

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2020/43556]

25 SEPTEMBER 2020. — Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het algemeen reglement van de leningen van de VMSW, tot bepaling van de voorwaarden waaronder leningen kunnen worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten en tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op :

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 33, § 1, tweede lid, artikel 33, § 1, derde lid, 6°, ingevoegd bij het decreet van 28 april 2017, en vijfde lid, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, artikel 34, § 1, eerste lid, 2°, gewijzigd bij de decreten van 31 mei 2013 en 14 oktober 2016, en tweede lid, 4°, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, artikel 44, eerste lid, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, en artikel 56, § 5, vervangen bij het decreet van 28 april 2017;
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.13, § 1, tweede lid, artikel 4.15, 4.19, 6°, artikel 4.24, 2°, artikel 4.25, 4°, artikel 4.47, eerste lid, en artikel 4.54, derde lid.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld :

- De raad van bestuur van de VMSW heeft het algemeen reglement vastgesteld op 17 december 2019;
- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 13 juli 2020;
- De Raad van State heeft advies 67.891/1/V gegeven op 10 september 2020, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

HOOFDSTUK 1. — Algemeen Reglement van de leningen van de VMSW aan sociale huisvestingsmaatschappijen en aan andere woonactoren en voorwaarden waaronder leningen kunnen worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten

Afdeling 1. — Definities en toepassingsgebied

Artikel 1. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder :

1° begeleidingscommissie : het orgaan binnen de VMSW dat de financiële situatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren opvolgt en, in overleg met de betrokken woonactoren, de woonactor met een zwakke financiële situatie begeleidt en ondersteunt in hun traject naar een structureel gezonde financiële situatie;

2° leningsovereenkomst : een overeenkomst waarbij de VMSW voor de ontlener een maximaal op te nemen leningsbedrag bepaalt waarvan de contractuele bepalingen in overeenstemming zijn met dit hoofdstuk en met het besluit dat krachtens artikel 4 is vastgesteld;

3° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

4° VMSW : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, opgericht bij artikel 30 van de Vlaamse Wooncode.

Art. 2. Dit hoofdstuk is van toepassing op de volgende leningen die de VMSW toekent :

1° een lening die bestemd is om een of meer sociale woonprojecten, als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 32°, van de Vlaamse Wooncode, volledig of gedeeltelijk te financieren;

2° een lening, die geen lening is als vermeld in punt 2° en die bestemd is voor sociale huisvestingsmaatschappijen om verrichtingen, als vermeld in artikel 44, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode volledig of gedeeltelijk te financieren. In bijzondere gevallen kan die lening gebruikt worden om oudere leningen te herfinancieren. De VMSW motiveert en verduidelijkt dat in de leningsovereenkomst;

3° een lening die bestemd is om tijdelijke liquiditeitstekorten van sociale verhuurkantoren, als vermeld in artikel 33, § 1, derde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode, en van sociale huisvestingsmaatschappijen, ter uitvoering van artikel 34, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode, op te vangen.

In het eerste lid, 1°, wordt verstaan onder sociaal woonproject : een woonproject is overeenkomstig artikel 2, § 1, eerste lid, 32°, van de Vlaamse Wooncode sociaal als het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke voorzieningen en bescheiden huurwoningen betreft.

In het tweede lid wordt verstaan onder gemeenschappelijke voorzieningen : de voorzieningen voor sociale huurders of kopers. Gemeenschappelijke voorzieningen hebben een beperkter doelpubliek dan gemeenschapsvoorzieningen die niet alleen voor sociale huurders of kopers bestemd zijn. Gemeenschapsvoorzieningen vallen niet onder gemeenschappelijke voorzieningen en maken dus geen deel uit van het sociaal woonproject.

Art. 3. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de leningen die verstrekt worden aan particulieren, vermeld in artikel 78 of 79 van de Vlaamse Wooncode.

Afdeling 2. — Voorwaarden voor de toekenning, de uitbetaling en de terugbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt

Art. 4. Op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW legt de minister, bevoegd voor het woonbeleid, de voorwaarden voor de toekenning en uitbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt en voor de terugbetaling ervan, vast.

Het besluit dat krachtens het eerste lid is vastgesteld, legt de voorwaarden vast voor de toekenning, de uitbetaling en de terugbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt, vermeld in :

1° artikel 3 van het 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;

2° artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten;

3° artikel 5/1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds;

4° artikel 11 en 87, § 2 en § 3, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012;

5° artikel 16, van dit besluit.

Het besluit dat krachtens het eerste lid is vastgesteld, legt alle voorwaarden vast van de marktconforme leningen die geen lening zijn als vermeld in het tweede lid, en die bestemd zijn voor de volledige of gedeeltelijke financiering van verrichtingen, vermeld in artikel 44, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

Het besluit dat krachtens het eerste lid is vastgesteld, stelt de volgende elementen vast :

1° voor de aangerekende rentevoet : de berekeningswijze van de referentie en hoe de eventuele marge wordt vastgesteld;

2° de berekeningsbasis van de eventuele interesten;

3° andere mogelijke modaliteiten die samenhangen met de rentevoet of de interesten, zoals de periodiciteit van de interestbetalingen of de betaling van verwijlinteressen;

4° de voorwaarden van waarborgverstrekking;

5° commissies en andere kosten;

6° de eventuele wederbeleggingsvergoeding;

7° de modaliteiten van een geldopname bij de VMSW;

8° de terugbetalingsmodaliteiten.

Art. 5. De raad van bestuur van de VMSW kan, als de financiële toestand en vooruitzichten van de VMSW dat toelaten, bij algemene maatregel voor een bepaald leningstype kortingen toestaan tot een bepaalde rentevoet, eventueel voor een beperkte periode of voor een bepaald type ontleners. De modaliteiten om die kortingen toe te staan, worden bepaald in gezamenlijk overleg tussen de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, en de Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid.

Art. 6. Om de belangen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die bij de VMSW eigen middelen in beheer hebben, te waarborgen, adviseert de commissie beheer rekening-courant die is opgericht ter uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de raad van bestuur van de VMSW over voorstellen om de referentie aan te passen of vast te leggen en de eventuele marges die de rentevoet bepalen, vermeld in artikel 4, vierde lid, 1°, van dit besluit, of de kortingen, vermeld in artikel 5 van dit besluit.

Art. 7. De VMSW kan om de volgende redenen een aangevraagde lening weigeren :

1° met toepassing van artikel 13 van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017, als de financiële situatie of vooruitzichten van de ontleners dat niet toelaten;

2° met toepassing van artikel 22 van het voormelde besluit;

3° als de aangevraagde financiering de realisatie van het sociale woonaanbod van de ontleners in gevaar brengt;

4° als de VMSW zich geen beeld kan vormen van de financiële situatie of de financiële vooruitzichten van de ontleners;

5° als de VMSW een negatieve kredietwaardigheidsbeoordeling geeft.

De VMSW motiveert elke weigering als vermeld in het eerste lid.

Art. 8. Na overleg met de ontleners stelt de VMSW het definitieve leningsbedrag vast als ze een lening toestaat. Daarbij houdt het definitieve leningsbedrag rekening met het maximale subsidiabele bedrag, vermeld in artikel 5, § 1, artikel 6, eerste lid, artikel 7, § 1, artikel 8, § 1, artikel 9, § 1, eerste lid, en artikel 15, § 1 en § 2, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

Art. 9. De ontleners kan een lening volledig of gedeeltelijk vervoegd terugbetalen conform de voorwaarden, vermeld in het besluit dat krachtens artikel 4 is vastgesteld. Bij een verplichte volledige of gedeeltelijke vervoegde terugbetaling is er geen wederbeleggingsvergoeding of financieel verlies verschuldigd.

Bij een volledige of gedeeltelijke vrijwillige vervoegde terugbetaling van een marktconforme lening rekent de VMSW, als dat van toepassing is, een wederbeleggingsvergoeding of financieel verlies aan. De wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies wordt altijd aangerekend als de VMSW de onmiddellijke vervoegde terugbetaling eist met toepassing van artikel 10.

De VMSW maakt een afrekening van de wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies op grond van al de volgende gegevens :

1° bedrag : het kapitaalbedrag op de vervaldag in kwestie;

2° duur : de periode die begint op de datum van de vervroegde terugbetaling en die eindigt op de vervaldag in hoofdsom;

3° interestvoet : verschil tussen de interestvoet van de lening en de interestvoet op de interbankenmarkt voor een belegging met dezelfde kenmerken;

4° actualisatie : het aldus verkregen resultaat zal worden geactualiseerd op grond van de interestvoet van de belegging.

De wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies op de terugbetaling wordt berekend met de volgende formule :

som $[(\text{bedrag}_j * (R - \text{OLO}_j) * (\text{duur}_j/360)) / (1 + \text{OLO}_j)^{(\text{duur}_j/360)}]$, waarbij :

1° J: de dagindex van de verschillende vervaldagen in kapitaal tussen de vervroegde terugbetaling en de eindvervaldag;

2° R: de interestvoet van de lening;

3° OLO_j : de marktreferentierente voor dezelfde duur als die vervaldag j (als marktreferentie worden voor j > 1 jaar de OLO-referentietarieven van de voorafgaande werkdag genomen zoals die gepubliceerd zijn op de website van de Nationale Bank Van België via de Belgostat – Online Database en voor j ≤ 1 jaar de Euribor-rentevoeten zoals die gepubliceerd zijn op Reuters pagina EURIBOR01) Als die Euribor-rentevoet niet bestaat voor vervaldag j, wordt hij berekend door lineaire interpolatie;

4° duur_j : het aantal dagen tussen de vervroegde terugbetaling en dag j;

5° bedrag_j : de aflossing in kapitaal op dag j (initiële aflossingstabel) – aflossing in kapitaal op dag j (nieuwe aflossingstabel).

De afrekening van de wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies kan niet negatief zijn en bedraagt maximaal zes maanden interest op het kapitaal dat vervroegd wordt terugbetaald.

Art. 10. De VMSW kan in de volgende gevallen de onmiddellijke vervroegde terugbetaling eisen van toegestane leningen :

1° de ontleners gebruikt de lening niet voor de verrichting waarvoor ze is bestemd, als vermeld in artikel 2 van dit besluit;

2° de ontleners voldoet niet meer aan de verplichtingen vermeld in het besluit dat krachtens artikel 4 is vastgesteld, of in de leningsovereenkomst;

3° de ontleners heeft het onroerend goed dat gefinancierd wordt met de lening, zonder toestemming van de VMSW, bezwaard met een hypotheek ten gunste van een derde die geen overheid is;

4° er is voldaan aan de voorwaarden, vermeld in artikel 22, tweede lid, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017;

5° de erkenningen die bij of krachtens de Vlaamse Wooncode aan de ontleners zijn verleend, nemen een einde doordat ze worden ingetrokken of op een andere manier.

De VMSW motiveert haar eis tot vervroegde terugbetaling. De VMSW brengt de ontleners op de hoogte van de eis. De ontleners kan met een beveiligde zending binnen een maand na de dag waarop hij de voormelde kennisgeving heeft ontvangen, een weerwoord geven.

De ontleners is van rechtswege verplicht alle verschuldigde bedragen in kapitaal en interest voor alle aangeane leningen onmiddellijk terug te betalen aan de VMSW, als hij zijn erkenning verliest.

Art. 11. Als VMSW de rechten, vermeld in artikel 10, eerste lid, tijdelijk niet uitoefent, houdt dat geen rechtsafstand of verzaking in van een of meer van die rechten of van andere rechten.

Art. 12. De ontleners brengt de VMSW meteen op de hoogte van alle informatie die relevant is voor een correct beeld van zijn huidige en toekomstige financiële en juridische situatie. Daaronder valt ook de informatie die noodzakelijk om de regelgeving over de leningen die verstrekt worden, correct toe te passen.

Om te voldoen aan de verplichting, vermeld in het eerste lid, bezorgt de ontleners aan de VMSW :

1° informatie over elke omstandigheid en elke handeling, vermeld in artikel 10, eerste lid, van dit besluit;

2° informatie over elke wijziging van zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid, maatschappelijke zetel of exploitatiezetels of over de creatie van bijkomende exploitatiezetels;

3° als de VMSW dat vraagt, informatie over zijn huidige en toekomstige inkomsten en uitgaven die relevant zijn om financiële analyses en prognoses over de ontleners op te maken;

4° als de VMSW dat vraagt, een kopie van de boekhoudstaten van de ontleners die zijn opgesteld conform artikel III.82 tot en met III.95 van het Wetboek van Economisch Recht.

Art. 13. De VMSW kan op elk moment en zonder dat het akkoord van de ontleners vereist is, al zijn rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de leningsovereenkomst, of een gedeelte ervan, overdragen aan een derde, op voorwaarde dat het niet resulteert in extra kosten voor de ontleners.

Als de ontleners fusioneert met een vennootschap die gerechtigd is leningen te krijgen van de VMSW, neemt de overnemende vennootschap of de vennootschap die uit de fusie ontstaat van rechtswege alle rechten en verplichtingen over die voortvloeien uit de leningsovereenkomst.

De ontleners mag geen van zijn rechten of verplichtingen die voortvloeien uit een leningsovereenkomst met de VMSW overdragen, aan een derde zonder het voorafgaande schriftelijke akkoord van de VMSW.

Art. 14. Eventuele belastingen, taksen en voorheffingen die verschuldigd zijn op de interesten en aflossingen van de lening, zijn ten laste van de VMSW.

Art. 15. De leningsovereenkomst die is gesloten met de VMSW en alles wat daaruit voortvloeit, met inbegrip van de geldigheid en de uitvoering, valt onder de Belgische wetgeving. Bij betwisting of geschillen zijn alleen de rechtbanken in Brussel bevoegd.

Afdeling 3. — Voorwaarden voor het verstrekken van leningen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen van sociale verhuurkantoren, als vermeld in artikel 33, § 1, derde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode, en van sociale huisvestingsmaatschappijen, ter uitvoering van artikel 34, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode

Art. 16. § 1. Aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 56 van de Vlaamse Wooncode, kan de VMSW een lening met rentevermindering toekennen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen.

Bij de leningsaanvraag toont het sociaal verhuurkantoor het tijdelijke karakter van de liquiditeitstekorten aan.

§ 2. De lening vermeld in paragraaf 1, is een renteloze lening met een looptijd van maximaal twaalf maanden. De VMSW stelt de looptijd en het afbetalingsplan vast afhankelijk van de evolutie van de liquiditeitstekorten en de financiële draagkracht van het sociaal verhuurkantoor.

§ 3. Op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW legt de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, de modaliteiten voor de toekenning en uitbetaling van de leningen vermeld in paragraaf 1, en voor de terugbetaling ervan, vast in het besluit dat krachtens artikel 4 is vastgesteld.

§ 4. Sociale verhuurkantoren waaraan de lening, vermeld in paragraaf 1, wordt verstrekt, worden minimaal voor de duur van de lening begeleid door de begeleidingscommissie.

Art. 17. § 1. Aan een sociale huisvestingsmaatschappij kan de VMSW een lening toekennen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen.

Bij de leningsaanvraag toont de sociale huisvestingsmaatschappij het tijdelijke karakter van de liquiditeitstekorten aan.

§ 2. De raad van bestuur van de VMSW bepaalt de modaliteiten van de verstrekte lening.

§ 3. Sociale huisvestingsmaatschappijen waaraan de lening wordt verstrekt, worden minimaal voor de duur van de lening begeleid door de begeleidingscommissie.

HOOFDSTUK 2. — *Wijzigingsbepalingen*

Afdeling 1. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren

Art. 18. In artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 februari 2019, wordt het derde lid vervangen door wat volgt :

“Het jaarverslag wordt jaarlijks uiterlijk op 15 maart bij het agentschap en bij de ondersteuningsstructuur ingediend, voor de eerste keer uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor is erkend. De financiële planning wordt jaarlijks uiterlijk op 30 juni bij het agentschap en bij de ondersteuningsstructuur ingediend, voor de eerste keer uiterlijk op 30 juni van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor is erkend.”

Afdeling 2. — Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 19. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt afdeling 2, dat bestaat uit artikel 4.59 tot en met 4.75, vervangen door wat volgt :

“Afdeling 2. Algemeen reglement van de leningen van de VMSW aan sociale huisvestingsmaatschappijen en aan andere woonactoren en voorwaarden waaronder leningen kunnen worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten

Onderafdeling 1. — Definities en toepassingsgebied

Art. 4.59. In deze afdeling wordt verstaan onder :

1° begeleidingscommissie : het orgaan binnen de VMSW dat de financiële situatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren opvolgt en, in overleg met de betrokken woonactoren, de woonactor met een zwakke financiële situatie begeleidt en ondersteunt in hun traject naar een structureel gezonde financiële situatie;

2° leningsovereenkomst : een overeenkomst waarbij de VMSW voor de ontlener een maximaal op te nemen leningsbedrag bepaalt waarvan de contractuele bepalingen in overeenstemming zijn met deze afdeling en met het besluit dat krachtens artikel 4.62 is vastgesteld.

Art. 4.60. Deze afdeling is van toepassing op de volgende leningen die de VMSW toekent :

1° een lening die bestemd is om een of meer sociale woonprojecten, als vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 70°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, volledig of gedeeltelijk te financieren;

2° een lening, die geen lening is als vermeld in punt 2° en die bestemd is voor sociale huisvestingsmaatschappijen om verrichtingen, als vermeld in artikel 4.47, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, volledig of gedeeltelijk te financieren. In bijzondere gevallen kan die lening gebruikt worden om oudere leningen te herfinancieren. De VMSW motiveert en verduidelijkt dat in de leningsovereenkomst;

3° een lening die bestemd is om tijdelijke liquiditeitstekorten van sociale verhuurkantoren, als vermeld in artikel 4.19, 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en van sociale huisvestingsmaatschappijen, ter uitvoering van artikel 4.24, 2°, van de voormelde codex, op te vangen.

