;
- de la commission d'assurance payée par la compagnie : le guichet perçoit la commission d'assurance relative à l'assurance vie.

Chapitre 10. — *Entrée en vigueur*

Les présentes dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 portant les normes de gestion et de fonctionnement à destination des guichets du crédit social en application de l'article 175.2, § 3, 7^o, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Namur, le 12 décembre 2013.

Le Ministre Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET

[1] Trésorerie + disponible - sommes en nantissement.

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[2013/207322]

12. DEZEMBER 2013 — Erlass der Wallonischen Regierung zur Genehmigung der für die Sozialkreditschalter bestimmten Verwaltungs- und Betriebsnormen in Anwendung von Artikel 175.2, § 3, 7^o des Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse, Artikel 175.2, § 3, 7^o;

Aufgrund des am 3. Dezember 2013 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des am 12. Dezember 2013 gegebenen Einverständnisses des Ministers für Haushalt;

Auf Vorschlag der "Société wallonne du crédit social" (Wallonische Sozialkreditgesellschaft);

Auf Vorschlag des Ministers für Wohnungswesen;

Nach Beratung,

Beschließt:

Artikel 1 - Die Regierung genehmigt die in der Anlage aufgeführten Verwaltungs- und Betriebsnormen, die auf die Schalter anzuwenden sind, und von der "Société wallonne du crédit social" festgelegt wurden.

Art. 2 - Der vorliegende Erlass tritt am 1. Januar 2014 in Kraft.

Namur, den 12. Dezember 2013

Der Minister-Präsident

R. DEMOTTE

Der Minister für nachhaltige Entwicklung und den öffentlichen Dienst

J.-M. NOLLET

ANLAGE

VERWALTUNGS- UND BETRIEBSNORMEN

Kapitel 1 — *Allgemeinbestimmung*

Zur Anwendung vorliegender Normen gelten folgende Definitionen:

1^o Gesetzbuch: das durch das Dekret vom 29. Oktober 1998 eingeführte Gesetzbuch über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse;

2^o Gesellschaft: die "Société wallonne du crédit social" (Wallonische Sozialkreditgesellschaft) im Sinne von Artikel 175.1 des Gesetzbuches;

3^o Schalter: der Sozialkreditschalter im Sinne von Artikel 176.1 des Gesetzbuches;

4^o Hypothekendarlehen und zusätzliche bzw. verwandte Produkte: die in Artikel 1, 36 des Gesetzbuches definierten Hypothekendarlehen und zusätzlichen Produkte zu den besagten Darlehen oder mit ihnen verwandten Produkten, die im Rahmen des sozialen Hypothekarkredits bewilligt werden;

5^o Darlehensnehmer: die Person bzw. die Personen, die einen in Artikel 1, 36 des Gesetzbuches definierten sozialen Hypothekarkredit aufnimmt bzw. aufnehmen;

6^o Minister: der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört;

7^o Sektor: der Sektor des sozialen Hypothekarkredits, der sich aus der Gesellschaft und den zugelassenen Schaltern zusammenstellt;

8° Regierung: die Wallonische Regierung.

Kapitel 2 — Verwaltungs- und Betriebsnormen

Abschnitt 1 — Einleitung

Um jedem der Akteure die Möglichkeit zu geben, die ihm durch das Gesetzbuch zugewiesene Rolle zu gewährleisten, stellt die Gesellschaft den Schaltern ein Vademekum zur Verfügung mit genauen und ausführlichen Anweisungen betreffend die wichtigsten anwendbaren Gesetzes-, Dekrets- und Verordnungsbestimmungen.

Wenn ein Schalter die Gesamtheit der auf ihn anwendbaren Normen nicht einhält, kann er in Übereinstimmung mit dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 12. Dezember 2013 zur Festlegung der allgemeinen Regelung für die Zulassung der Schalter und zur Festlegung der Verfahren betreffend Strafmaßnahmen in Ausführung von Artikel 178.1 des Gesetzbuches bestraft werden.

Abschnitt 2 — Spezifische Bestimmungen

1° Regelung der Darlehen Der Schalter ist verpflichtet, die von der Regierung erlassene Regelung über die sozialen Hypothekendarlehen sowie die auf Vorschlag der Gesellschaft vom Minister erlassene Qualitätscharta des Sozialkredits einzuhalten.

Fragen zur Auslegung der Regelung fallen in den Zuständigkeitsbereich der Gesellschaft.

2° Bestimmungen betreffen die Financial Services & Markets Authority, den Königlichen Berufsverband für Kredit und die Belgische Nationalbank Die Gesellschaft und der Schalter unterliegen als Hypothekarunternehmen den Bestimmungen des Gesetzes vom 9. Juli 1975 über die Kontrolle der Versicherungsunternehmen.

Bevor der Schalter Hypothekendarlehen gewähren darf, muss er bei der Financial Services & Markets Authority angemeldet sein. Diese Anmeldung wird im Belgischen Staatsblatt veröffentlicht.

Der Schalter beachtet den von dem Königlichen Berufsverband für Kredit erlassenen Verhaltenskodex.

Für die Darlehen, die er gewährt, übermittelt der Schalter der Zentrale für Kredite an Privatpersonen die gesetzlich vorgesehenen Pflichtangaben binnen der vorgeschriebenen Fristen und nach dem von der Belgischen Nationalbank mitgeteilten Verfahren.

3° Rundschreiben der Gesellschaft Der Schalter ist verpflichtet, die Rundschreiben der Gesellschaft zu beachten.

4° Benutzung des geeigneten Materials a) Dokumente und Formulare Der Schalter benutzt die von der Gesellschaft bestimmten Musterdokumente, insbesondere die Prospekte, Tariftabellen, Kreditantragsformulare, Kreditangebote und Vertragsentwürfe.

b) EDV Der Schalter verfügt über ein EDV-System, das mit dem System der Gesellschaft kompatibel ist.

Der Schalter teilt die von der Gesellschaft beantragten Angaben unter der von Letzterer gefragten Form mit.

Der Schalter hat die Pflicht, den von der Gesellschaft eingesetzten IT-Sicherheitsplan zu beachten.

c) Werbeträger Der Schalter benutzt die von der Gesellschaft aktualisierten Werbeträger.

d) Corporate Design Der Schalter beachtet das Corporate Design der Gesellschaft.

e) Internetträger

Der Schalter benutzt das zentrale Online-Informationsportal des sozialen Hypothekarkredits, kann aber über eine eigene Homepage verfügen, wenn diese auf das zentrale Informationsportal hinweist und aktualisiert wird.

