



dossiernummer:
1800959

Provincieraadsbesluit

betreft **Wonen - Aanvullende leningen - Reglement voor het verlenen van aanvullende leningen voor het verbouwen van woningen in Oost-Vlaanderen**
Wijziging aan het reglement op basis van opmerkingen van de FOD Economie en de FSMA

verslaggever Eddy Couckuyt

1. Feitelijke en juridische gronden

Artikel 42, §3 van het Provinciedecreet

Boek VII van het Wetboek van economisch recht van 28 februari 2013, inzonderheid Titel 4 Hoofdstuk 1

Koninklijk besluit van 14 september 2016 betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van kredietovereenkomsten onderworpen aan Boek VII van het Wetboek van economisch recht en de vaststelling van de referteindexen voor de veranderlijke rentevoeten inzake hypothecaire kredieten en de hiermee gelijkgestelde consumentenkredieten

Koninklijk Besluit van 5 september 1994 tot aanwijzing van de artikelen van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet die niet van toepassing zijn op bepaalde soorten van krediet, bedoeld in artikel 3, § 3 van deze wet

Provinciaal Reglement betreffende het verlenen van aanvullende leningen voor het kopen, bouwen en verbouwen van woningen in Oost-Vlaanderen van 7 oktober 2015

Het voorstel van de Deputatie

2. Motivering

Naar aanleiding van de erkenning als sociaal kredietgever bij de FOD economie en de FSMA werden nog een aantal opmerkingen gemaakt die leiden tot een reglementswijziging.

Eén van de opmerkingen heeft te maken met de hoedanigheid van het provinciebestuur als sociaal kredietgever in het consumentenkrediet.

Een financiering die tot doel heeft onroerende zakelijke rechten te verwerven of behouden behoort tot de wetgeving met betrekking tot het hypothecair krediet. Het reglement laat momenteel toe een lening aan te gaan voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning. Zowel het kopen als het bouwen valt

./...

onder de wetgeving hypothecair krediet en moet dus uit het reglement gehaald worden.

Omwille van de wetgeving tot de voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme wordt ook een extra controle in het reglement ingebouwd. Bovenop de reeds voorziene controles zal met dit reglement de controle van facturen mogelijk worden.

Het reglement onderging ook redactionele ingrepen om de transparantie, de leesbaarheid en de gebruiksvriendelijkheid te verhogen.

De modelovereenkomst wordt eveneens goedgekeurd als bijlage bij het reglement.

3. Besluit

Artikel 1

Het Provinciaal Reglement betreffende het verlenen van aanvullende leningen op afbetaling voor het verbouwen van woningen in Oost-Vlaanderen wordt vastgesteld als volgt :

Artikel 1 - Voorwerp

Teneinde de woningkwaliteit te verbeteren kan de Provincie Oost-Vlaanderen, onder de voorwaarden bepaald in dit reglement en binnen de perken van de daartoe op het budget van de Provincie Oost-Vlaanderen goedgekeurde delen van kredieten, voor woningen in Oost-Vlaanderen een aanvullende lening op afbetaling voor verbouwen toestaan aan personen met een bescheiden inkomen die een hypothecaire hoofdlening zijn aangegaan bij een erkende kredietinstelling voor hypothecair krediet en die voldoende kredietwaardig zijn.

Deze aanvullende lening op afbetaling valt onder de toepassing van het Wetboek van economisch recht van 28 februari 2013 Boek VII Titel 4 Hoofdstuk 1 Consumentenkrediet.

Artikel 2 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder :

1° woning : het onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van de aanvrager(s) en desgevallend hun inwonende kinderen en ouders

2° aanvrager(s) : de persoon en eventueel de persoon met wie hij of zij op de aanvraagdatum gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont die een woning verbouwt

3° maximale verkoopwaarde van de woning : de geschatte verkoopwaarde bij gedwongen verkoop, zoals ze wordt bepaald door de hoofdkredietverlener van de aanvrager(s) (rekening houdend met de kostprijs van de grond, exclusief BTW en registratierechten)

./...

4° erkende handicap : een handicap waarvan de ernst wordt aangetoond door een attest uitgereikt door de FOD Sociale Zekerheid Directie-generaal Personen met een Handicap of door een daarmee gelijkgestelde instantie overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 1988 tot bepaling van de attesten die in aanmerking worden genomen om een handicap vast te stellen

5° gezamenlijk belastbaar inkomen : het gezamenlijk netto belastbaar inkomen van de aanvrager(s) overeenkomstig de personenbelasting, zoals blijkt uit het aanslagbiljet van het tweede jaar dat aan het jaar van de aanvraag voorafgaat

6° termijn : een maandelijkse aflossing van het toegestane totale krediet

7° totale kosten van het krediet : alle kosten die de aanvrager(s) moeten betalen in verband met de leningovereenkomst. Dit zijn de debetrente en de administratieve kosten ten bedrage van 1,5% van het ontleend kapitaal. De totale kosten van het krediet worden volgens de bepalingen van Koninklijk Besluit van 14 september 2016 betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van kredietovereenkomsten onderworpen aan boek VII van het Wetboek van economisch recht en de vaststelling van referentie-indexen voor de veranderlijke rentevoeten inzake hypothecaire kredieten en de hiermee gelijkgestelde consumentenkredieten, omgezet in het Jaarlijks Kostenpercentage (JKP).

