

Gelet op het voorstel tot Basisreglement van de leningen door de raad van bestuur van de VMSW tijdens zijn zittingen van 12 november en 10 december 2013,

Besluit :

**Artikel 1.** In uitvoering van artikel 11, § 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten, wordt het voorstel van Basisreglement van de leningen door de raad van bestuur van de VMSW, goedgekeurd.

**Art. 2.** Het Basisreglement van de leningen, dat als bijlage bij dit besluit gevoegd is, treedt in voege vanaf 1 januari 2014.

Brussel, 20 december 2013.

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,  
F. VAN DEN BOSSCHE

BIJLAGE bij het ministerieel besluit van 20 december 2013 houdende de goedkeuring van een Basisreglement van de leningen met het oog op de kredietverlening van de Vlaamse Maatschappij voor sociaal wonen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen

#### BASISREGLEMENT VAN DE LENINGEN 10/2013

##### Artikel 1. Definities

In dit Basisreglement van de leningen wordt verstaan onder :

- 1° Algemeen reglement van de leningen : het Algemeen reglement van de leningen 07/2012;
- 2° Bescheiden woonaanbod : woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- 3° Commissie beheer rekening-courant : overlegorgaan ingesteld in uitvoering van artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering inzake het beheer van de eigen middelen van de SHM's door de VMSW van 2/12/2005. Het overlegt over financiële aangelegenheden binnen de sector en is samengesteld uit vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW;
- 4° Consolidatie : de overgang van de investeringsfase (periode van geldopname) naar de aflossingsfase (de terugbetaling van het krediet);
- 5° FS3-besluit : Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten;
- 6° Gestructureerd overleg : overlegmomenten die op regelmatige tijdstippen worden gehouden in de commissie beheer rekening-courant;
- 7° Goede woning : bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning met name een woning zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid 6° van het NFS2-besluit of artikel 9 §1 tweede lid van het FS3-besluit;
- 8° IC : inkomenscoëfficiënt van een sociale huisvestingsmaatschappij bepaald aan de hand van de inkomens van haar huurders;
- 9° Kostenpercentage : het percentage dat bij de start van het project toegepast wordt op bij de VMSW ingediende aankooprijks/gunningsrijks. Dit ter dekking van de bijkomende uitgaven inzake ereloon, btw, loons- en materiaals-herzieningen, aansluitings- en andere kosten;
- 10° Kredietgever : VMSW, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
- 11° NFS1-besluit : Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 1994 houdende regeling tot de toekenning van subsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de financiering van haar investeringsprogramma;
- 12° NFS2-besluit : Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten;
- 13° OLO-rendement : rendement van Belgische overheidsleningen op de secundaire markt – referentietarief van de lineaire obligaties, waarbij de daggegevens bedoeld worden die gepubliceerd worden door de Nationale Bank van België die de gemiddelde werkelijke rendementspercentages geven van de leningen met een resterende looptijd van 1 tot en met 30 jaar;
- 14° Prefinanciering : voorlopige financiering van uitgaven, voorafgaand aan het tijdstip van definitieve financiering;
- 15° Uitvoeringsprogramma : het uitvoeringsprogramma, vermeld in art. 33, §3 van de Vlaamse Wooncode.

##### Art. 2. Procedure

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

De artikelen die betrekking hebben op sociale huisvestingsmaatschappijen maken onderwerp uit van gestructureerd overleg.

##### Art. 3. Definitief leningsbedrag

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

De toekenning van leningen voor werken, overeenkomstig artikel 4, §1 en §2 van het Algemeen reglement en van dit reglement, gebeurt door de kredietgever nadat de kredietnemer het gunningsdossier heeft ingediend. De kredietnemer kan de werken hoe dan ook pas bestellen bij de door haar gekozen inschrijver nadat zij schriftelijk in kennis is gesteld door de VMSW dat de nodige financiële middelen zijn gereserveerd. Het sluiten van een aannemingsopdracht vóór het bezit van deze financiële zekerheid heeft een vermindering van 10% van de gesubsidieerde kredietfinanciering tot gevolg.

Het gebudgetteerde leningsbedrag bedoeld in artikel 5 van het Algemeen reglement van de leningen houdt rekening met de bij de VMSW ingediende aankoop- of gunningsprijs en met alle bijkomende kosten die inherent verbonden zijn aan soortgelijke projecten (zoals registratierechten of notariskosten bij verwervingen : btw, beheersvergoeding VMSW, erelonen, loons- en materiaalsherziening, aansluitingskosten en mogelijke contractwijzigingen).

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

In afwijking hiervan is het gebudgetteerd leningsbedrag voor NFS2- en FS3-leningen afhankelijk van de kostprijsplafonds die de Vlaamse Regering omtrent deze kredietverlening vastlegt. Desgevallend is de aanvullende financiering boven de plafonds niet gesubsidieerd. In geval de initiële financiering via een NFS2- of een FS3-lening verloopt, zal de eventuele meeruitgave boven plafond steeds met andere middelen dan die oorspronkelijke financiering gedekt worden.