In het eerste lid, 1°, wordt verstaan onder sociaal woonproject : een woonproject is overeenkomstig artikel 1.3, § 1, eerste lid, 70°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 sociaal als het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke voorzieningen en bescheiden huurwoningen betreft.

In het tweede lid wordt verstaan onder gemeenschappelijke voorzieningen : de voorzieningen voor sociale huurders of kopers. Gemeenschappelijke voorzieningen hebben een beperkter doelpubliek dan gemeenschapsvoorzieningen die niet alleen voor sociale huurders of kopers bestemd zijn. Gemeenschapsvoorzieningen vallen niet onder gemeenschappelijke voorzieningen en maken dus geen deel uit van het sociaal woonproject.

Art. 4.61. Deze afdeling is niet van toepassing op de leningen die verstrekt worden aan particulieren, vermeld in artikel 5.58 of 5.65 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Onderafdeling 2. — Voorwaarden voor de toekenning, de uitbetaling en de terugbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt

Art. 4.62. Op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW legt de minister, bevoegd voor het woonbeleid, de voorwaarden voor de toekenning en uitbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt en voor de terugbetaling ervan, vast.

Het besluit dat krachtens het eerste lid is vastgesteld, legt de voorwaarden vast voor de toekenning, de uitbetaling en de terugbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt, vermeld in :

1° artikel 3 van het 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;

2° artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten;

3° artikel 87, § 2, van het Financieringsbesluit van 21 december 2021, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit besluit;

4° artikel 4.43, 4.74, 5.44 en artikel 5.76, derde en vierde lid, van dit besluit.

Het besluit dat krachtens het eerste lid is vastgesteld, legt alle voorwaarden vast van de marktconforme leningen die geen lening zijn als vermeld in het tweede lid, en die bestemd zijn voor de volledige of gedeeltelijke financiering van verrichtingen, vermeld in artikel 4.47, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het besluit dat krachtens het eerste lid is vastgesteld, stelt de volgende elementen vast :

1° voor de aangerekende rentevoet : de berekeningswijze van de referentie en hoe de eventuele marge wordt vastgesteld;

2° de berekeningsbasis van de eventuele interesten;

3° andere mogelijke modaliteiten die samenhangen met de rentevoet of de interesten, zoals de periodiciteit van de interestbetalingen of de betaling van verwijlinteressen;

4° de voorwaarden van waarborgverstrekking;

5° commissies en andere kosten;

6° de eventuele wederbeleggingsvergoeding;

7° de modaliteiten van een geldopname bij de VMSW;

8° de terugbetalingsmodaliteiten.

Art. 4.63. De raad van bestuur van de VMSW kan, als de financiële toestand en vooruitzichten van de VMSW dat toelaten, bij algemene maatregel voor een bepaald leningstype kortingen toestaan tot een bepaalde rentevoet, eventueel voor een beperkte periode of voor een bepaald type ontlener. De modaliteiten om die kortingen toe te staan, worden bepaald in gezamenlijk overleg tussen de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, en de Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid.

Art. 4.64. Om de belangen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die bij de VMSW eigen middelen in beheer hebben, te waarborgen, adviseert de commissie beheer rekening-courant die is opgericht ter uitvoering van artikel 4.38, de raad van bestuur van de VMSW over voorstellen om de referentie aan te passen of vast te leggen en de eventuele marges die de rentevoet bepalen, vermeld in artikel 4.62, vierde lid, 1°, of de kortingen, vermeld in artikel 4.63.

Art. 4.65. De VMSW kan om de volgende redenen een aangevraagde lening weigeren :

1° met toepassing van artikel 4.20, als de financiële situatie of vooruitzichten van de ontlener dat niet toelaten;

2° met toepassing van artikel 4.29;

3° als de aangevraagde financiering de realisatie van het sociale woonaanbod van de ontlener in gevaar brengt;

4° als de VMSW zich geen beeld kan vormen van de financiële situatie of de financiële vooruitzichten van de ontlener;

5° als de VMSW een negatieve kredietwaardigheidsbeoordeling geeft.

De VMSW motiveert elke weigering als vermeld in het eerste lid.

Art. 4.66. Na overleg met de ontlener stelt de VMSW het definitieve leningsbedrag vast als ze een lening toestaat. Daarbij houdt het definitieve leningsbedrag rekening met het maximale subsidiabele bedrag, vermeld in artikel 5.38, § 1, artikel 5.39, eerste lid, artikel 5.40, § 1, artikel 5.41, § 1, artikel 5.42, § 1, eerste lid, en artikel 5.63, § 1 en § 2.

Art. 4.67. De ontlener kan een lening volledig of gedeeltelijk vervroegd terugbetalen conform de voorwaarden, vermeld in het besluit dat krachtens artikel 4.62 is vastgesteld. Bij een verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling is er geen wederbeleggingsvergoeding of financieel verlies verschuldigd.

Bij een volledige of gedeeltelijke vrijwillige vervroegde terugbetaling van een marktconforme lening rekent de VMSW, als dat van toepassing is, een wederbeleggingsvergoeding of financieel verlies aan. De wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies wordt altijd aangerekend als de VMSW de onmiddellijke vervroegde terugbetaling eist met toepassing van artikel 4.68.

De VMSW maakt een afrekening van de wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies op grond van al de volgende gegevens :

1° bedrag : het kapitaalbedrag op de vervalddag in kwestie;

2° duur : de periode die begint op de datum van de vervroegde terugbetaling en die eindigt op de vervalddag in hoofdsom;

3° interestvoet : verschil tussen de interestvoet van de lening en de interestvoet op de interbankenmarkt voor een belegging met dezelfde kenmerken;

4° actualisatie : het aldus verkregen resultaat zal worden geactualiseerd op grond van de interestvoet van de belegging.

De wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies op de terugbetaling wordt berekend met de volgende formule :

som $[(\text{bedrag} * (R - \text{OLOj}) * (\text{duurj}/360))/(1 + \text{OLOj}) ^ (\text{duur}/360)]$, waarbij :

1° J : de dagindex van de verschillende vervalddagen in kapitaal tussen de vervroegde terugbetaling en de eindvervalddag;

2° R : de interestvoet van de lening;

3° OLOj : de marktreferentierente voor dezelfde duur als die vervaldag j (als marktreferentie worden voor $j > 1$ jaar de OLO-referentietarieven van de voorafgaande werkdag genomen zoals die gepubliceerd zijn op de website van de Nationale Bank Van België via de Belgostat – Online Database en voor $j \leq 1$ jaar de Euribor-rentevoeten zoals die gepubliceerd zijn op Reuters pagina EURIBOR01) Als die Euribor-rentevoet niet bestaat voor vervaldag j, wordt hij berekend door lineaire interpolatie;

4° duurj : het aantal dagen tussen de vervroegde terugbetaling en dag j;

5° bedragj : de aflossing in kapitaal op dag j (initiële aflossingstabel) – aflossing in kapitaal op dag j (nieuwe aflossingstabel).

De afrekening van de wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies kan niet negatief zijn en bedraagt maximaal zes maanden interest op het kapitaal dat vervroegd wordt terugbetaald.

Art. 4.68. De VMSW kan in de volgende gevallen de onmiddellijke vervroegde terugbetaling eisen van toegestane leningen :

1° de ontleners gebruikt de lening niet voor de verrichting waarvoor ze is bestemd, als vermeld in artikel 4.60;

2° de ontleners voldoet niet meer aan de verplichtingen vermeld in het besluit dat krachtens artikel 4.62 is vastgesteld, of in de leningsovereenkomst;

3° de ontleners heeft het onroerend goed dat gefinancierd wordt met de lening, zonder toestemming van de VMSW, bezwaard met een hypotheek ten gunste van een derde die geen overheid is;

4° er is voldaan aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.29, tweede lid;

5° de erkenningen die bij of krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan de ontleners zijn verleend, nemen een einde doordat ze worden ingetrokken of op een andere manier.

De VMSW motiveert haar eis tot vervroegde terugbetaling. De VMSW brengt de ontleners op de hoogte van de eis. De ontleners kan met een beveiligde zending binnen een maand na de dag waarop hij de voormelde kennisgeving heeft ontvangen, een weerwoord geven.

De ontleners is van rechtswege verplicht alle verschuldigde bedragen in kapitaal en interest voor alle aangegane leningen onmiddellijk terug te betalen aan de VMSW, als hij zijn erkenning verliest.