Kapitel 3 — Transparenzvorschriften

Abschnitt 1 — FSMA

Der Schalter informiert die Gesellschaft über jeden Kontakt, den er mit der Financial Services & Markets Authority hat, und übermittelt der Gesellschaft jeden Kontrollbericht der FSMA.

Abschnitt 2 — Finanzielle, buchhalterische und organisatorische Informationen

Einmal pro Jahr, spätestens 15 Tage nach der Haltung der ordentlichen Generalversammlung, übermittelt der Schalter der Gesellschaft folgende Dokumente:

1° ein genehmigtes, detailliertes und erläutertes Exemplar des Jahresberichtes, einschließlich der Bilanz, der Erfolgsrechnung und ihrer Anlagen, so wie sie bei der Belgischen Nationalbank hinterlegt worden sind;

2° die buchhalterische Abschlussbilanz;

3° den Bericht des Kommissars-Revisors;

4° den Geschäftsbericht;

5° das Protokoll der Generalversammlung zur Genehmigung des Jahresabschlusses;

6° den Tätigkeitsbericht.

Der Schalter teilt der Gesellschaft spontan und unverzüglich alle Informationen mit, die seine finanzielle Lage bedeutend beeinflussen könnten.

Abschnitt 3 — Produktion

Der Schalter übermittelt der Gesellschaft einmal jährlich, spätestens am 31. Januar eines jeden Jahres, seine Produktionsstatistik (Liste der unterschriebenen Akten), wobei er das von der Gesellschaft festgelegte Muster unter Berücksichtigung der von Letzterer bestimmten Form benutzt.

Abschnitt 4 — Zahlungsrückstand

Der Schalter übermittelt der Gesellschaft quartalsweise, spätestens am 22. Tag des nachfolgenden Quartals, ein Verzeichnis der Akten, die einen Zahlungsrückstand von mindestens drei Monaten aufweisen, wobei er das von der Gesellschaft festgelegte Muster unter Berücksichtigung der von Letzterer bestimmten Form benutzt.

Abschnitt 5 — Kontrolle durch die Gesellschaft

Auf einfachen Antrag kann sich die Gesellschaft unmittelbar oder durch einen zu diesem Zweck beauftragten Revisor alle Angaben mitteilen lassen, die sie als notwendig erachtet, um die wirtschaftliche, finanzielle, vermögensrelevante oder organisatorische Situation eines Schalters zu bewerten, und zu prüfen, ob dieser die auf die Schalter anwendbaren gesetzlichen und spezifischen Vorschriften einhält.

Kraft des Gesetzbuches kann die Gesellschaft zu jeder Zeit und vor Ort von jedem zur Kontrolle des Schalters nützlichen Aktenstück Kenntnis nehmen.

Die Gesellschaft darf von jedem Verwalter oder jeder mit der täglichen Geschäftsführung beauftragten Person Erläuterungen oder Auskünfte verlangen und alle Überprüfungen, die sie für die Ausübung ihrer Kontrolle für zweckmäßig hält, vornehmen.

Kapitel 4 — Kreditvermittler

Die Tätigkeit von unabhängigen Kreditvermittlern wird nur für die Darlehen der Kategorie III gemäß der Regelung über die sozialen Hypothekendarlehen und unter der völligen Verantwortung des Schalters erlaubt.

Für die Darlehen der Kategorie III darf die Abschlussprovision, die der Schalter den Vermittlern zahlt, 0,60 % des geliehenen Kapitals nicht überschreiten.

Vor der Untersuchung der Akte müssen die Kreditvermittler ein Abkommen mit dem Schalter unterzeichnen gemäß von der Gesellschaft erlassenen Modalitäten. Der Schalter muss der Gesellschaft eine Abschrift dieses Abkommens übermitteln.

Für jedes Darlehen erwähnt der Schalter gegebenenfalls die Identität des Kreditvermittlers.

*Kapitel 5 — Betriebsführung**Abschnitt 1 — Vollmachtserteilungen*

Die Vollmachtserteilungen werden der Gesellschaft mitgeteilt.

Abschnitt 2 — Internes Audit

Die Schalter sorgen für die Einhaltung der Bestimmungen im Bereich des internen Audits, die im Gesetzbuch, im Geschäftführungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Regierung, und in den Satzungen der Gesellschaft aufgeführt sind.

*Kapitel 6 — Tätigkeit**Abschnitt 1 — Art der Tätigkeit*

Für jede in der Regelung über die sozialen Hypothekendarlehen vorgesehene Darlehenskategorie gibt der Schalter in seinem ersten Zulassungsantrag an, welche Art der Tätigkeit er ausüben möchte.

Jeder Antrag auf Änderung der Art der Tätigkeit muss vom Schalter an die Gesellschaft gerichtet werden.

Für jede Darlehenskategorie kann der Schalter einen Antrag auf Änderung der Art der Tätigkeit ausstellen:

- von Makler zu Kreditgeber: einmal pro Kalenderjahr;
- von Kreditgeber zu Makler: zu jeder Zeit.

Die Änderung der Art der Tätigkeit tritt am 1. Tag des Monats nach der Genehmigung des Antrags durch die Gesellschaft in Kraft.

Falls der Schalter für eine gegebene Kategorie Darlehensgeber ist, bleibt er Makler für die Darlehen, die im Anschluss an ein von der Gesellschaft verwaltetes Darlehen gewährt werden.

Abschnitt 2 — Territorialität

Für die Darlehen der Kategorien I und II mit Ausnahme der Darlehen HT+ sind die Schalter Darlehensgeber oder Makler der Gesellschaft auf dem Gebiet der Provinz, wo sich ihr Gesellschaftssitz befindet.

Das Immobiliengut, das den Gegenstand des Darlehens darstellt, bildet das Kriterium für die "Bindung" an eine Provinz.

Abschnitt 3 — Verpflichtungen, die sich aus der Tätigkeit ergeben

1° "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie) Der Schalter präsentiert die Produkte, die vom "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" angeboten werden.

Der Schalter stellt dem "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" einen Platz zur Verfügung für die Werbeträger betreffend die von Letzterem angebotenen Darlehen, sowie einen Büroraum für einen Bereitschaftsdienst, der vom Personal des Letzteren gewährleistet wird.

2° Untersuchung der Darlehensantragsakten gemäß den Vorschriften a) Untersuchung des ursprünglichen Antrags Der Schalter bietet und liefert dem Darlehensantragsteller ein Produkt, das seinem Projekt und seiner persönlichen Situation entspricht.