Het leningsbedrag voor verrichtingen zoals vermeld in artikel 4, §2 en §3 van het Algemeen reglement die niet onder de verrichtingen hierboven vallen, worden afgesproken tussen kredietnemer en kredietgever en opgenomen in de Kredietovereenkomst.

Het gebudgetteerde leningsbedrag bedoeld in artikel 5 van het Algemeen reglement van de leningen kan ook onder vorm van een enveloppefinanciering ter beschikking van de kredietnemer gesteld worden.

Indien de financiering een gemengd project betreft, moet de kredietnemer bij de gunning van de werken duidelijk maken welke financiering voor welk aandeel betrekking heeft op welk onderdeel van het gemengd project.

#### Art. 4. De Kredietovereenkomst

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

Indien het definitieve leningsbedrag, vastgesteld overeenkomstig artikel 6, eerste lid van het Algemeen reglement van de leningen, het gebudgetteerde bedrag toch zou overschrijden, maakt de financiering van de meeruitgave het voorwerp uit van overleg tussen de kredietnemer en de kredietgever. De kredietnemer neemt hiertoe het nodige initiatief en hij draagt zelf de verantwoordelijkheid indien zich als gevolg hiervan vertragingen in de betalingen zouden voordoen.

Indien een looptijd van het krediet onvoldoende is voor leningen opgenomen onder dit Basisreglement, bijvoorbeeld het gedeelte "investeringsfase" bij marktconforme kredieten, neemt de kredietnemer het nodige initiatief om een eventuele verlenging met de kredietgever te negotiëren, eventueel tegen andere voorwaarden. De kredietnemer draagt zelf de verantwoordelijkheid indien zich als gevolg hiervan vertragingen in de betalingen van ingediende geldaanvragen zouden voordoen.

#### Art. 5. Waarborgen

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

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

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

#### Art. 6. Geldopnames

Een geldopname gebeurt door een geldaanvraag, zoals opgenomen in het Algemeen reglement.

Indien de financiering een gemengd sociaal woonproject betreft, moet de kredietnemer bij iedere opname van gelden duidelijk maken welk aandeel betrekking heeft op welk onderdeel van het gemengde sociale woonproject.

In geval de investering niet enkel met een krediet gefinancierd wordt, zal de VMSW voor leningen opgenomen onder dit Basisreglement eerst het krediet aanspreken tot het krediet is opgebruikt en dan pas de andere financieringsmiddelen, tenzij de kredietnemer dit anders aangeeft in zijn geldaanvraag.

#### Art. 7. Financieringsmogelijkheden

De types kredieten die gebruikt kunnen worden ter financiering zijn afhankelijk van het doel van de lening, zoals beschreven in artikel 4 van het Algemeen reglement, en worden eventueel ook bepaald door het uitvoeringsprogramma waaronder het project of de financiering is opgenomen :

Voor wat betreft de financiering van de verrichtingen opgenomen in artikel 4, §1 van het Algemeen reglement, zijn volgende types van kredieten van toepassing :

1° de prefinanciering : het krediet zoals bepaald in artikel 19

2° definitieve financiering : het krediet zoals bepaald in artikel 20

Voor wat betreft de financiering van de verrichtingen vermeld in artikel 4, §2 van het Algemeen reglement, zijn de volgende types van kredieten van toepassing :

1° de financiering kaderend in artikel 4 van het NFS1-besluit : het krediet zoals bepaald in artikel 11 van dit Basisreglement

2° de financiering kaderend in artikel 10, eerste lid en derde lid van het NFS2-besluit : het krediet zoals bepaald in artikel 12 van dit Basisreglement

3° de financiering kaderend in artikel 10, tweede lid van het NFS2-besluit : het krediet zoals bepaald in artikel 16 van dit Basisreglement

4° de financiering kaderend in artikel 11, §1 van het FS3-besluit : het krediet zoals bepaald in artikel 16 van dit Basisreglement

5° de financiering kaderend in artikel 11, §2 eerste lid van het FS3-besluit : het krediet zoals bepaald in artikel 13 van dit Basisreglement

6° de financiering kaderend in artikel 22, §1 van het FS3-besluit : het krediet zoals vermeld in artikel 16 van dit Basisreglement

7° de aanvullende financieringen kaderend in artikel 11, §2 tweede lid van het FS3-besluit, de aanvullende financieringen kaderend in artikel 10, derde lid van het NFS2-besluit en de aanvullende financiering voor verrichtingen waarvoor een rechtstreekse projectsubsidie conform het UP-besluit van 18/07/2008 is toegekend : het krediet zoals bepaald in artikel 17 of artikel 18 van dit Basisreglement

8° de financiering voor de verbouwing en/of opbouw van woningen die voor verkoop bestemd zijn : het krediet zoals bepaald in artikel 14 of artikel 15 van dit Basisreglement

9° de prefinanciering van subsidies : het krediet zoals bepaald in artikel 14 of artikel 15 van dit Basisreglement

10° de prefinanciering van erelonen : het krediet zoals bepaald in artikel 14 of artikel 15 van dit Basisreglement

Voor wat betreft de financiering van de verrichtingen vermeld in artikel 4, §3 van het Algemeen reglement, zijn de volgende types van kredieten van toepassing :

1° de financiering voor de verbouwing en/of opbouw van woningen die voor verkoop bestemd zijn : het krediet zoals bepaald in artikel 14 of artikel 15 van dit Basisreglement

2° de prefinanciering van erelonen : het krediet zoals bepaald in artikel 14 of artikel 15 van dit Basisreglement

3° definitieve financiering : het krediet zoals bepaald in artikel 17 of artikel 18 van dit Basisreglement

4° enkel voor de financiering van bescheiden woonaanbod : het krediet zoals bepaald in artikel 21 en 22 van dit Basisreglement.