Art. 4.69. Als VMSW de rechten, vermeld in artikel 4.68, eerste lid, tijdelijk niet uitoefent, houdt dat geen rechtsafstand of verzaking in van een of meer van die rechten of van andere rechten.

Art. 4.70. De ontleners brengt de VMSW meteen op de hoogte van alle informatie die relevant is voor een correct beeld van zijn huidige en toekomstige financiële en juridische situatie. Daaronder valt ook de informatie die noodzakelijk om de regelgeving over de leningen die verstrekt worden, correct toe te passen.

Om te voldoen aan de verplichting, vermeld in het eerste lid, bezorgt de ontleners aan de VMSW :

1° informatie over elke omstandigheid en elke handeling, vermeld in artikel 4.68, eerste lid, van dit besluit;

2° informatie over elke wijziging van zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid, maatschappelijke zetel of exploitatiezetels of over de creatie van bijkomende exploitatiezetels;

3° als de VMSW dat vraagt, informatie over zijn huidige en toekomstige inkomsten en uitgaven die relevant zijn om financiële analyses en prognoses over de ontleners op te maken;

4° als de VMSW dat vraagt, een kopie van de boekhoudstaten van de ontleners die zijn opgesteld conform artikel III.82 tot en met III.95 van het Wetboek van Economisch Recht.

Art. 4.71. De VMSW kan op elk moment en zonder dat het akkoord van de ontleners vereist is, al zijn rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de leningsovereenkomst, of een gedeelte ervan, overdragen aan een derde, op voorwaarde dat het niet resulteert in extra kosten voor de ontleners.

Als de ontleners fusioneert met een vennootschap die gerechtigd is leningen te krijgen van de VMSW, neemt de overnemende vennootschap of de vennootschap die uit de fusie ontstaat van rechtswege alle rechten en verplichtingen over die voortvloeien uit de leningsovereenkomst.

De ontleners mag geen van zijn rechten of verplichtingen die voortvloeien uit een leningsovereenkomst met de VMSW overdragen, aan een derde zonder het voorafgaande schriftelijke akkoord van de VMSW.

Art. 4.72. Eventuele belastingen, taksen en voorheffingen die verschuldigd zijn op de interesten en aflossingen van de lening, zijn ten laste van de VMSW.

Art. 4.73. De leningsovereenkomst die is gesloten met de VMSW en alles wat daaruit voortvloeit, met inbegrip van de geldigheid en de uitvoering, valt onder de Belgische wetgeving. Bij betwisting of geschillen zijn alleen de rechtbanken in Brussel bevoegd.

Onderafdeling 3. — Voorwaarden voor het verstrekken van leningen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen van sociale verhuurkantoren, als vermeld in artikel 4.19, 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en van sociale huisvestingsmaatschappijen, ter uitvoering van artikel 4.24, 2°, van de voormelde codex

Art. 4.74. § 1. Aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 4.54 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan de VMSW een lening met rentevermindering toekennen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen.

Bij de leningsaanvraag toont het sociaal verhuurkantoor het tijdelijke karakter van de liquiditeitstekorten aan.

§ 2. De lening vermeld in paragraaf 1, is een renteloze lening met een looptijd van maximaal twaalf maanden. De VMSW stelt de looptijd en het afbetalingsplan vast afhankelijk van de evolutie van de liquiditeitstekorten en de financiële draagkracht van het sociaal verhuurkantoor.

§ 3. Op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW legt de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, de modaliteiten voor de toekenning en uitbetaling van de leningen vermeld in paragraaf 1, en voor de terugbetaling ervan, vast in het besluit dat krachtens artikel 4.62 is vastgesteld.

§ 4. Sociale verhuurkantoren waaraan de lening, vermeld in paragraaf 1, wordt verstrekt, worden minimaal voor de duur van de lening begeleid door de begeleidingscommissie.

Art. 4.75. § 1. Aan een sociale huisvestingsmaatschappij kan de VMSW een lening toekennen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen.

Bij de leningsaanvraag toont de sociale huisvestingsmaatschappij het tijdelijke karakter van de liquiditeitstekorten aan.

§ 2. De raad van bestuur van de VMSW bepaalt de modaliteiten van de verstrekte lening.

§ 3. Sociale huisvestingsmaatschappijen waaraan de lening wordt verstrekt, worden minimaal voor de duur van de lening begeleid door de begeleidingscommissie.”

Art. 20. In artikel 4.177 van hetzelfde besluit wordt het derde lid vervangen door wat volgt :

“Het jaarverslag wordt jaarlijks uiterlijk op 15 maart bij het agentschap en bij de ondersteuningsstructuur ingediend, voor de eerste keer uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor is erkend. De financiële planning wordt jaarlijks uiterlijk op 30 juni bij het agentschap en bij de ondersteuningsstructuur ingediend, voor de eerste keer uiterlijk op 30 juni van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor is erkend.”.

Art. 21. In boek 7 van hetzelfde besluit wordt een artikel 7.19/1 ingevoegd, dat luidt als volgt :

“Art. 7.19/1. Ontleners kunnen de leningen die de VMSW heeft toegekend op basis van reglementeringen die voorafgingen aan de invoering van het Algemeen reglement van de leningen 12/2007, dat is goedgekeurd door de Vlaamse Regering bij beslissing van 1 februari 2008, vrijwillig vervroegd terugbetalen op voorwaarde dat ze de bijkomende kosten en de wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies van de VMSW vergoeden. De wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies wordt berekend conform artikel 4.67 van dit besluit, waarbij in afwijking van artikel 4.67, vijfde lid, van dit besluit, het maximum van zes maanden interest, vermeld in het voormelde vijfde lid, niet van toepassing is.

Voor de leningen die op basis van het Algemeen reglement van de leningen 12/2007, dat is goedgekeurd door de Vlaamse Regering bij beslissing van 1 februari 2008, en de versies die daarop volgden, zijn toegekend, blijven de bepalingen gelden zoals van toepassing vóór de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 tot vaststelling van het algemeen reglement van de leningen van de VMSW, tot bepaling van de voorwaarden waaronder leningen kunnen worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten en tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid.”.

HOOFDSTUK 3. — Slotbepalingen

Art. 22. Het Algemeen reglement van de leningen 07/2012, dat is goedgekeurd door de Vlaamse Regering bij beslissing van 16 november 2012, wordt opgeheven.

Art. 23. Ontleners kunnen de leningen die de VMSW heeft toegekend op basis van reglementeringen die voorafgingen aan de invoering van het Algemeen reglement van de leningen 12/2007, dat is goedgekeurd door de Vlaamse Regering bij beslissing van 1 februari 2008, vrijwillig vervroegd terugbetalen op voorwaarde dat ze de bijkomende kosten en de wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies van de VMSW vergoeden. De wederbeleggingsvergoeding of het financiële verlies wordt berekend conform artikel 9 van dit besluit, waarbij in afwijking van artikel 9, vijfde lid, van dit besluit, het maximum van zes maanden interest, vermeld in het voormelde vijfde lid, niet van toepassing is.

Voor de leningen die op basis van het Algemeen reglement van de leningen 12/2007, dat is goedgekeurd door de Vlaamse Regering bij beslissing van 1 februari 2008, en de versies die daarop volgden, zijn toegekend, blijven de bepalingen gelden zoals van toepassing vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 24. Artikel 1 tot en met 18, artikel 22 en 23 treden in werking op een datum die de minister, bevoegd voor het woonbeleid, vaststelt.

Artikel 19, 20 en 21 treden in werking op 1 januari 2021.

Artikel 1 tot en met 18 en artikel 22 treden buiten werking op 1 januari 2021.

Art. 25. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 25 september 2020.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

J. JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

M. DIEPENDAELE

—————
TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2020/43556]

25 SEPTEMBRE 2020. — Arrêté du Gouvernement flamand établissant le règlement général des prêts de la Société flamande du Logement social (« Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, VMSW ») déterminant les conditions d’octroi des prêts aux agences locatives sociales et aux sociétés de logement social dans le but de résorber les déficits de liquidité temporaires et modifiant divers arrêtés relatifs à la politique du logement

Fondements juridiques

Le présent arrêté est fondé sur :

– la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, modifiée par la loi spéciale du 16 juillet 1993, article 20, modifié par la loi spéciale du 16 juillet 1993 ;

– le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, article 33, § 1^{er}, alinéa 2, article 33, § 1^{er}, alinéa 3, 6°, inséré par le décret du 28 avril 2017, et alinéa 5, inséré par le décret du 29 avril 2011, article 34, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, modifié par les décrets des 31 mai 2013 et 14 octobre 2016, et alinéa 2, 4°, inséré par le décret du 14 octobre 2016, article 44, alinéa 1^{er}, inséré par le décret du 24 mars 2006 et modifié par le décret du 31 mai 2013, et article 56, § 5, remplacé par le décret du 28 avril 2017 ;

– le Code flamand du Logement de 2021, article 4.13, § 1^{er}, alinéa 2, article 4.15, 4.19, 6°, article 4.24, 2°, article 4.25, 4°, article 4.47, alinéa 1^{er}, et article 4.54, alinéa 3.