Die Untersuchung des ursprünglichen Antrags erfolgt nach dem von der Gesellschaft mitgeteilten Verfahren.

Die Gewährung und Verwaltung der Hypothekarkredite nach der Unterschrift des Vertrags werden von der Gesellschaft und den Schaltern in Übereinstimmung mit den den Schaltern übermittelten Rundschreiben gewährleistet.

b) Gutachten In den von der Gesellschaft vorgesehenen Fällen, die dem Schalter per Rundschreiben mitgeteilt werden, bestellt der Schalter einen Sachverständigen der Gesellschaft oder einen von der Gesellschaft zugelassenen Sachverständigen, um Gutachten von den Gütern durchzuführen, die Gegenstand des Antrags auf ein soziales Hypothekarkredit sind.

Alle von den Sachverständigen der Gesellschaft durchgeführten Gutachten sind Gegenstand einer Forderungsanmeldung zu Lasten der Schalter.

c) Restschuldversicherung Der Schalter bietet den Darlehensantragstellern den Vorschlag in Zusammenhang mit dem Produkt der Gesellschaft für die Restschuldversicherung.

3° Beschluss und Übermittlung des Angebots Der Kreditantrag unterliegt der Genehmigung des Kreditausschusses der Darlehensgebers.

Die Beschlüsse zur Gewährung und zur Verweigerung der Darlehen werden von der Gesellschaft oder von dem Schalter, wenn dieser Darlehensgeber ist, mitgeteilt, unter Einhaltung des in der Regelung über die sozialen Hypothekendarlehen vorgesehen Verfahrens, das den Schaltern mitgeteilt wird.

4° Vertretung bei der Unterzeichnung des Darlehensvertrags

Für die von der Gesellschaft gewährten Hypothekendarlehen wird die Gesellschaft bei der Unterzeichnung des Vertrags von dem Schalter vertreten.

Der Schalter beauftragt ein Mitglied seines Personals oder einen seiner Verwalter mit dieser Vertretung.

Für die von dem Schalter gewährten Hypothekendarlehen teilt der Schalter der Gesellschaft die Modalitäten mit, die er für die Vertretung bei der Unterzeichnung des Vertrags getroffen hat.

5° Nach der Unterzeichnung des Darlehensvertrags

Wenn der Schalter Darlehensgeber ist, wird er mit der Kontrolle der bei der Unterzeichnung des Darlehensvertrags von den Darlehensnehmern eingegangenen Verpflichtungen beauftragt.

6° Verwaltung der Kreditbestände und der Streitsachen *a)* Kreditbestände Die Gesellschaft und der Schalter antworten für ihre jeweiligen Schuldner auf die Anfragen und Anträge auf Dokumente (Globale Rückzahlungsabrechnungen, Steuerbefreiungsbescheinigungen, Bescheinigungen über die regelmäßige Rückzahlung des Darlehens ...)

Jeder Antrag zur Abänderung des laufenden Vertrags im Verhältnis zum ursprünglichen Darlehensvertrag wird dem Kreditausschuss des Darlehensgebers unterworfen.

Außer in ordnungsgemäß begründeten Ausnahmefällen darf die beantragte Abänderung nicht zu einer Verringerung der zum Zeitpunkt der Unterschrift des Darlehensvertrags bestehenden Garantien führen.

b) Streitsachen Der Schalter trifft alle Maßnahmen, um das Volumen der mit Streitsachen verbunden Akten zu begrenzen, unter Einhaltung der von der Gesellschaft erstellten Rundschreiben.

Kapitel 7 — Finanzielle Bewertung des Schalters

Abschnitt 1 — Bewertungsverfahren

Die Kriterien der Betriebsführung werden auf der Grundlage der von der Generalversammlung des Schalters genehmigten Situationen des Jahresabschlusses festgelegt.

Jedes Kriterium ist aufgrund des jeweiligen Ergebnisses Gegenstand einer Bewertung, die positiv, durchschnittlich, vorbehaltlich oder negativ sein kann.

Jedes Kriterium, für das eine vorbehaltliche Bewertung gegeben wurde, wird von der Gesellschaft besonders analysiert, und ist Gegenstand eines von dem Schalter umzusetzenden Berichtigungsplanes, wenn sich erweist, dass es eine ernste Gefahr gibt, dass die Bewertung in der Zukunft negativ wird.

Das Vorliegen einer oder mehrerer vorbehaltlichen oder negativen Bewertungen kann zu einer Strafmaßnahme führen in Übereinstimmung mit dem Erlass der Wallonischen Regierung zur Festlegung der allgemeinen Regelung für die Zulassung der Schalter und zur Ausführung des Artikels 178.1 des Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse, insbesondere einer vorläufigen Einstellung der Finanzierung des Schalters bis dieser (mittels der Zertifizierung der der Gesellschaft mitgeteilten finanziellen Daten, der Erstellung eines langfristigen Finanzplans, und der Einfügung in diesen Plan aller vom Schalter vorgeschlagenen Maßnahmen) bei der Gesellschaft nachweist, dass er seine Tätigkeit mit den finanziellen Normen wieder in Einklang bringen kann.

Es wird betrachtet, dass der Schalter die Tätigkeit mit den finanziellen Normen wieder in Einklang gebracht hat, wenn die Gesamtheit der Kriterien Gegenstand einer positiven oder durchschnittlichen Bewertung sind, oder wenn er bei der Gesellschaft bewiesen hat, dass diese Kriterien auf Zeit nicht Gegenstand einer negativen Bewertung sein werden.

Falls der Schalter diesen Plan nicht einhält, oder wenn er es am Ablauf der in diesem Plan vorgesehenen Frist nicht geschafft hat, die Tätigkeit mit den finanziellen Normen in Einklang zu bringen, kann der Gesellschaft eine in Artikel 178.1 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse vorgesehene Strafmaßnahme verhängt werden.