Het krediet dat kadert in artikel 4, §4 van het Algemeen reglement maakt deel uit van overleg tussen kredietnemer en kredietgever.

#### Art. 8. Bepaling van referentie op basis van Euribor

De Euribor-referentie is gebaseerd op Euribor 12 maanden. De referentierentevoet wordt per maand vastgesteld als het gemiddelde van de dagslotkoersen van de rentevoet Euribor 12 maanden gedurende de afgelopen kalendermaand.

#### Art. 9. Bepaling van referentie op basis van OLO

Iedere maand wordt per OLO met een resterende duurtijd van 1 tot 30 jaar het gemiddelde genomen over de referentiekosten van die afgelopen kalendermaand.

Per type krediet waarin een OLO-referentie wordt gebruikt en per looptijd, wordt een gewogen gemiddelde OLO bepaald. Dat is de OLO-referentie voor dat type krediet op een bepaalde looptijd.

De berekening gaat uit van een theoretische aflossingstabel per type krediet, waarbij de kapitaalaflossingen starten vanaf het einde van het tweede jaar. De rentevoet die gebruikt wordt voor het bepalen van de aflossingstabel is die van de voorafgaande maand, inclusief marge. Voor de eerste berekening zal uitgegaan worden van een rentevoet van 3,5% voor een looptijd korter dan 30 jaar en van 4,0% voor een looptijd van 30 jaar of langer.

Voor een krediet als beschreven in artikel 13 wordt uitgegaan van een rentevoet van -1% en een progressiviteit in de aflossingen van 2%.

Indien er geen OLO is met een resterende duurtijd op een bepaalde looptijd, wordt via interpolatie of extrapolatie een waarde bepaald, tenzij het om een looptijd van langer dan 30 jaar gaat, in welk geval men de waarde op 30 jaar neemt.

Indien de raad van bestuur van de VMSW oordeelt dat de vorm van de OLO-curve of de door de financiële instellingen gehanteerde marges dusdanig geëvolueerd zijn dat het noodzakelijk is een nieuwe berekening te maken voor een van de verschillende types marktconforme kredieten, dan licht hij de minister van Wonen in van deze nieuwe berekening op basis van de principes hierboven.

#### Art. 10. Tussenkost in de leninglast

De subsidies die de minister, conform artikel 3, §1, §2 en §3 van het FS3-besluit, ter beschikking stelt aan de VMSW geeft de VMSW door aan de initiatiefnemers onder de vorm van een tussenkost in de lening.

Indien het definitieve subsidiebedrag dat de VMSW ontvangt voor een bepaald jaar lager is dan het bedrag dat ze zelf heeft doorgestort aan de initiatiefnemers, kan dit resulteren in een correctiebeweging in de tussenkost.

#### Art. 11. NFS1-lening – annuïteitenlening op 33 jaar

Als de lening wordt toegekend, dan gebeurt dit onder volgende voorwaarden :

a) In de investeringsfase

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

b) In de consolidatiefase

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

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

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

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

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

Voor werken waarvoor geen voorlopige oplevering is voorzien of voor verwervingen van goede woningen is er slechts één consolidatiedatum. Deze datum is vastgelegd op het einde van de maand volgend op de maand van laatste geldopname, zoals aangegeven door de kredietnemer. In geen geval kan de consolidatiedatum later dan drie jaar na de datum kredietovereenkomst vallen.

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

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

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

#### Art. 12.

NFS2-lening – renteloze lening op 33 jaar

Als de lening wordt toegekend, dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden :

a) In de investeringsfase

Deze fase loopt vanaf de datum van de Kredietovereenkomst. Tijdens deze fase is geen interest op de opgenomen gelden verschuldigd

b) In de consolidatiefase

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

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

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

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

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

Voor werken waarvoor geen voorlopige oplevering is voorzien of voor verwervingen van goede woningen is er slechts één consolidatiedatum. Deze datum is vastgelegd op het einde van de maand volgend op de maand van laatste geldopname, zoals aangegeven door de kredietnemer. In geen geval kan de consolidatiedatum later dan drie jaar na de datum kredietovereenkomst vallen.

M.b.t. de toegekende renteloze leningen die het gevolg zijn van de gehele of gedeeltelijke omzetting van vroegere financieringen inzake grondverwervingen, hetzij met de leningen bedoeld in art. 12 of 13 van het Basisreglement van de leningen of met de eigen middelen van de kredietnemer, gebeurt de consolidatie ervan gelijktijdig met de basisconsolidatie van het op het uitvoeringsprogramma opgenomen bouwproject dat gebruik maakt van de grond in kwestie.