Formalités

Les formalités suivantes ont été remplies :

– Le conseil d’administration de la VMSW a fixé le règlement général le 17 décembre 2019 ;

– Le Ministre flamand ayant le budget dans ses attributions a donné son accord le 13 juillet 2020 ;

– Le Conseil d’État a rendu l’avis 67.891/I/V le 10 septembre 2020, en application de l’article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Initiateur

Le présent arrêté est proposé par le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier.

Après délibération,

LE GOUVERNEMENT FLAMAND ARRÊTE :

CHAPITRE 1^{er}. — *Règlement général des prêts de la VMSW aux sociétés de logement social et à d'autres acteurs du logement et conditions d'octroi des prêts aux agences locatives sociales et sociétés de logement social dans le but de résorber les déficits de liquidité temporaires*

Section 1^{re}. — Définitions et champ d'application

Article 1^{er}. Dans le présent chapitre, on entend par :

1° commission d'accompagnement : l'organe au sein de la VMSW chargé du contrôle de la situation financière des sociétés de logement social et des agences locatives sociales et, en consultation avec les acteurs du logement concernés, de l'accompagnement et du soutien de l'acteur du logement se trouvant dans une situation financière fragile dans son processus vers une situation financière structurellement saine ;

2° contrat de prêt : un contrat par lequel la VMSW détermine pour l'emprunteur un montant maximal de prêt à prélever, dont les dispositions contractuelles sont conformes au présent chapitre et à la décision adoptée conformément à l'article 4 ;

3° Code flamand du Logement de 1997 : le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement ;

4° VMSW : la Société flamande du Logement social, créée par l'article 30 du Code flamand du Logement de 1997.

Art. 2. Le présent chapitre s'applique aux prêts octroyés par la VMSW suivants :

1° tout prêt destiné à financer entièrement ou partiellement un ou plusieurs projets de logement social, tel que mentionné à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3^o, du Code flamand du Logement de 1997 ;

2° tout prêt, autre que celui mentionné au point 2° et octroyé afin de permettre aux sociétés de logement social de financer entièrement ou partiellement les opérations, telles que mentionnées à l'article 44, alinéa 1^{er}, du Code flamand du Logement de 1997. Dans des cas particuliers, ce prêt peut être utilisé pour refinancer des prêts plus anciens. La VMSW motive et explique ces cas dans le contrat de prêt ;

3° tout prêt destiné à résorber les déficits de liquidité temporaires des agences locatives sociales, tels que mentionnés à l'article 33, § 1^{er}, alinéa 3, 6^o, du Code flamand du Logement de 1997, et des sociétés de logement social, en exécution de l'article 34, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, du Code flamand du Logement de 1997.

À l'alinéa 1^{er}, 1°, il convient d'entendre par projet de logement social : un projet de logement tel que visé à l'article 2, § 1, alinéa 1^{er}, 3^o, du Code flamand du Logement de 1997 est social lorsqu'il concerne la réalisation de logements locatifs sociaux, de logements acquisitifs sociaux ou de lots sociaux, éventuellement y compris les équipements communs et les logements sociaux modestes.

À l'alinéa 2, il convient d'entendre par équipements communs : les équipements destinés aux locataires ou acquéreurs sociaux. Les équipements communs ont un public cible plus limité que les équipements collectifs qui ne sont pas uniquement destinés aux locataires ou aux acquéreurs sociaux. Les équipements communs ne font pas partie des équipements collectifs et sont dès lors exclus du projet de logement social.

Art. 3. Le présent chapitre ne s'applique pas aux prêts octroyés aux particuliers, tels que mentionnés à l'article 78 ou 79 du Code flamand du Logement de 1997.

Section 2. — Conditions d'octroi, de versement et de remboursement des prêts octroyés par la VMSW.

Art. 4. Sur proposition du conseil d'administration de la VMSW, le ministre en charge de la politique du logement fixe les conditions d'octroi et de remboursement des prêts accordés par la VMSW.

La décision établie à l'alinéa 1^{er} fixe les conditions d'octroi, de versement et de remboursement des prêts accordés par la VMSW, tels que mentionnés à :

1° l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 juillet 1994 réglant l'octroi de subventions à la Société flamande du Logement en vue du financement de son programme d'investissement ;

2° l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 portant financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et des frais de fonctionnement y afférents ;

3° l'article 5/1 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 mars 2012 fixant les règles du Fonds foncier roulant ;

4° l'article 11 et 87, § 2 et § 3, de l'arrêté de financement du 21 décembre 2012 ;

5° l'article 16, du présent arrêté.

La décision établie conformément à l'alinéa 1^{er} fixe toutes les conditions de prêts conformes au marché autres que les prêts visés à l'alinéa 2, et destinés au financement complet ou partiel d'opérations, telles que mentionnées à l'article 44, alinéa 1^{er}, du Code flamand du Logement de 1997.

La décision établie conformément à l'alinéa 1^{er} fixe les éléments suivants :

1° pour le taux d'intérêt imputé : la méthode de calcul de la référence et la méthode de fixation de la marge éventuelle ;

2° la base de calcul des intérêts éventuels ;

3° d'autres modalités possibles liées au taux d'intérêt ou aux intérêts, telles que la périodicité des paiements d'intérêts ou le paiement d'intérêts de retard ;

4° les conditions d'octroi de garantie ;

5° les commissions et autres frais ;

6° l'indemnité de remplacement éventuelle ;

7° les modalités d'un retrait d'argent à la VMSW ;

8° les modalités de remboursement.

Art. 5. Le conseil d'administration de la VMSW peut, si la situation et les perspectives financières de la VMSW le permettent, accorder par mesure générale des réductions jusqu'à un certain taux d'intérêt pour un certain type de prêt, éventuellement pour une période limitée ou pour un certain type d'emprunteur. Les modalités d'octroi de ces réductions sont fixées, après consultation commune, par le ministre flamand en charge de la politique du logement, et le ministre flamand en charge de la politique budgétaire.

Art. 6. Afin de préserver les intérêts des sociétés de logement social ayant des moyens propres gérés par la VMSW, la commission de gestion compte courant créée en exécution de l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 décembre 2005 réglant la gestion des propres moyens des sociétés de logement social par la Société flamande du Logement, conseille le conseil d'administration de la VMSW sur les propositions d'ajustement ou de fixation de la référence et des marges éventuelles qui déterminent le taux d'intérêt, telles que mentionnées à l'article 4, alinéa 4, 1°, du présent arrêté, ou les réductions, telles que mentionnées à l'article 5 du présent arrêté.

Art. 7. La VMSW peut pour les raisons suivantes refuser une demande de prêt :

1° en application de l'article 13 de l'arrêté Procédure Logement du 14 juillet 2017, si la situation financière ou les perspectives de l'emprunteur ne le permettent pas ;

2° en application de l'article 22 de l'arrêté susmentionné ;

3° si le financement demandé met en péril la réalisation de l'offre de logement social de l'emprunteur ;

4° si la VMSW ne peut se faire une idée de la situation financière ou des perspectives financières de l'emprunteur ;

5° si la VMSW rend une évaluation de solvabilité négative.

La VMSW motive chaque refus tel que mentionné à l'alinéa 1^{er}.

Art. 8. Après consultation avec l'emprunteur, la VMSW détermine le montant final du prêt si elle accorde un prêt. À cet égard, le montant final du prêt tient compte du montant maximum subsidiable, tel que mentionné à l'article 5, § 1^{er}, à l'article 6, alinéa 1^{er}, à l'article 7, § 1^{er}, à l'article 8, § 1^{er}, à l'article 9, § 1^{er}, alinéa 1^{er} et à l'article 15, § 1^{er} et § 2, de l'arrêté de financement du 21 décembre 2012.

Art. 9. L'emprunteur peut rembourser anticipativement tout ou partie d'un prêt conformément aux conditions, telles que mentionnées à la décision fixée en vertu de l'article 4. En cas de remboursement anticipé obligatoire, total ou partiel, aucune indemnité de emploi ou perte financière n'est due.

En cas de remboursement anticipé total ou partiel volontaire d'un prêt conforme aux conditions du marché, la VMSW facturera, le cas échéant, une indemnité de emploi ou perte financière. L'indemnité de emploi ou la perte financière est toujours imputée lorsque la VMSW réclame le remboursement anticipé immédiat en application de l'article 10.

La VMSW établit un décompte de l'indemnité de emploi ou de la perte financière sur la base des données suivantes :

1° montant : le montant du capital à la date d'échéance en question ;

2° durée : la période qui débute à la date du remboursement anticipé et se termine à la date d'échéance en principal ;

3° taux d'intérêt : la différence entre le taux d'intérêt du prêt et le taux d'intérêt sur le marché interbancaire pour un investissement ayant les mêmes caractéristiques ;

4° actualisation : le résultat ainsi obtenu sera actualisé en fonction du taux d'intérêt de l'investissement.