Abschnitt 2 — Bewertungskriterien

1° Die verschiedenen Bewertungen

Die Bewertungen beruhen auf für jedes Kriterium spezifischen Quoten

Die Kriterien und die für jedes Kriterium spezifischen Quoten sind:

Quote	Positive Bewertung	Durchschnittliche Bewertung	Vorbehaltene Bewertung	Negative Bewertung
Liquidität	> 125%	Zwischen 110% und 125%	Zwischen 90% und 110%	< 90%
Zahlungsfähigkeit	> 6%	Zwischen 5% und 6%	Zwischen 4% und 5%	< 4%
Bankschulden	< 90%	Zwischen 90% und 96%	Zwischen 96% und 100%	> 100%
Ergebnis	> 2%	Zwischen 0% und 2%	Zwischen -2% und 0%	< -2%
Qualität des Darlehensbestandes	< 2%	Zwischen 2% und 4%	Zwischen 4% und 6%	> 6%

2° Definition und Berechnung der Kriterien

a) Liquidität

i) Definition

Das Kriterium der Liquidität misst die Fähigkeit der Gesellschaft, ihren kurzfristigen Verpflichtungen mit den verfügbaren und kurzfristig mobilisierbaren Ressourcen nachzukommen.

ii) Berechnung

Das Kriterium der Liquidität wird auf der Grundlage der kurzfristigen Forderungen berechnet, die den verfügbaren Mitteln hinzugerechnet werden, unter Abzug der Rückstellungen, der mit einer Gesellschaftsfinanzierung verbundenen vorzeitigen Rückzahlungen und der erhaltenen Vorschüsse ohne beurkundete Gegenleistung/ kurzfristigen Schulden, wobei vorausgesetzt wird, dass die Ausgleichskonten weder auf der Passiv- noch auf der Aktivseite berücksichtigt werden.

b) Zahlungsfähigkeit i. Definition Das Eigenkapital umfasst:

- das Kapital (Rubrik 10 der Bilanz);
- die Emissionsagien (Rubrik 11 der Bilanz);
- die Neubewertungsrücklagen (Rubrik 12 der Bilanz);
- die Rückstellungen (Rubrik 13 der Bilanz);
- den Ergebnisvortrag (Rubrik 14 der Bilanz);
- und die Kapitalzuschüsse (Rubrik 15 der Bilanz).

Das Schalter-Eigenkapital muss einen Mindestwert von einer Million Euro aufweisen, in Übereinstimmung mit Artikel 2.4 des Erlasses der Wallonischen Regierung zur Festlegung der allgemeinen Regelung für die Zulassung der Schalter und zur Festlegung der Verfahren betreffend Strafmaßnahmen in Ausführung von Artikel 178.1 des Gesetzbuches.

Das Kriterium der Zahlungsfähigkeit misst das Verhältnis zwischen dem Eigenkapital und dem Bestand der Hypothekendarlehen, um das Risiko zu decken, das mit Schuldern verbunden ist, die noch nicht als zahlungsunfähig erklärt worden sind.

ii. Berechnung

Das Kriterium der Zahlungsfähigkeit wird auf der Grundlage des Verhältnisses zwischen dem Eigenkapital und dem Nettobestand der Hypothekendarlehen unter Abzug der Rückstellungen für zahlungsunfähige Schuldner berechnet.

c) Bankschulden

i. Definition

Das Kriterium der Bankschulden misst das Verhältnis zwischen den Anleihen, die zur Finanzierung der Kreditgeberrätigkeit aufgenommen worden sind, und den in den Hypothekarforderungen angelegten Mitteln.

ii. Berechnung

Das Kriterium der Bankschulden wird auf der Grundlage des Verhältnisses zwischen dem Nettobestand der ausgegebenen Anleihen und Vorschüsse unter Abzug des restlichen Barmittelbestands [1] und dem Nettobestand der Hypothekendarlehen unter Abzug der Rückstellungen für zahlungsunfähige Schuldner berechnet.

d) Ergebnis

i. Definition

Das Kriterium des Ergebnisses misst das Verhältnis zwischen dem laufenden Ergebnis vor Steuern und dem Eigenkapital.

ii. Berechnung

Das Kriterium des Ergebnisses wird auf der Grundlage des Verhältnisses zwischen dem laufenden Ergebnis vor Steuern und den Eigenmitteln berechnet.

e) Qualität des Darlehensbestandes

i. Definition

Das Kriterium der Qualität des Darlehensbestandes misst das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit im Darlehensbestand des Schalters. Dieses Kriterium ergibt sich aus den Zahlungsverzögerungen seitens der Schuldner und weist darauf hin, wie vorsichtig der Schalter bei der Gewährung der Darlehen und wie sorgfältig er bei der Nachverfolgung der Akten ist.

ii. Berechnung

Das Kriterium der Qualität des Darlehensbestandes wird auf der Grundlage der Anzahl Darlehen mit einer Zahlungsverzögerung über 3 Monate und der Gesamtanzahl Darlehen im Darlehensbestand des Schalters berechnet.

Kapitel 8 — Finanzierung

Abschnitt 1 — Bedingungen

Vor jeden Antrag auf Finanzierung muss ein Schalter

- von der Gesellschaft zugelassen sein
- mit ihr die allgemeinen Kreditvergabebedingungen unterzeichnen.

Die Gesellschaft untersucht den Antrag auf Finanzierung jedes Darlehens unter Berücksichtigung der verfügbaren Mittel.

Dem Antrag wird stattgegeben:

- 1) wenn die Vorschriften und das Finanzierungsverfahren beachtet werden;
- 2) wenn die Haushaltsmittel verfügbar sind;
- 3) aufgrund der Bewertung durch die Gesellschaft der buchhalterischen und finanziellen Kriterien.

Die Bestimmungen betreffend die Finanzierung und die Reservierungen werden in den allgemeinen Kreditvergabebedingungen aufgeführt, die zwischen der Gesellschaft und jedem Schalter vereinbart werden.

Die praktischen Modalitäten werden von der Gesellschaft in Absprache mit den Schaltern festgelegt, und in der Form von Rundschreiben mitgeteilt.

Abschnitt 2 — Modalitäten

1° Dauer

Die Gesellschaft gewährt dem Schalter, der sie annimmt, Vorschüsse, deren Dauer diejenige des zugrundeliegenden Hypothekendarlehens nicht überschreitet.

Jeder Vorschuss ist ausschließlich für die Gewährung eines Hypothekarkredits an Privatpersonen für den Bau, den Ankauf, die Sanierung, die Umstrukturierung, die Anpassung oder die Erhaltung einer ersten zu persönlichen Wohnzwecken bestimmten Wohnung, wie von der Wallonischen Region bestimmt, erteilt.

2° Zinssatz des Vorschusses

Der tatsächliche Zins der dem Schalter gewährten Vorschüsse wird in Übereinstimmung mit der Regelung über die sozialen Hypothekendarlehen berechnet und entspricht dem Jahressatz, der dem Darlehensnehmer gewährt wird, minus 0,40 % , unter der Voraussetzung, dass alle Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen beachtet wurden.