De terugbetaling van de opgenomen gelden gebeurt jaarlijks onder vorm van 33 constante schijven, voor de eerste maal 1 jaar na consolidatie en dit gedurende 33 jaar.

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

#### Art. 13. FS3-lening – marktconforme lening op 33 jaar

Als de lening wordt toegekend, dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden :

a) Aard van de lening : lening met progressieve annuïteiten

b) Looptijd : start vanaf de datum van de Kredietovereenkomst en duurt 33 jaar vanaf consolidatiedatum

c) Aflossing : kapitaalsaflossingen rekening houdend met een progressiviteit van 2% en een rentevoet van -1%

d) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie bepaald conform artikel 9 van dit besluit, die zowel tijdens de opname- als de consolidatiefase dezelfde is

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

f) Bijkomende marge : in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen kan de VMSW een marge aanrekenen van minimaal 25 en maximaal 50 basispunten

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

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

i) Consolidatiedatum (en einde opnamefase) :

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

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

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

De leningsvoorwaarden zijn dezelfde voor de basis- en de saldoconsolidatie.

Voor werken waarvoor geen voorlopige oplevering is voorzien of voor de aankoop van een goede woning is de consolidatiedatum vastgelegd op de laatste dag van de maand volgend op de maand van laatste geldopname. In geen geval kan de consolidatiedatum later dan drie jaar na de datum kredietovereenkomst vallen.

M.b.t. de toegekende FS3-leningen die het gevolg zijn van de gehele of gedeeltelijke omzetting van vroegere financieringen inzake grondverwervingen, hetzij met de leningen bedoeld in art. 13 van het Basisreglement van de leningen of met de eigen middelen van de kredietnemer, gebeurt de consolidatie ervan gelijktijdig met de basisconsolidatie van het op het uitvoeringsprogramma opgenomen bouwproject dat gebruik maakt van de grond in kwestie.

j) Betaling annuïteit : jaarlijks vanaf 1 jaar na consolidatiedatum

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

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

l) Tussenkost: het aan de lening toegewezen deel van de tussenkost, waarvan sprake in artikel 10 van dit Basisreglement, wordt op iedere rentevervaldag op de lening verrekend.

Art. 14. Prefinanciering op maximum 3 jaar tegen een variabele rentevoet

Als de lening wordt toegestaan, dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden:

a) Aard van het krediet: lening met vaste vervaldag

b) Looptijd: maximum 3 jaar vanaf de datum van de Kredietovereenkomst

c) Aflossing: op eindvervaldag

d) Referentierentevoet: Euribor-referentie op 12 maanden

e) Marge: wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur van de VMSW en geactualiseerd in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges. De marge wordt ook bepaald door het feit of de VMSW kan genieten van Gewestwaarborg voor haar eigen financiering en kan dus verschillen naar gelang de verrichting waarvoor de financiering wordt aangegaan

f) Vaststelling rentevoet: op basis van de datum van de vastlegging van het krediet door de VMSW, referentierentevoet verhoogd met de marge. De rentevoet wordt jaarlijks herzien

g) Betaling interest: wordt jaarlijks afgerekend op 31/12 tot het jaar dat de terugbetaling voorafgaat en een laatste keer op eindvervaldag of op datum van de kennisgeving van de verkoop van de laatste woning

h) Vrijwillige (gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling: steeds mogelijk op het einde van ieder kalenderjaar in functie van de evolutie van de middelen van de kredietnemer zonder wederbeleggingsvergoeding

De aanvraag tot vervroegde terugbetaling van de lening wordt door de kredietnemer bij de VMSW ingediend ten laatste een maand voor bedoelde vervaldag

Verplichte (gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling:

Indien het krediet is bedoeld voor de financiering van de verbouwing of opbouw van woningen is er een verplichte vervroegde terugbetaling wanneer de VMSW de kennisgeving van de verkoop van één of meerdere woningen ontvangt. Het terug te betalen bedrag is het aandeel van de thans verkochte woningen in het resterend aantal woningen voorafgaand aan de huidige verkoop.

Indien het krediet bedoeld is voor de financiering van erelonen, is er een verplichte vervroegde terugbetaling bij omzetting van het krediet in een definitieve financiering. Het terug te betalen bedrag is het aandeel dat kan toegewezen worden aan die definitieve financiering.

Ingeval van een verplichte (gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling is er geen wederbeleggingsvergoeding

j) Verlenging van het krediet: op initiatief van de kredietnemer en na overleg met de kredietgever tegen de dan geldende voorwaarden wat betreft referentierentevoet en marge.