L'indemnité de emploi ou la perte financière sur le remboursement est calculée sur la base de la formule suivante :

somme $[(\text{montant}_j * (R - \text{OLO}_j) * (\text{durée}_j/360))/(1 + \text{OLO}_j)^{(\text{durée}_j/360)}]$, où :

1° J : l'indice quotidien des différentes échéances du capital entre le remboursement anticipé et l'échéance finale ;

2° R : le taux d'intérêt du prêt ;

3° OLO_j : l'intérêt de référence du marché pour une durée identique à celle de l'échéance j (les taux de référence du marché pour $j > 1$ an sont les taux de référence OLO du jour ouvrable précédent tels que publiés sur le site web de la Banque nationale de Belgique via la base de données Belgostat – Online et pour $j \leq 1$ an les taux Euribor tels que publiés sur la page EURIBOR01 de Reuters). Si ce taux Euribor est inexistant pour l'échéance j, il est calculé par interpolation linéaire ;

4° durée_j : le nombre de jours entre le remboursement anticipé et le jour j ;

5° montant_j : l'amortissement en capital le jour j (tableau d'amortissement initial) – amortissement en capital le jour j (nouveau tableau d'amortissement).

Le décompte de l'indemnité de emploi ou de la perte financière ne peut être négatif et s'élève au maximum à six mois d'intérêts sur le capital remboursé anticipativement.

Art. 10. La VMSW peut dans les cas suivants réclamer le remboursement anticipé immédiat des prêts octroyés :

1° l'emprunteur n'utilise pas le prêt pour l'opération à laquelle il est destiné, telle que visée à l'article 2 du présent arrêté ;

2° l'emprunteur ne respecte plus les obligations telles que mentionnées dans la décision prise en vertu de l'article 4, ou dans le contrat de prêt ;

3° l'emprunteur a, sans l'accord de la VMSW, grevé le bien financé par le prêt d'une hypothèque au profit d'un tiers qui n'est pas une autorité publique ;

4° il est satisfait aux conditions, telles que mentionnées à l'article 22, alinéa 2, de l'arrêté Procédure Logement du 14 juillet 2017 ;

5° les agréments accordés à l'emprunteur en vertu ou en application du Code flamand du Logement de 1997 prennent fin par leur retrait ou de toute autre manière.

La VMSW justifie sa réclamation de remboursement anticipé. La VMSW informe l'emprunteur de la décision. L'emprunteur peut répondre par un envoi sécurisé dans un délai d'un mois à compter du jour de réception de la notification susmentionnée.

S'il perd son agrément, l'emprunteur est légalement tenu de rembourser immédiatement à la VMSW tous les montants dus en capital et en intérêts pour tous les prêts contractés.

Art. 11. Si la VMSW n'exerce pas temporairement les droits, tels que mentionnés à l'article 10, alinéa 1^{er}, cela n'implique pas une renonciation ou un abandon d'un ou plusieurs de ces droits ou de tout autre droit.

Art. 12. L'emprunteur transmet immédiatement à la VMSW toute information pertinente lui permettant d'avoir une idée précise de sa situation financière et juridique actuelle et future. En font également partie les informations nécessaires afin d'appliquer correctement la réglementation sur les prêts octroyés.

Afin de satisfaire aux obligations, telles que mentionnées à l'alinéa 1^{er}, l'emprunteur transmet à la VMSW :

1° les informations relatives à toute circonstance et toute opération, telle que mentionnée à l'article 10, alinéa 1^{er}, du présent arrêté ;

2° toute information relative à tout changement de son pouvoir de représentation, de son siège social ou de ses sièges d'exploitation ou à la création de sièges d'exploitation supplémentaires ;

3° à la demande de la VMSW, des informations sur ses recettes et dépenses actuelles et futures pertinentes en vue de réaliser des analyses et prévisions financières concernant l'emprunteur ;

4° à la demande de la VMSW, une copie des états comptables de l'emprunteur établis conformément à l'article III.82 à III.95 du Code de droit économique.

Art. 13. La VMSW peut, à tout moment et sans que l'accord de l'emprunteur ne soit requis, transférer à un tiers tout ou partie de ses droits et obligations découlant du contrat de prêt, à condition que cette opération n'entraîne pas de frais supplémentaires pour l'emprunteur.

Si l'emprunteur fusionne avec une société habilitée à recevoir des prêts de la VMSW, la société acquérante ou la société issue de la fusion reprend de plein droit tous les droits et obligations découlant du contrat de prêt.

L'emprunteur n'est pas autorisé à transférer ses droits ou obligations découlant d'un contrat de prêt avec la VMSW à un tiers sans l'accord écrit préalable de la VMSW.

Art. 14. Tous les impôts, taxes et prélèvements éventuels dus sur les intérêts et les amortissements du prêt seront à la charge de la VMSW.

Art. 15. Le contrat de prêt conclu avec la VMSW et tout ce qui en découle, y compris sa validité et son exécution, est régi par le droit belge. En cas de litige ou de différends, seuls les tribunaux de Bruxelles sont compétents.

Section 3. — Conditions d'octroi de prêts destinés à résorber les déficits de liquidité temporaires des agences locatives sociales, tels que mentionnés à l'article 33, § 1^{er}, alinéa 3, 6°, du Code flamand du Logement de 1997, et des sociétés de logement social, en exécution de l'article 34, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, du Code flamand du Logement de 1997.

Art. 16. § 1^{er}. La VMSW peut accorder à une agence locative sociale, telle que mentionnée à l'article 56 du Code flamand du Logement de 1997, un prêt à taux d'intérêt réduit pour résorber des déficits de liquidité temporaires.

Dans sa demande de prêt, l'agence locative sociale est tenue de démontrer le caractère temporaire des déficits de liquidité.

§ 2. Le prêt tel que mentionné au paragraphe 1^{er} est un prêt sans intérêt d'une durée maximale de douze mois. La VMSW détermine la durée et le plan d'amortissement en fonction de l'évolution du déficit de liquidité et de la solidité financière de l'agence locative sociale.

§ 3. Sur proposition du conseil d'administration de la VMSW, le ministre en charge de la politique du logement fixe les modalités d'octroi et de paiement des prêts, tels que mentionnés au paragraphe 1^{er}, et de remboursement de ces prêts, dans la décision fixée en vertu de l'article 4.

§ 4. Les agences locatives sociales auxquelles le prêt, tel que mentionné au paragraphe 1^{er}, est octroyé, sont accompagnées par la commission d'accompagnement au moins pour la durée du prêt.

Art. 17. § 1^{er}. La VMSW peut octroyer à une société de logement social un prêt pour résorber des déficits de liquidité temporaires.

Dans sa demande de prêt, la société de logement social est tenue de démontrer le caractère temporaire des déficits de liquidité.

§ 2. Le conseil d'administration de la VMSW fixe les modalités du prêt octroyé.

§ 3. Les sociétés de logement social auxquelles le prêt est octroyé sont accompagnées par la commission d'accompagnement au moins pour la durée du prêt.

CHAPITRE 2. — *Dispositions modificatives*

Section 1^{re}. — Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 2012 fixant les conditions d'agrément et de subvention des agences locatives sociales

Art. 18. À l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 2012 fixant les conditions d'agrément et de subvention des agences locatives sociales, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 26 octobre 2018, et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 février 2019, l'alinéa 3 est remplacé par ce qui suit :

« Le rapport annuel est soumis au plus tard le 15 mars de chaque année à l'agence et à la structure de soutien, pour la première fois au plus tard le 15 mars de l'année suivant celle de l'agrément de l'agence locative sociale. La planification financière est soumise au plus tard le 30 juin de chaque année à l'agence et à la structure de soutien, pour la première fois au plus tard le 30 juin de l'année suivant celle de l'agrément de l'agence locative sociale ».

Section 2. — Modifications de l'arrêté relatif au Code flamand du Logement de 2021

Art. 19. Au livre 4, partie 1^{re}, titre 2, chapitre 3, de l'arrêté relatif au Code flamand du Logement de 2021, la section 2, composée de l'article 4.59 à 4.75, est remplacée par ce qui suit :

« Section 2. Règlement général des prêts de la VMSW aux sociétés de logement social et à d'autres acteurs du logement et conditions d'octroi des prêts aux agences locatives sociales et sociétés de logement social dans le but de résorber les déficits de liquidité temporaires

Sous-section 1^{re}. — Définitions et champ d'application

Art. 4.59. Dans la présente section, on entend par :

1° commission d'accompagnement : l'organe au sein de la VMSW chargé du contrôle de la situation financière des sociétés de logement social et des agences locatives sociales et, en consultation avec les acteurs du logement concernés, de l'accompagnement et du soutien de l'acteur du logement se trouvant dans une situation financière fragile dans son processus vers une situation financière structurellement saine ;

2° contrat de prêt : un contrat par lequel la VMSW détermine pour l'emprunteur un montant maximal de prêt à prélever, dont les dispositions contractuelles sont conformes à la présente section et à la décision adoptée conformément à l'article 4.62.