Kapitel 9 — Entlohnung

Die Entlohnung des Schalters beruht auf folgenden Elementen:

- für die Maklertätigkeit: die Abschlussprovision, die die Gesellschaft ihrem Makler zahlt, und unabhängig von der Darlehenskategorie auf 0,80 % des geliehenen Kapitals festgelegt wird;
- für die Tätigkeit als Darlehensgeber: der Unterschied zwischen dem auf den Kunden angewandten Satz und dem von der Gesellschaft für die Finanzierung der Akte angewandten Satz;
- die Bearbeitungsgebühren: die Kosten für das Anlegen der Akte und die Begutachtung des hypothekenbelasteten Gutes werden von der Gesellschaft bestimmt und von dem Schalter bezogen.
- die von der Versicherungsgesellschaft gezahlte Versicherungsprovision: der Schalter kassiert die Provision für die Lebensversicherung.

Kapitel 10 — Inkrafttreten

Die vorliegenden Bestimmungen treten am 1. Januar 2014 in Kraft.

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 12. Dezember 2013 zur Genehmigung der für die Sozialkreditschalter bestimmten Verwaltungs- und Betriebsnormen in Anwendung von Artikel 175.2, § 3, 7° des Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse als Anlage beigefügt zu werden.

Namur, den 12. Dezember 2013

Der Minister-Präsident

R. DEMOTTE

Der Minister für nachhaltige Entwicklung und den öffentlichen Dienst

J.-M. NOLLET

[1] Barmittelbestand + verfügbare Mittel - verpfändete Beträge

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[2013/207322]

12 DECEMBER 2013. — Besluit van de Waalse Regering tot goedkeuring van de beheers- en werkingsnormen voor de "Guichets du crédit social" (Sociale Kredietloketten) overeenkomstig artikel 175.2, § 3, 7°, van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen

De Waalse Regering,

Gelet op het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen, artikel 175.2, § 3, 7°;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 3 december 2013;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 12 december 2013;

Op de voordracht van de "Société wallonne du crédit social" (Waalse maatschappij voor sociaal krediet);

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De Waalse Regering keurt de op de "Guichets du crédit social" toe te passen beheers- en werkingsnormen goed die door de "Société wallonne du Crédit social" worden bepaald en die in bijlage bij dit besluit worden vermeld.

Art. 2. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2014.

Namen, 12 december 2013.

De Minister-President,

R. DEMOTTE

De Minister van Duurzame Ontwikkeling en Ambtenarenzaken,

J.-M. NOLLET

BIJLAGE

BEHEERS- EN WERKINGSNORMEN

Hoofdstuk I. — *Algemene bepalingen*

Voor de toepassing van deze normen, wordt verstaan onder :

1° Wetboek : het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen ingevoerd bij het decreet van 29 oktober 1998;

2° Maatschappij : de "Société wallonne de Crédit social", bedoeld in artikel 175.1 van het Wetboek;

3° loket : het "guichet du crédit social", bedoeld in artikel 176.1 van het Wetboek;

4° hypothecaire leningen en aanvullende of ermee verwante producten : de hypothecaire leningen en de producten die de leningen toegekend in het kader van het sociaal hypothecair krediet, zoals bedoeld in artikel 1, 36, van het Wetboek, aanvullen of ermee verwant zijn;

5° leners : de persoon(en) die een sociaal hypothecair krediet zoals bedoeld in artikel 1, 36, van het Wetboek aangaat(aangaan);

6° Minister : de Minister bevoegd voor Huisvesting;

7° sector : de sector van het sociaal hypothecair krediet, bestaande uit de Maatschappij uit van de erkende loketten;

8° Regering : de Waalse Regering.

Hoofdstuk 2. — *Beheers- en werkingsnormen**Afdeling 1. — Inleiding*

Om elke actor in staat te stellen de hem bij het Wetboek toevertrouwde rol uit te oefenen, stelt de Maatschappij ter beschikking van de loketten een vademecum met de precieze en gedetailleerde voorschriften betreffende de hoofdzakelijke wettelijke, decretaale en reglementaire bepalingen die terzake van toepassing zijn.

Indien het loket alle toepasselijke normen niet naleeft, kan het gestraft worden overeenkomstig het besluit van de Waalse Regering van 12 december 2013 houdende het algemeen reglement betreffende de erkenning van de loketten en tot vastlegging van de procedures inzake sanctie in uitvoering van artikel 178.1 van het Wetboek.

Afdeling 2. — Bijzondere bepalingen

1° Reglement van de leningen Het loket moet het reglement van het sociaal hypothecair krediet vastgesteld door de Regering alsmede het Kwaliteitshandvest bepaald door de Minister op voorstel van de Maatschappij naleven.

Elke vraag over de implementatie van het reglement valt onder de bevoegdheid van de Maatschappij.

2° Bepalingen betreffende de "Financial Services & Markets Authority", de Beroepsvereniging van het krediet en de Nationale Bank van België. De Maatschappij en het loket als hypotheekondernemingen worden onderworpen aan de bepalingen van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen.

Het loket moet ingeschreven zijn bij de "Financial Services & Markets Authority" alvorens hypothecaire leningen toe te kennen. De inschrijving wordt in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

Het loket schikt zich naar de gedragscode uitgevaardigd door de Beroepsvereniging van het Krediet.

Voor de leningen die het toekent, verstrekt het loket de wettelijk vereiste informatie aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren binnen de voorgeschreven termijnen en volgens de door de Nationale Bank van België meegedeelde procedure.

3° Omzendbrieven van de maatschappij Het loket is gehouden de door de Maatschappij opgemaakte omzendbrieven na te leven.

4° Gebruik van de dragers ad hoc

a) Documenten en formulieren Het loket gebruikt de door de Maatschappij bepaalde standaarddocumenten, en met name, de folder, het tarief, de formulieren voor de kredietaanvragen, kredietoffertes en ontwerpen van akten.

b) Informatica Het loket beschikt over een computersysteem dat verenigbaar is met het systeem van de Maatschappij.

Het loket deelt de door de Maatschappij gevraagde gegevens in de door haar bepaalde vorm bepaald mee.

Het loket moet zich aan het informatica-veiligheidsplan vastgesteld door de Maatschappij aanpassen.

c) Reclamemiddelen Het loket gebruikt de door de Maatschappij bijgewerkte reclamemiddelen.

d) Grafisch handvest Het loket leeft het grafische handvest van de Maatschappij na.

e) Website

Het loket integreert het enige portaal van het sociaal hypothecair krediet maar kan een eigen website behouden indien die website naar het enige portaal verwijst en bijgewerkt wordt.