Art. 15. Prefinanciering op maximum 3 jaar tegen een vaste rentevoet

Als de lening wordt toegestaan, dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden:

a) Aard van het krediet: lening met vaste vervaldag

b) Looptijd: maximum 3 jaar vanaf de datum van de Kredietovereenkomst

c) Aflossing: op eindvervaldag

d) Referentierentevoet: vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie bepaald conform artikel 9 van dit besluit

e) Marge: wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur van de VMSW en geactualiseerd in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges. De marge wordt ook bepaald door het feit of de VMSW kan genieten van Gewestwaarborg voor haar eigen financiering en kan dus verschillen naar gelang de verrichting waarvoor de financiering wordt aangegaan

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

g) Betaling interest: wordt jaarlijks afgerekend op 31/12 tot het jaar dat de terugbetaling voorafgaat en een laatste keer op eindvervaldag of op datum van de kennisgeving van de verkoop van de laatste woning

h) Vrijwillige (gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling: enkel mogelijk op een interestvervaldag van de lening en dan moet het financieel verlies van de kredietgever vergoed worden

De aanvraag tot vervroegde terugbetaling van de lening wordt door de kredietnemer bij de VMSW ingediend ten laatste een maand voor bedoelde vervaldag

Verplichte (gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling:

Indien het krediet is bedoeld voor de financiering van de verbouwing of opbouw van woningen is er een verplichte vervroegde terugbetaling wanneer de VMSW de kennisgeving van de verkoop van één of meerdere woningen ontvangt. Het terug te betalen bedrag is het aandeel van de thans verkochte woningen in het resterend aantal woningen voorafgaand aan de huidige verkoop.

Indien het krediet bedoeld is voor de financiering van erelonen, is er een verplichte vervroegde terugbetaling bij omzetting van het krediet in een definitieve financiering. Het terug te betalen bedrag is het aandeel dat kan toegewezen worden aan die definitieve financiering.

Ingeval van een verplichte (gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling is er geen wederbeleggingsvergoeding

j) Verlenging van het krediet: op initiatief van de kredietnemer en na overleg met de kredietgever tegen de dan geldende voorwaarden wat betreft referentierentevoet en marge.

Art. 16. Marktconform krediet op 10 jaar – bullet

Als de lening wordt toegekend, dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden:

a) Aard van de lening: krediet op lange termijn (bulletlening)

b) Looptijd: 10 jaar vanaf de datum van de Kredietovereenkomst

c) Aflossing: bij de verkoop van de grond of op eindvervaldag

d) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie bepaald conform artikel 9 van dit besluit

e) Marge : wordt per jaarperiode vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges. De marge wordt ook bepaald door het feit of de VMSW kan genieten van Gewestwaarborg voor haar eigen financiering en kan dus verschillen naar gelang de verrichting waarvoor de financiering wordt aangegaan

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

g) Betaling interesten : wordt jaarlijks afgerekend op 31/12 tot het jaar dat de aflossing of de definitieve financiering voorafgaat en een laatste keer op eindvervaldag

h) Vrijwillige (gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : steeds mogelijk op het einde van ieder kalenderjaar in functie van de evolutie van de middelen van de kredietnemer zonder wederbeleggingsvergoeding. De aanvraag tot vervroegde terugbetaling van de lening wordt door de kredietnemer bij de VMSW ingediend ten laatste een maand voor bedoelde vervaldag

i) Verplichte (gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : indien de lening omgezet wordt in een NFS2-lening of FS3-lening dan gebeurt de terugbetaling zonder wederbeleggingsvergoeding. Het terug te betalen bedrag is afhankelijk van het toepasselijke prijsplafond, de datum van terugbetaling is de datum van de kredietovereenkomst met betrekking tot de bouw van sociale huurwoningen op de grond die met de betreffende bulletlening werd gefinancierd

j) Tussenkost : het aan de lening toewijsbare deel van de tussenkost, waarvan sprake in artikel 10 van dit Basisreglement, wordt op iedere rentevervaldag op de lening verrekend.

Art. 17. Marktconform krediet op 10, 20, 30 of 33 jaar tegen een variabele rentevoet

Als de lening wordt toegekend, dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden :

a) Aard van de lening : lening met constante annuïteiten

b) Looptijd : start op de datum van de Kredietovereenkomst. De investeringsfase duurt maximum 3 jaar en het krediet duurt 10, 20 of 30 jaar vanaf de consolidatiedatum, overeen te komen tussen kredietnemer en kredietgever.

Voor een aanvullend krediet bij een FS3-lening kan, op vraag van de kredietnemer, de looptijd vanaf consolidatiedatum 33 jaar bedragen.

c) Aflossing : progressieve kapitaaltranches op basis van de eerste rentevoet

d) Referentierentevoet : Euribor-referentie op 12 maanden Marge : wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd onder meer in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges; de marge kan verschillen naar gelang de looptijd van de lening. De marge wordt ook bepaald door het feit of de VMSW kan genieten van Gewestwaarborg voor haar eigen financiering en kan dus verschillen naar gelang de verrichting waarvoor de financiering wordt aangegaan

Om de vijf jaar kan de marge herbekeken worden door de kredietgever op basis van de dan geldende voorwaarden

e) Vaststelling rentevoet : op basis van de datum van goedkeuring van de vastlegging van het krediet door de VMSW, referentierentevoet verhoogd met de marge. De rentevoet wordt jaarlijks herzien

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

g) Consolidatiedatum (en einde opnamefase) :