Art. 4.60. La présente section s'applique aux prêts octroyés par la VMSW suivants :

1° tout prêt destiné à financer entièrement ou partiellement un ou plusieurs projets de logement social, tels que mentionnés à l'article 1.3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 70°, du Code flamand du Logement de 2021 ;

2° tout prêt, autre que celui mentionné au point 2° et octroyé afin de permettre aux sociétés de logement social de financer entièrement ou partiellement les opérations, telles que mentionnées à l'article 4.47, alinéa 1^{er}, du Code flamand du Logement de 2021. Dans des cas particuliers, ce prêt peut être utilisé pour refinancer des prêts plus anciens. La VMSW motive et explique ces cas dans le contrat de prêt ;

3° tout prêt destiné à résorber les déficits de liquidité temporaires des agences locatives sociales, tels que mentionnés à l'article 4.19, 6°, du Code flamand du Logement de 2021, et des sociétés de logement social, en exécution de l'article 4.24, 2°, du code susmentionné.

À l'alinéa 1^{er}, 1°, il convient d'entendre par projet de logement social : un projet de logement tel que visé à l'article 1.3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 70°, du Code flamand du Logement social de 2021 au sens de la réalisation de logements locatifs sociaux, de logements acquisitifs sociaux ou de lots sociaux, y compris les équipements communs éventuels et concernant les logements sociaux modestes.

À l'alinéa 2, il convient d'entendre par équipements communs : les équipements destinés aux locataires ou acquéreurs sociaux. Les équipements communs ont un public cible plus limité que les équipements collectifs qui ne sont pas uniquement destinés aux locataires ou aux acquéreurs sociaux. Les équipements communs ne font pas partie des équipements collectifs et sont dès lors exclus du projet de logement social.

Art. 4.61. Cette section ne s'applique pas aux prêts octroyés aux particuliers, tels que mentionnés à l'article 5.58 ou 5.65 du Code flamand du Logement de 2021.

Sous-section 2. — Conditions d'octroi, de versement et de remboursement des prêts octroyés par la VMSW.

Art. 4.62. Sur proposition du conseil d'administration de la VMSW, le ministre en charge de la politique du logement fixe les conditions d'octroi et de remboursement des prêts accordés par la VMSW.

La décision établie à l'alinéa 1^{er} fixe les conditions d'octroi, de versement et de remboursement des prêts accordés par la VMSW, tels que mentionnés à :

1° l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 juillet 1994 réglant l'octroi de subventions à la Société flamande du Logement en vue du financement de son programme d'investissement ;

2° l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 portant financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et des frais de fonctionnement y afférents ;

3° l'article 87, § 2 de l'arrêté de financement du 21 décembre 2021, tel qu'il s'applique à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté ;

4° les articles 4.43, 4.74, 5.44 et l'article 5.76, alinéas 3 et 4, du présent arrêté.

La décision établie conformément à l'alinéa 1^{er} fixe toutes les conditions de prêts conformes au marché autres que les prêts visés à l'alinéa 2, et destinés au financement complet ou partiel d'opérations, telles que mentionnées à l'article 4.47, alinéa 1^{er}, du Code flamand du Logement de 2021.

La décision établie conformément à l'alinéa 1^{er} fixe les éléments suivants :

1° pour le taux d'intérêt imputé : la méthode de calcul de la référence et la méthode de fixation de la marge éventuelle ;

2° la base de calcul des intérêts éventuels ;

3° d'autres modalités possibles liées au taux d'intérêt ou aux intérêts, telles que la périodicité des paiements d'intérêts ou le paiement d'intérêts de retard ;

4° les conditions d'octroi de garantie ;

5° les commissions et autres frais ;

6° l'indemnité de emploi éventuelle ;

7° les modalités d'un retrait d'argent à la VMSW ;

8° les modalités de remboursement.

Art. 4.63. Le conseil d'administration de la VMSW peut, si la situation et les perspectives financières de la VMSW le permettent, accorder par mesure générale des réductions jusqu'à un certain taux d'intérêt pour un certain type de prêt, éventuellement pour une période limitée ou pour un certain type d'emprunteur. Les modalités d'octroi de ces réductions sont fixées, après consultation commune, par le ministre flamand en charge de la politique du logement, et le ministre flamand en charge de la politique budgétaire.

Art. 4.64. Afin de préserver les intérêts des sociétés de logement social ayant des moyens propres gérés par la VMSW, la commission de gestion compte courant créée en exécution de l'article 4.48, conseille le conseil d'administration de la VMSW sur les propositions d'ajustement ou de fixation de la référence et des marges éventuelles qui déterminent le taux d'intérêt, telles que mentionnées à l'article 4.62, alinéa 4, 1°, ou les réductions, telles que mentionnées à l'article 4.63.

Art. 4.65. La VMSW peut pour les raisons suivantes refuser une demande de prêt :

- 1° en application de l'article 4.20 si la situation financière ou les perspectives de l'emprunteur ne le permettent pas ;
- 2° en application de l'article 4.29 ;
- 3° si le financement demandé met en péril la réalisation de l'offre de logement social de l'emprunteur ;
- 4° si la VMSW ne peut se faire une idée de la situation financière ou des perspectives financières de l'emprunteur ;
- 5° si la VMSW rend une évaluation de solvabilité négative.

La VMSW motive chaque refus tel que mentionné à l'alinéa 1^{er}.

Art. 4.66. Après consultation avec l'emprunteur, la VMSW détermine le montant final du prêt si elle accorde un prêt. À cet égard, le montant final du prêt tient compte du montant maximum subsidiable, tel que mentionné à l'article 5.38, § 1^{er}, à l'article 5.39, alinéa 1^{er}, à l'article 5.40, § 1^{er}, à l'article 5.41, § 1^{er}, à l'article 5.42, § 1^{er}, alinéa 1^{er} et à l'article 5.63, § 1^{er} et § 2.

Art. 4.67. L'emprunteur peut rembourser anticipativement tout ou partie d'un prêt conformément aux conditions, telles que mentionnées à la décision fixée en vertu de l'article 4.62. En cas de remboursement anticipé obligatoire, total ou partiel, aucune indemnité de emploi ou perte financière n'est due.

En cas de remboursement anticipé total ou partiel volontaire d'un prêt conforme aux conditions du marché, la VMSW facturera, le cas échéant, une indemnité de emploi ou perte financière. L'indemnité de emploi ou la perte financière est toujours imputée lorsque la VMSW réclame le remboursement anticipé immédiat en application de l'article 4.68.

La VMSW établit un décompte de l'indemnité de emploi ou de la perte financière sur la base des données suivantes :

- 1° montant : le montant du capital à la date d'échéance en question ;
- 2° durée : la période qui débute à la date du remboursement anticipé et se termine à la date d'échéance en principal ;
- 3° taux d'intérêt : la différence entre le taux d'intérêt du prêt et le taux d'intérêt sur le marché interbancaire pour un investissement ayant les mêmes caractéristiques ;
- 4° actualisation : le résultat ainsi obtenu sera actualisé en fonction du taux d'intérêt de l'investissement.

L'indemnité de emploi ou la perte financière sur le remboursement est calculée sur la base de la formule suivante : somme [(montant_j * (R - OLO_j) * (durée_j/360))/(1 + OLO_j)^(durée/360)], où :

- 1° J : l'indice quotidien des différentes échéances du capital entre le remboursement anticipé et l'échéance finale ;
- 2° R : le taux d'intérêt du prêt ;
- 3° OLO_j : l'intérêt de référence du marché pour une durée identique à celle de l'échéance j (les taux de référence du marché pour j > 1 an sont les taux de référence OLO du jour ouvrable précédent tels que publiés sur le site web de la Banque nationale de Belgique via la base de données Belgostat - Online et pour j ≤ 1 an les taux Euribor tels que publiés sur la page EURIBOR01 de Reuters). Si ce taux Euribor est inexistant pour l'échéance j, il est calculé par interpolation linéaire ;
- 4° durée_j : le nombre de jours entre le remboursement anticipé et le jour j ;
- 5° montant_j : l'amortissement en capital le jour j (tableau d'amortissement initial) - amortissement en capital le jour j (nouveau tableau d'amortissement).

Le décompte de l'indemnité de emploi ou de la perte financière ne peut être négatif et s'élève au maximum à six mois d'intérêts sur le capital remboursé anticipativement.