Hoofdstuk 3. — *Doorzichtigheidsregels*

Afdeling 1. — FSMA

Het loket informeert de Maatschappij over elke contact die het met de "Financial Services & Markets Authority" opneemt en maakt elk verslag m.b.t. het toezicht op de FSMA aan de Maatschappij over.

Afdeling 2. — Financiële, boekhoud- en organisatorische inlichtingen

Het loket maakt jaarlijks en uiterlijk 15 dagen na het houden van de gewone algemene vergadering de volgende documenten aan de Maatschappij over :

- 1° een goedgekeurd, gedetailleerd en van commentaar voorzien exemplaar van het jaarlijkse verslag, met inbegrip van de balans, de resultatenrekening en de bijlagen ervan zoals ingediend bij de Nationale Bank van België;
- 2° de sluitingsbalans van de boekhouding
- 3° het verslag van de commissaris-revisor;
- 4° het beheersverslag;
- 5° de notulen van de algemene vergadering tot goedkeuring van de rekeningen;
- 6° het activiteitsverslag.

Het loket deelt spontaan en onverwijld elk element dat zijn financiële toestand zou kunnen beïnvloeden, aan de Maatschappij mee.

Afdeling 3. — Productie

Het loket stuurt jaarlijks en uiterlijk op 31 januari van elk jaar zijn productiestatistieken (lijst van ondertekende dossiers) volgens een model en in de vorm bepaald door de Maatschappij.

Afdeling 4. — Achterstallige bedragen

Het loket bezorgt jaarlijks en uiterlijk op de 22ste dag van het volgende kwartaal een inventaris van de dossiers met minstens drie maanden achterstallige bedragen volgens een model en in de vorm bepaald door de Maatschappij.

Afdeling 5. — Toezicht door de Maatschappij

Op gewoon verzoek kan de Maatschappij zich rechtstreeks of door een revisor die ze daartoe machtigt, alle inlichtingen laten overhandigen die ze nuttig acht voor de beoordeling van de economische, financiële, patrimoniale en organisatorische toestand van een loket en controleren of de wettelijke en specifieke bepalingen die van toepassing zijn op de loketten worden nageleefd.

De Maatschappij kan krachtens het Wetboek op elk ogenblik en zonder verplaatsing kennis nemen van elk nuttig stuk met het oog op het toezicht op het loket.

De Maatschappij kan uitleg of inlichtingen verlangen van elke bestuurder of persoon belast met het dagelijkse beheer van een loket en overgaan tot alle verificaties die ze nuttig acht voor de uitvoering van haar toezicht.

Hoofdstuk 4. — Kredietbemiddelaars

De tussenkomst van onafhankelijke kredietbemiddelaars wordt enkel voor de leningen van categorie III voorzien in het reglement van het sociaal hypotheccair krediet toegelaten onder de volledige verantwoordelijkheid van het loket.

Voor de leningen van categorie III mag de aanbrengprovisie die door het loket aan de bemiddelaars betaald wordt, niet hoger zijn dan 0,60 % van het geleende kapitaal.

Vóór de behandeling van het dossier moeten de kredietbemiddelaars een overeenkomst ondertekenen met het loket volgens de door de Maatschappij bepaalde modaliteiten. Het loket moet een afschrift van die overeenkomst overmaken aan de Maatschappij.

Voor elke lening vermeldt het loket, indien nodig, de identiteit van de kredietbemiddelaar.

Hoofdstuk 5. — *Governance*

Afdeling 1. — Overdrachten van bevoegdheid

De overdrachten van bevoegdheid worden aan de Maatschappij meegedeeld.

Afdeling 2. — Intern audit

De loketten zorgen ervoor de bepalingen betreffende het intern audit vermeld in het Wetboek, in het beheerscontract dat de Maatschappij met de Regering verbindt, en in de statuten van de Maatschappij na te leven.

Hoofdstuk 6. — *Activiteit*

Afdeling 1. — Soort activiteit

Voor elke leningscategorie bedoeld in het reglement van het sociaal hypotheccair krediet vermeldt het loket in zijn eerste erkenningsaanvraag het soort activiteit die het wenst uit te oefenen.

Elke aanvraag tot wijziging van het soort activiteit moet door het loket aan de Maatschappij gericht worden.

Voor elke leningscategorie kan het loket een aanvraag tot wijziging indienen voor het volgende soort activiteit :

- van makelaar tot lener : één keer per kalenderjaar;
- van lener tot makelaar : op elk ogenblik van het jaar.

De wijziging van het soort activiteit treedt in werking de eerste dag van de maand na de goedkeuring van de aanvraag door de Maatschappij.

Indien het loket voor een bepaalde categorie lener is, blijft hij makelaar voor de leningen die volgen op een door de Maatschappij beheerde lening.

Afdeling 2. — Territorialiteit

Voor de leningen van categorie I en II met uitzondering van de leningen HT+ zijn de loketten leners of makelaars van de Maatschappij op het grondgebied van de provincie waarin hun maatschappelijk zetel gelegen is.

Het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de lening vormt het aansluitingscriterium bij een provincie.

Afdeling 3. — Verplichtingen die uit de activiteit voortvloeien

1° "Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie" (Huisvestingsfonds voor kroostrijke gezinnen in Wallonië) Het loket zorgt uit zijn midden voor het voorstellen van de producten aangeboden door het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie".

Het loket stelt ter beschikking van het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" een plaats voor de reclamemiddelen betreffende de leningen van laatstgenoemde alsmede een bureau voor een dienst waargenomen door het personeel ervan.

2° De dossiers voor de aanvraag van leningen behandelen overeenkomstig de voorschriften

a) Behandeling van de oorspronkelijke aanvraag Het loket stelt de kandidaat-lener een product aangepast aan zijn project en aan zijn beroepstoestand voor en verstrekt het hem.

De behandeling van de oorspronkelijke aanvraag wordt volgens de door de Maatschappij meegedeelde procedure uitgevoerd.

De toekenning en het beheer van de hypothecaire kredieten na de ondertekening van het contract worden waargenomen door de Maatschappij en door de loketten overeenkomstig de omzendbrieven die ter attentie van de loketten worden meegedeeld.

b) Expertises Het loket laat de expertises van de goederen die het voorwerp uitmaken van de aanvraag van een hypothecair krediet, uitvoeren door een deskundige van de Maatschappij of door een door de Maatschappij erkende deskundige in de gevallen voorzien door de Maatschappij en meegedeeld aan het loket bij omzendbrief.