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

Voor werken waarvoor geen voorlopige oplevering is voorzien, voor verwervingen van goede woningen of voor werken in het kader van de realisatie van bescheiden woonaanbod is er slechts één consolidatiedatum. Deze datum is vastgelegd op het einde van de maand volgend op de maand van laatste geldopname, zoals aangegeven door de kredietnemer, of in geval van bescheiden woonaanbod op het einde van de maand volgend op de schriftelijke vraag van de SHM om te consolideren. In geen geval kan de consolidatiedatum later dan drie jaar na de datum kredietovereenkomst.

h) Betaling annuïteit : jaarlijks vanaf 1 jaar na consolidatiedatum

i) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : is enkel mogelijk in de consolidatiefase, op vervaldag van de annuïteit, mits het financieel verlies van de kredietgever vergoed wordt en met schriftelijk voorbericht van 1 maand. De wijze van berekening van het financieel verlies wordt in de Kredietovereenkomst nader toegelicht.

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

Art. 18. Marktconform krediet op 10, 20, 30 of 33 jaar tegen een vaste rentevoet

Als de lening wordt toegekend, dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden :

a) Aard van de lening : lening met constante annuïteiten

b) Looptijd : start op de datum van de Kredietovereenkomst. De investeringsfase duurt maximum 3 jaar en het krediet duurt 10, 20 of 30 jaar vanaf de consolidatiedatum, overeen te komen tussen kredietnemer en kredietgever.

Voor een aanvullend krediet bij een FS3-lening kan, op vraag van de kredietnemer, de looptijd vanaf consolidatiedatum 33 jaar bedragen

c) Aflossing : progressieve kapitaaltranches

d) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie bepaald conform artikel 9 van dit besluit

e) Marge : wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd onder meer in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges; de marge kan verschillen naar gelang de looptijd van de lening; de marge wordt ook bepaald door het feit of de VMSW kan genieten van Gewestwaarborg voor haar eigen financiering en kan dus verschillen naar gelang de verrichting waarvoor de financiering wordt aangegaan

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

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

*h) Consolidatiedatum (en einde opnamefase) :*

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

Voor werken waarvoor geen voorlopige oplevering is voorzien, voor verwervingen van goede woningen of voor werken in het kader van de realisatie van bescheiden woonaanbod is er slechts één consolidatiedatum. Deze datum is vastgelegd op het einde van de maand volgend op de maand van laatste geldopname, zoals aangegeven door de kredietnemer, of in geval van bescheiden woonaanbod op het einde van de maand volgend op de schriftelijke vraag van de SHM om te consolideren. In geen geval kan de consolidatiedatum later dan drie jaar na de datum kredietovereenkomst.

*i) Betaling annuïteit : jaarlijks vanaf 1 jaar na consolidatiedatum*

*j) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling :* is enkel mogelijk in de consolidatiefase, op vervalddag van de annuïteit, mits het financieel verlies van de kredietgever vergoed wordt en met schriftelijk voorbericht van 1 maand. De wijze van berekening van het financieel verlies wordt in de Kredietovereenkomst nader toegelicht.

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

Art. 19. Prefinanciering voor de financiering van hypothecair krediet

Als de lening wordt toegekend, dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden :

*a) Aard van de lening :* af te spreken tussen kredietgever en kredietnemer

*b) Looptijd :* af te spreken tussen kredietgever en kredietnemer, maar maximum drie jaar

*c) Aflossing :* af te spreken tussen kredietgever en kredietnemer

*d) Referentierentevoet :* Euribor-referentie op 12 maanden

*e) Marge :* wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd onder meer in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges; de marge kan verschillen naar gelang de looptijd van de lening en naar gelang de Kredietgever voor haar eigen financiering kan genieten van de Gewestwaarborg

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

*g) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling :* is enkel mogelijk op een vervalddag en met schriftelijk voorbericht van 1 maand

Art. 20. Marktconform krediet voor de financiering van hypothecair krediet

Als de lening wordt toegekend, dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden :

*a) Aard van de lening :* af te spreken tussen kredietgever en kredietnemer

*b) Looptijd :* af te spreken tussen kredietgever en kredietnemer

*c) Aflossing :* af te spreken tussen kredietgever en kredietnemer

*d) Referentierentevoet :* variabele rentevoet gebaseerd op Euribor of vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie bepaald conform artikel 9 van dit besluit

*e) Marge :* wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd onder meer in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges; de marge kan verschillen naar gelang de looptijd van de lening en naar gelang de Kredietgever voor haar eigen financiering kan genieten van de Gewestwaarborg

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

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

Art. 21. Marktconforme lening op 30 jaar voor de financiering van bescheiden woonaanbod tegen een variabele rentevoet

*a) Aard van de lening :* lening met progressieve annuïteiten

*b) Looptijd :* start op de datum van de Kredietovereenkomst. De investeringsfase duurt maximum 3 jaar en het krediet duurt 30 jaar vanaf de consolidatiedatum.