Art. 4.68. La VMSW peut dans les cas suivants réclamer le remboursement anticipé immédiat des prêts octroyés :

- 1° l'emprunteur n'utilise pas le prêt pour l'opération à laquelle il est destiné, telle que visée à l'article 4.60 ;
- 2° l'emprunteur ne respecte plus les obligations telles que mentionnées dans la décision prise en vertu de l'article 4.62, ou dans le contrat de prêt ;
- 3° l'emprunteur a, sans l'accord de la VMSW, grevé le bien financé par le prêt d'une hypothèque au profit d'un tiers qui n'est pas une autorité publique ;
- 4° il a été satisfait aux conditions d'agrément visées à l'article 4.29, alinéa 2 ;
- 5° les agréments accordés à l'emprunteur en vertu ou en application du Code flamand du Logement de 2021 prennent fin par leur retrait ou de toute autre manière.

La VMSW justifie sa réclamation de remboursement anticipé. La VMSW informe l'emprunteur de la décision. L'emprunteur peut répondre par un envoi sécurisé dans un délai d'un mois à compter du jour de réception de la notification susmentionnée.

S'il perd son agrément, l'emprunteur est légalement tenu de rembourser immédiatement à la VMSW tous les montants dus en capital et en intérêts pour tous les prêts contractés.

Art. 4.69. Si la VMSW n'exerce pas temporairement les droits, tels que mentionnés à l'article 4.68, alinéa 1^{er}, cela n'implique pas une renonciation ou un abandon d'un ou plusieurs de ces droits ou de tout autre droit.

Art. 4.70. L'emprunteur transmet immédiatement à la VMSW toute information pertinente lui permettant d'avoir une idée précise de sa situation financière et juridique actuelle et future. En font également partie les informations nécessaires afin d'appliquer correctement la réglementation sur les prêts octroyés.

Afin de satisfaire aux obligations, telles que mentionnées à l'alinéa 1^{er}, l'emprunteur transmet à la VMSW :

- 1° les informations relatives à toute circonstance et toute opération, telle que mentionnée à l'article 4.68, alinéa 1^{er}, du présent arrêté ;
- 2° toute information relative à tout changement de son pouvoir de représentation, de son siège social ou de ses sièges d'exploitation ou à la création de sièges d'exploitation supplémentaires ;
- 3° à la demande de la VMSW, des informations sur ses recettes et dépenses actuelles et futures pertinentes en vue de réaliser des analyses et prévisions financières concernant l'emprunteur ;
- 4° à la demande de la VMSW, une copie des états comptables de l'emprunteur établis conformément à l'article III.82 à III.95 du Code de droit économique.

Art. 4.71. La VMSW peut, à tout moment et sans que l'accord de l'emprunteur ne soit requis, transférer à un tiers tout ou partie de ses droits et obligations découlant du contrat de prêt, à condition que cette opération n'entraîne pas de frais supplémentaires pour l'emprunteur.

Si l'emprunteur fusionne avec une société habilitée à recevoir des prêts de la VMSW, la société acquérante ou la société issue de la fusion reprend de plein droit tous les droits et obligations découlant du contrat de prêt.

L'emprunteur n'est pas autorisé à transférer ses droits ou obligations découlant d'un contrat de prêt avec la VMSW à un tiers sans l'accord écrit préalable de la VMSW.

Art. 4.72. Tous les impôts, taxes et prélèvements éventuels dus sur les intérêts et les amortissements du prêt seront à la charge de la VMSW.

Art. 4.73. Le contrat de prêt conclu avec la VMSW et tout ce qui en découle, y compris sa validité et son exécution, est régi par le droit belge. En cas de litige ou de différends, seuls les tribunaux de Bruxelles sont compétents.

Sous-section 3. — Conditions d'octroi de prêts destinés à résorber les déficits de liquidité temporaires des agences locatives sociales, tels que mentionnés à l'article 4.19, 6°, du Code flamand du Logement de 2021, et des sociétés de logement social, en exécution de l'article 4.24, 2°, du code susmentionné.

Art. 4.74. § 1^{er}. La VMSW peut accorder à un agence locative sociale, telle que mentionnée à l'article 4.54 du Code flamand du Logement de 2021, un prêt à taux d'intérêt réduit pour résorber des déficits de liquidité temporaires.

Dans sa demande de prêt, l'agence locative sociale est tenue de démontrer le caractère temporaire des déficits de liquidité.

§ 2. Le prêt tel que mentionné au paragraphe 1^{er} est un prêt sans intérêt d'une durée maximale de douze mois. La VMSW détermine la durée et le plan d'amortissement en fonction de l'évolution du déficit de liquidité et de la solidité financière de l'agence locative sociale.

§ 3. Sur proposition du conseil d'administration de la VMSW, le ministre en charge de la politique du logement fixe les modalités d'octroi et de paiement des prêts, tels que mentionnés au paragraphe 1^{er}, et de remboursement de ces prêts, dans la décision fixée en vertu de l'article 4.62.

§ 4. Les agences locatives sociales auxquelles le prêt, tel que mentionné au paragraphe 1^{er}, est octroyé, sont accompagnées par la commission d'accompagnement au moins pour la durée du prêt.

Art. 4.75. § 1^{er}. La VMSW peut octroyer à une société de logement social un prêt pour résorber des déficits de liquidité temporaires.

Dans sa demande de prêt, la société de logement social est tenue de démontrer le caractère temporaire des déficits de liquidité.

§ 2. Le conseil d'administration de la VMSW fixe les modalités du prêt octroyé.

§ 3. Les sociétés de logement social auxquelles le prêt est octroyé sont accompagnées par la commission d'accompagnement au moins pour la durée du prêt. ».

Art. 20. À l'article 4.177 du même arrêté, l'alinéa 3 est remplacé par ce qui suit :

« Le rapport annuel est soumis au plus tard le 15 mars de chaque année à l'agence et à la structure de soutien, pour la première fois au plus tard le 15 mars de l'année suivant celle de l'agrément de l'agence locative sociale. La planification financière est soumise au plus tard le 30 juin de chaque année à l'agence et à la structure de soutien, pour la première fois au plus tard le 30 juin de l'année suivant celle de l'agrément de l'agence locative sociale ».

Art. 21. Au livre 7 du même arrêté, il est inséré un article 7.19/1, libellé comme suit :

« Art. 7.19/1. Les emprunteurs peuvent rembourser anticipativement les prêts octroyés par la VMSW sur la base des réglementations en application avant l'introduction du Règlement général des prêts 12/2007, approuvé sur décision du Gouvernement flamand le 1^{er} février 2008, à condition qu'ils prennent en charge les frais supplémentaires et l'indemnité de emploi ou la perte financière de la VMSW. L'indemnité de emploi ou la perte financière est calculée conformément à l'article 4.67 du présent arrêté, où en dérogation à l'article 4.67, alinéa 5, du présent arrêté, le maximum de six mois d'intérêts, tel que mentionné à l'alinéa 5 susmentionné, ne s'applique pas.

En ce qui concerne les prêts octroyés sur la base du Règlement général des prêts 12/2007, approuvé sur décision du Gouvernement flamand le 1^{er} février 2008, et ses versions suivantes, les dispositions d'application avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020 établissant le règlement général des prêts de la VMSW, établissant les conditions auxquelles les prêts peuvent être octroyés aux agences locatives sociales et aux sociétés de logement social afin de résorber les déficits de liquidité temporaires et modifiant divers arrêtés relatifs à la politique du logement, continuent de s'appliquer. ».

CHAPITRE 3. — Dispositions finales

Art. 22. Le Règlement général des prêts 07/2012, approuvé sur décision du Gouvernement flamand le 16 novembre 2012, est abrogé.

Art. 23. Les emprunteurs peuvent rembourser anticipativement les prêts octroyés par la VMSW sur la base des réglementations en application avant l'introduction du Règlement général des prêts 12/2007, approuvé sur décision du Gouvernement flamand le 1^{er} février 2008, à condition qu'ils prennent en charge les frais supplémentaires et l'indemnité de emploi ou la perte financière de la VMSW. L'indemnité de emploi ou la perte financière est calculée conformément à l'article 9 du présent arrêté, où en dérogation à l'article 9, alinéa 5, du présent arrêté, le maximum de six mois d'intérêts, tel que mentionné à l'alinéa 5 susmentionné, ne s'applique pas.

En ce qui concerne les prêts octroyés sur la base du Règlement général des prêts 12/2007, approuvé sur décision du Gouvernement flamand le 1^{er} février 2008, et ses versions suivantes, les dispositions d'application avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté continuent de s'appliquer.

Art. 24. Les articles 1^{er} à 18 et les articles 22 et 23 entrent en vigueur à une date fixée par le ministre en charge de la politique du logement.

Les articles 19, 20 et 21 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Les articles 1^{er} à 18 et l'article 22 cessent d'être en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Art. 25. Le ministre flamand compétent pour la politique du logement est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 25 septembre 2020.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

J. JAMBON

Le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,

M. DIEPENDAELE