Alle expertises die door de deskundigen van de Maatschappij worden uitgevoerd, maken het voorwerp uit van een aangifte van schuldvordering tegenover de loketten.

c) Schuldsaldoverzekering Het loket stelt het voorstel van de schuldsaldoverzekering van de Maatschappij aan de kandidaat-leners voor.

3° Beslissing en zending van het aanbod

De kredietaanvraag wordt ter goedkeuring aan het kredietcomité van de lener voorgelegd.

De mededeling van de beslissingen tot toekenning en weigering van krediet wordt verricht door de Maatschappij of door het loket indien het als lener tussenbeide komt, volgens de procedure bedoeld in het reglement van het sociaal hypothecair krediet en meegedeeld aan de loketten.

4° Vertegenwoordiging bij de akte

Voor de door de Maatschappij toegekende hypothecaire leningen vertegenwoordigt het loket de Maatschappij bij de ondertekening van de akte.

Daartoe machtigt het loket een lid van zijn personeel of één van zijn bestuurders.

Voor de door het loket toegekende hypothecaire kredieten deelt het loket de modaliteiten die het heeft aangenomen om bij de ondertekening van de akte vertegenwoordigd te worden, aan de Maatschappij mee.

5° Na de ondertekening van de leningsakte

Wanneer het loket lener is, controleert het de verbintenissen die de leners bij de ondertekening van de leningsakte genomen hebben.

6° Beheer van het uitstaand bedrag en de geschillen

a) Uitstaand bedrag De Maatschappij en het loket antwoorden elk voor hun schuldenaars op de aanvragen van documenten en inlichtingen (afrekeningen van totale terugbetaling, attest van fiscale immunisatie, attest van regelmatige betaling, enz.).

Elke aanvraag tot wijziging van het lopende contract ten opzichte van de oorspronkelijke leningsakte, wordt onderworpen aan de beslissing van het kredietcomité van de lener.

Behalve behoorlijk met redenen omklede uitzondering mag de aangevraagde wijziging niet leiden tot een vermindering van de garanties die bij de ondertekening van de lening bestaan.

b) Geschillen Het loket treft alle maatregelen met het oog op het beperken van het volume van zijn geschillendossiers met inachtneming van de door de Maatschappij opgemaakte omzendbrieven.

*Hoofdstuk 7. — Financiële beoordeling van het loket**Afdeling 1. — Beoordelingsproces*

De beheerscriteria worden op grond van de jaarlijkse afsluitingtoestanden goedgekeurd door de algemene vergadering van het loket bepaald.

Elk criterium maakt het voorwerp van een (positieve, gemiddelde, met voorbehoud, of negatieve) beoordeling naar gelang van zijn resultaat uit.

Elk criterium waarvoor een beoordeling met voorbehoud wordt gegeven, maakt het voorwerp uit van een bijzondere analyse door de Maatschappij en van een regularisatieplan door het loket, indien blijkt dat er een hoog risico bestaat dat de beoordeling in de toekomst negatief wordt.

Het feit dat men één of verschillende beoordelingen met voorbehoud of negatieve beoordelingen heeft, kan het voorwerp uitmaken van een sanctie bedoeld in het besluit van de Regering houdende het algemeen reglement van de loketten en tot uitvoering van artikel 178.1 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en met name van een voorlopige schorsing van de financiering van het loket totdat het aan de Maatschappij bewijst dat het op termijn de activiteit tot overeenstemming kan brengen met de financiële normen (via de bevestiging van de aan de Maatschappij overgemaakte financiële elementen, de opmaak van een financieel plan op lange termijn, de opneming in dit plan van alle maatregelen voorgesteld door het loket).

Er wordt van uitgegaan dat het loket de activiteit tot overeenstemming heeft gebracht met de financiële normen, indien alle criteria het voorwerp uitmaken van een gemiddelde of positieve beoordeling of indien het loket aan de Maatschappij bewijst dat de criteria op termijn niet het voorwerp zullen uitmaken van een negatieve beoordeling.

Indien het loket dit plan niet naleeft, of indien het loket bij het verstrijken van de termijn bedoeld in dat plan de activiteit niet tot overeenstemming met de financiële normen heeft kunnen brengen, kan de Maatschappij gestraft worden met een sanctie zoals bedoeld in artikel 178.1. van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

Afdeling 2. — Beoordelingscriteria

1° De verschillende beoordelingen

De beoordelingen worden op ratio's die voor elk criterium eigen zijn, gegrond.

De criteria en ratio's die voor elk van hen eigen zijn, zijn de volgende :

Ratio	Positieve beoordeling	Gemiddelde beoordeling	Beoordeling met voorbehoud	Negatieve beoordeling
liquiditeit	> 125 %	Tussen 110 % en 125 %	Tussen 90 % en 110 %	< 90 %
solvabiliteit	> 6 %	Tussen 5 % en 6 %	Tussen 4 % en 5 %	< 4 %
schuldenlast	< 90 %	Tussen 90 % en 96 %	Tussen 96 % en 100 %	> 100 %
resultaat	> 2 %	Tussen 0 % en 2 %	Tussen -2 % en 0 %	< -2 %
kwaliteit van de portefeuille van leningen	< 2 %	Tussen 2 % en 4 %	Tussen 4 % en 6 %	> 6 %

2° Begripsomschrijving en berekening van de criteria

a) Liquiditeit

i) Begripsomschrijving

Het liquiditeitscriterium gaat na of de maatschappij in staat is om te voldoen aan haar verplichtingen op korte termijn met de op korte termijn beschikbare en inzetbare middelen.

ii) Berekening

Het liquiditeitscriterium wordt berekend op grond van de vorderingen op korte termijn toegevoegd aan het beschikbare, met aftrek van de voorzieningen, de vervroegde terugbetaling gedekt door een Maatschappij financiering en de voorschotten ontvangen zonder compensatie geboekt / schulden op korte termijn, met dien verstande dat de overlopende rekeningen noch voor de activa, noch voor de passiva in aanmerking komen.

b) Solvabiliteit

i. Begripsbepaling Het eigen kapitaal bevat :

- het kapitaal (rubriek 10 van de balans)
- de emissiepremies (rubriek 11 van de balans);
- de herwaarderingsmeerwaarden (rubriek 12 van de balans);
- De reserves (rubriek 13 van de balans);
- het overgedragen resultaat (rubriek 14 van de balans);
- de kapitaalsubsidies (rubriek 15 van de balans).