*c) Aflossing :* kapitaalsaflossingen rekening houdend met een progressiviteit van 2 %

*d) Referentierentevoet :* Euribor-referentie op 12 maanden

*e) Marge :* wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd onder meer in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges. De marge wordt ook bepaald door het feit of de VMSW kan genieten van Gewestwaarborg voor haar eigen financiering. Om de vijf jaar kan de marge herbekeken worden door de kredietgever op basis van de dan geldende voorwaarden

*f) Vaststelling rentevoet :* op basis van de datum van goedkeuring van de vastlegging van het krediet door de VMSW, referentierentevoet verhoogd met de marge. De rentevoet wordt jaarlijks herzien

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

*h) Consolidatiedatum (en einde opnamefase) :*

De consolidatie gebeurt op het einde van de maand volgend op de schriftelijke vraag van de SHM om te consolideren. Deze datum kan niet later liggen dan 3 jaar na de start van de lening.

Voor nog niet opgenomen gelden kan de maatschappij een nieuw krediet negotiëren aan de dan geldende voorwaarden.

*i) Betaling annuïteit : jaarlijks vanaf 1 jaar na consolidatiedatum*

*j) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling :* is enkel mogelijk in de consolidatiefase, op vervalddag van de annuïteit, indien het financieel verlies van de kredietgever vergoed wordt en met schriftelijk voorbericht van 3 maanden. De wijze van berekening van het financieel verlies wordt in de Kredietovereenkomst nader toegelicht.

Art. 22. Marktconforme lening op 30 jaar voor de financiering van bescheiden woonaanbod met vaste rentevoet

Als de lening wordt toegekend, dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden :

- a) Aard van de lening : lening met progressieve annuïteiten
- b) Looptijd : start op de datum van de Kredietovereenkomst. De investeringsfase duurt maximum 3 jaar en het krediet duurt 30 jaar vanaf de consolidatiedatum.
- c) Aflossing : kapitaalsaflossingen rekening houdend met een progressiviteit van 2 %
- d) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie bepaald conform artikel 9 van dit besluit, die zowel tijdens de opname- als de consolidatiefase dezelfde is
- e) Marge : wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur en geactualiseerd onder meer in functie van de door de financiële instellingen gehanteerde marges; de marge kan verschillen naar gelang de looptijd van de lening. De marge wordt ook bepaald door het feit of de VMSW kan genieten van Gewestwaarborg voor haar eigen financiering en kan dus verschillen naar gelang de verrichting waarvoor de financiering wordt aangegaan
- Om de vijf jaar kan de marge herbekeken worden door de kredietgever op basis van de dan geldende voorwaarden
- f) Vaststelling rentevoet : op basis van de datum van goedkeuring van de vastlegging van het krediet door de VMSW, referentierentevoet verhoogd met de marge
- g) Interesten tijdens de opnamefase : worden afgerekend op 31/12 van elk jaar dat de consolidatie voorafgaat en de laatste maal op datum van consolidatie
- h) Consolidatiedatum (en einde opnamefase) :
- De consolidatie gebeurt op het einde van de maand volgend op de schriftelijke vraag van de SHM om te consolideren. Deze datum kan niet later liggen dan 3 jaar na de start van de lening.

Voor nog niet opgenomen gelden kan de maatschappij een nieuw krediet negotiëren aan de dan geldende voorwaarden.

- i) Betaling annuïteit : jaarlijks vanaf 1 jaar na consolidatiedatum
- j) (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : is enkel mogelijk in de consolidatiefase, op vervaldag van de annuïteit, indien het financieel verlies van de kredietgever vergoed wordt en met schriftelijk voorbericht van 3 maanden. De wijze van berekening van het financieel verlies wordt in de Kredietovereenkomst nader toegelicht.

Art. 23. Herfinancieringsleningen in het kader van artikel 87 § 2 en § 3 van het FS3-besluit

Als de lening wordt geherfinancierd in 2013 (art. 87, § 2 uit het FS3-besluit), dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden :

- a) Type lening : enkel leningen die na herfinanciering in aanmerking komen voor GSC kunnen worden geherfinancierd onder deze voorwaarden
- b) Vraag tot herfinanciering : dient de VMSW uiterlijk 30 november te bereiken
- c) Restkapitaal vóór herfinanciering : enkel de leningen die op 31/12/2012 een restkapitaal hebben, komen in aanmerking voor herfinanciering.
- d) Wederbeleggingsvergoeding : de kredietgever rekent voor de herfinanciering in het kader van het FS3-besluit, indien ze een financieel verlies lijdt, een wederbeleggingsvergoeding aan die het geactualiseerde verschil vertegenwoordigt van de rentebewegingen op basis van de in puntje h) bepaalde rentevoet en deze op basis van de oorspronkelijke rentevoet, de rentebewegingen die in aanmerking genomen worden zijn deze op basis van de oorspronkelijke aflossingsduur en dit vanaf de vervaldag in 2013
- e) Teruggave kapitaal : het verschil tussen het reeds terugbetaald kapitaal in 2011 en 2012 en de berekende terugbetalingen voor deze jaren op basis van een aflossingsduur van dertig jaar, wordt door de VMSW terugbetaald aan de SHM, voor zover die laatste beslist heeft tot herfinanciering in 2012.
- f) Aard van de lening na herfinanciering : lening met constante annuïteiten
- g) Aflossingsduur na herfinanciering : de herfinanciering van de lening heeft tot gevolg dat de lening een totale aflossingsduur van dertig jaar heeft in die zin dat de totale looptijd van bij de aanvang van de kapitaalaflossing op de lening tot de laatste aflossing exact dertig jaar bedraagt.

h) Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie zoals vermeld in de volgende tabel en dit voor de resterende looptijd die overeenkomt met de resterende looptijd van het krediet na verlenging

| Resterende looptijd<br>(in jaren) | OLO met resterende<br>looptijd van (in jaren) |
|-----------------------------------|---|
| 13                                | 9   |
| 14                                | 10  |
| 15                                | 10  |
| 16                                | 11  |
| 17                                | 12  |
| 18                                | 12  |
| 19                                | 13  |
| 20                                | 14  |
| 21                                | 14  |
| 22                                | 15  |
| 23                                | 15  |
| 24                                | 16  |

| Resterende looptijd<br>(in jaren) | OLO met resterende<br>looptijd van (in jaren) |
|-----------------------------------|---|
| 25                                | 16  |
| 26                                | 17  |
| 27                                | 17  |
| 28                                | 18  |
| 29                                | 18  |
| 30                                | 18  |

*i)* Marge : 100 basispunten

*j)* Vaststelling rentevoet : op basis van de publicatie van het besluit, referentierentevoet verhoogd met de marge

*k)* Consolidatie : de herfinanciering van een lening heeft geen effect op de modaliteiten met betrekking tot het consolideren van de lening of de vaststelling van de consolidatiedatum

*l)* Betaling annuïteit : jaarlijks vanaf 1 jaar na de consolidatiedatum

*m)* (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : is enkel mogelijk in de consolidatiefase, op vervalddag van de annuïteit, mits het financieel verlies van de kredietgever vergoed wordt en met schriftelijk voorbericht van 1 maand. De wijze van berekening van het financieel verlies wordt in de Kredietovereenkomst nader toegelicht.

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

Als de lening wordt geherfinancierd na 2013 (art. 87, §3 uit het FS3-besluit), dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden :

*a)* Type lening : enkel leningen die na herfinanciering in aanmerking komen voor GSC kunnen worden geherfinancierd onder deze voorwaarden

*b)* Vraag tot herfinanciering : is steeds mogelijk, de aanvraag tot herfinanciering wordt door de kredietnemer bij de VMSW ingediend, ten laatste een maand voor de eerstvolgende vervalddag die volgens de nieuwe aflossingstabel berekend moet worden en door de herfinanciering dus mee opgenomen wordt in de GSC van het betreffende referentiejaar

*c)* Restkapitaal vóór herfinanciering : enkel de leningen die op 31/12 van het jaar volgend op het jaar waarin de vraag tot herfinanciering werd gesteld een restkapitaal hebben, komen in aanmerking voor herfinanciering

*d)* Wederbeleggingsvergoeding : de kredietgever rekent voor de herfinanciering in het kader van het FS3 –besluit, indien ze een financieel verlies lijdt, een wederbeleggingsvergoeding aan die het geactualiseerde verschil vertegenwoordigt van de rentebewegingen op basis van de in puntje *i)* bepaalde rentevoet en deze op basis van de oorspronkelijke rentevoet, de rentebewegingen die in aanmerking genomen worden, zijn deze op basis van de oorspronkelijke aflossingsduur en dit vanaf de eerstvolgende vervalddag

*e)* Aard van de lening na herfinanciering : lening met constante annuïteiten

*f)* Aflossingsduur na herfinanciering : de herfinanciering van de lening heeft tot gevolg dat de lening een totale aflossingsduur van dertig jaar heeft in die zin dat de totale looptijd van bij de aanvang van de kapitaalaflossing op de lening tot de laatste aflossing dertig jaar bedraagt.

*g)* Referentierentevoet : vaste rentevoet gebaseerd op de OLO-referentie bepaald conform artikel 9 van dit besluit

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

*i)* Vaststelling rentevoet : op basis van de eerstvolgende vervalddag na vraag tot herfinanciering, referentierentevoet verhoogd met de marge

*j)* Consolidatie : de herfinanciering van een lening heeft geen effect op de modaliteiten met betrekking tot het consolideren van de lening of de vaststelling van de consolidatiedatum

*k)* Betaling annuïteit : jaarlijks vanaf 1 jaar na de consolidatiedatum

*l)* (Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling : is enkel mogelijk in de consolidatie-fase, op vervalddag van de annuïteit, mits het financieel verlies van de kredietgever vergoed wordt en met schriftelijk voorbericht van 1 maand. De wijze van berekening van het financieel verlies wordt in de Kredietovereenkomst nader toegelicht.

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

#### Art. 24.

Dit Basisreglement van de leningen treedt in voege vanaf 1 januari 2014

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 20 december 2013 houdende de goedkeuring van een Basisreglement van de leningen met het oog op de kredietverlening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

F. VAN DEN BOSSCHE