Het eigen kapitaal

Loket moet een minimale waarde van één miljoen euro bedragen overeenkomstig artikel 2.4 van het besluit van de Waalse Regering houdende het algemeen reglement betreffende de erkenning van de loketten en tot vastlegging van de procedures inzake sanctie in uitvoering van artikel 178.1 van het Wetboek.

Het solvabiliteitscriterium gaat de verhouding meten tussen het eigen kapitaal en het hypothecair uitstaand bedrag om het risico te dekken van schuldenaars die nog niet als in gebreke blijvende schuldenaars worden aangegeven.

ii. Berekening

Het solvabiliteitscriterium wordt berekend op basis van de verhouding tussen het eigen kapitaal en het netto uitstaand bedrag op hypothecaire schuldvorderingen verminderd met de voorzieningen voor in gebreke blijvende schuldenaars.

c) Schuldenlast

i. Begripsbepaling

Het criterium van de schuldenlast gaat de verhouding meten tussen de leningen aangegaan om de activiteit van de lener te financieren en de vaste middelen in de hypothecaire vorderingen.

ii. Berekening

Het criterium van de schuldenlast wordt berekend op basis van de verhouding tussen het netto uitstaand bedrag op leningen en voorschotten verminderd met de residuele kasmiddelen [1] en het netto uitstaand bedrag op hypothecaire schuldvorderingen verminderd met de voorzieningen voor in gebreke blijvende schuldenaars.

d) Resultaat

i. Begripsomschrijving

Het resultaatcriterium gaat de verhouding meten tussen het bedrijfsresultaat voor belasting en het eigen kapitaal.

ii. Berekening

Het resultaatcriterium wordt berekend op grond van de verhouding tussen het bedrijfsresultaat voor belasting en de eigen middelen.

e) Kwaliteit van de portefeuille

i. Begripsomschrijving

Het criterium van de kwaliteit van de portefeuille gaat het risico van in gebreke blijven meten in de leningsportefeuille van het Loket. Dit criterium vloeit voort uit de betalingsachterstanden van de schuldenaars en toont met welke voorzichtigheid de leningen worden toegekend alsook de nauwkeurigheid waarmee de dossiers worden opgevolgd.

ii. Berekening

Het criterium van de kwaliteit van de portefeuille wordt berekend op grond van het aantal leningen die een betalingsachterstand vertonen van meer dan 3 maanden en het totaal aantal leningen in de portefeuille van het loket.

Hoofdstuk 8. — *Financiering**Afdeling 1. — Voorwaarden*

Vóór elke aanvraag tot financiering moet een loket :

- door de Maatschappij erkend worden;
- met haar de algemene kredietvoorwaarden ondertekenen

De Maatschappij onderzoekt de aanvraag tot financiering van elke lening ten opzichte van de beschikbare begroting.

De aanvraag wordt toegekend :

- 1) indien de reglementering en de financieringsprocedure nageleefd worden;
- 2) indien de begroting beschikbaar is;
- 3) naar gelang van de beoordeling van de boekhoud- en financiële criteria door de Maatschappij.

De bepalingen betreffende de financiering en de voorbehouden worden vermeld in de algemene kredietvoorwaarden vastgesteld tussen de Maatschappij en elk loket.

De praktische modaliteiten worden door de Maatschappij in overleg met de loketten bepaald en in de vorm van omzendbrieven meegedeeld.

Afdeling 2. — Modaliteiten

1° Duur

De Maatschappij kent voorschotten met een duur die niet hoger is dan die van de latente hypothecaire lening toe aan het loket dat aanvaardt.

Elk voorschot is uitsluitend bestemd voor de toekenning van een hypothecair krediet aan particulieren voor de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning die voor persoonlijk gebruik bestemd is, zoals bepaald door het Waalse Gewest.

2° Percentage van het voorschot Het werkelijke percentage van de aan het loket verleende voorschotten wordt bepaald overeenkomstig het reglement van het sociaal hypothecair krediet en is gelijk aan het aan de leners jaarlijkse percentage verminderd met 0,40 % voor zover de wettelijke en reglementaire bepalingen zijn nageleefd.

Hoofdstuk 9. — *Bezoldiging*

De bezoldiging van het loket bestaat uit de volgende elementen :

- voor de activiteiten van makelaars : de aanbrengprovisie betaald door de Maatschappij aan haar makelaar die vastgesteld is op 0,80 % van het geleende kapitaal ongeacht de leningscategorie;
- voor de activiteiten van leners : het verschil tussen het op de klant toegepaste percentage en het op door de Maatschappij toegepaste bedrag voor de financiering van het dossier;
- de dossierkosten : de dossier- en expertisecosten m.b.t. het gehypothekeerde goed worden door de Maatschappij bepaald en door het loket geïnd;
- de door verzekeringsmaatschappij betaalde verzekeringscommissie : het loket int de verzekeringscommissie betreffende de levensverzekering.

Hoofdstuk 10. — *Inwerkingtreding*

Deze bepalingen treden in werking op 1 januari 2014.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 12 december 2013 tot goedkeuring van de beheers- en werkingsnormen voor de "Guichets du crédit social" overeenkomstig artikel 175.2, § 3, 7°, van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

Namen, 12 december 2013.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

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

[1] Kasmiddelen + beschikbare middelen - sommen tot pand

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[2013/207362]

19 DECEMBRE 2013. — Arrêté du Gouvernement wallon modifiant certaines dispositions du Code réglementaire wallon de l'Action sociale et de la Santé, Deuxième partie, Livre V

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code décrétal wallon de l'Action sociale et de la Santé, Deuxième partie, Livre IV;

Vu le Code réglementaire wallon de l'Action sociale et de la Santé, Deuxième partie, Livre V;

Vu l'avis du Comité de gestion de l'AWIPH, donné le 29 août 2013;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 17 décembre 2013;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 19 décembre 2013;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, l'article 3, § 1^{er};

Vu l'urgence spécialement motivée par la nécessité d'assurer une maîtrise des dépenses de l'Agence wallonne pour l'intégration des personnes handicapées et l'équilibre de son budget 2014;

Sur la proposition de la Ministre de l'Action sociale;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Le présent arrêté règle, en application de l'article 138 de la Constitution, une matière visée à l'article 128, § 1^{er}, de celle-ci.