Artikel 3 - Aanvraagcriteria

§ 1 Om in aanmerking te kunnen komen voor een aanvullende provinciale lening op afbetaling moeten volgende cumulatieve voorwaarden vervuld zijn op datum van de aanvraag. De datum van de poststempel of van het ontvangstbewijs is hiervoor bepalend.

1° De aanvrager(s) bezitten enkel de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd in volle eigendom of hebben er het vruchtgebruik van.

2° De woning dient als hoofdverblijfplaats van de aanvrager(s).

3° De woning mag niet gedeeltelijk of geheel in huur gegeven zijn of worden.

4° De aanvrager(s) hebben voor de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd een lopende hypothecaire hoofdlening bij een erkende kredietverstrekker.

5° Het niet-geïndexeerd gezamenlijk belastbaar inkomen is voor alleenstaanden beperkt tot 30.000 EUR; voor gehuwden, wettelijk of feitelijk samenwonen wordt dit bedrag opgetrokken naar 40.000 EUR. Voornoemde bedragen werden op 1 januari 2003 vastgelegd en worden sindsdien op 1 januari van elk jaar geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand december die de indexaanpassing voorafgaat.

De geïndexeerde bovengrens van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt met een percentage verhoogd in de volgende gevallen. De procentuele verhogingen zijn cumuleerbaar. Het inwonen moet betrekking hebben op de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd.

./...

- a) 5% per inwonend kind waarvoor de aanvrager(s) kinderbijslag ontvangen
- b) 5 % per aanvrager die een erkende handicap heeft
- c) 5% per inwonende ouder van de aanvrager(s) met een erkende handicap
- d) 5 % per inwonend kind van de aanvrager(s) met een erkende handicap.

6° De niet-geïndexeerde maximale verkoopwaarde van de woning bedraagt 170.000 EUR, zoals vastgelegd op 1 januari 2012.

Deze verkoopwaarde wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de ABEX-index van de maand november die de indexaanpassing voorafgaat; de waarde wordt daarbij afgerond tot het dichtstbijzijnde duizendtal.

De maximale verkoopwaarde wordt verhoogd met dezelfde percentages, omschreven in de gevallen sub a) tot en met d) hierboven. Deze percentages zijn cumuleerbaar.

7° De aanvrager(s) geven aan voor welk doel zij de lening wensen aan te vragen.

Artikel 4 – Informatie aan de aanvrager(s) en aanvraagprocedure

§ 1 De aanvrager(s) ontvangen alle noodzakelijke informatie, toelichting en documenten zoals vereist door de bepalingen van het Wetboek Economisch Recht van 28 februari 2013 Boek VII Titel 4 Hoofdstuk 1 Consumentenkrediet.

§ 2 De aanvraag wordt ingediend op het daartoe bestemde formulier en is gericht aan de Deputatie van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, Woodrow Wilsonplein 2 te 9000 Gent.

§ 3 Het aanvraagdossier bevat alle noodzakelijke documenten die moeten toelaten na te gaan of de aanvrager(s) voldoen aan de aanvraagcriteria. De provinciale administratie kan de bijkomende stukken opvragen die zij nodig acht.

§ 4 De aanvraag vervalt ambtshalve indien het dossier niet volledig is binnen het jaar na de datum van de aanvraag.

§ 5 De aanvragen worden behandeld in volgorde van indiening van een volledig aanvraagdossier en tot uitputting van het beschikbare krediet.

Artikel 5 – Onderzoek naar de kredietwaardigheid van de aanvrager(s)

§ 1 De aanvrager(s) moeten juiste en volledige inlichtingen verstrekken over hun inkomsten, zodat de Provincie de kredietwaardigheid van de aanvrager(s) kan controleren en analyseren.

§ 2 In het kader van het onderzoek naar de kredietwaardigheid van de aanvrager(s) worden de gegevensbestanden van de Provincie inzake leningen en van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren geraadpleegd.

./...

§ 3 Bij weigering van de aanvraag die gesteund is op het gebrek aan kredietwaardigheid van de aanvrager(s) wordt hen het resultaat van de raadpleging meegedeeld evenals de identiteit en het adres van de verantwoordelijke voor de verwerking van de bestanden die werden geraadpleegd tot wie de aanvrager(s) zich kunnen wenden met het oog op toegang tot de bestanden en eventuele verbetering van de gegevens.

Artikel - 6 – Duur van de lening –jaarlijks kostenpercentage - bedrag

§ 1 De lening kan worden toegestaan voor 5, 10, 15 of 20 jaar aan een vast jaarlijks kostenpercentage.

§ 2 Het bedrag van de lening wordt als volgt berekend: het verschil tussen enerzijds de geraamde kostprijs van de verbouwwerken op basis van een bestek of factuur die niet ouder dan 3 maanden is en anderzijds het nettobedrag van de hypothecaire hoofdlening dat zal worden gebruikt voor de verbouwwerken, de levensverzekeringspremies voor de hypothecaire hoofdlening niet inbegrepen.

§ 3 De aanvrager(s) kunnen in ieder geval maximaal 12.000,00 EUR ontlene per woning.

Artikel 7 - Aflossingsmodaliteiten van de lening en toerekening van de betalingen

§ 1 De termijnen zijn betaalbaar voor de eerste maal een maand nadat het leningsbedrag is gestort en vervolgens elke maand, uitsluitend door storting, overschrijving of een domiciliëring op het rekeningnummer van de Provincie.

§ 2 Het aantal termijnen komt overeen met het aantal maanden waarin de aanvrager(s) gehouden zijn de lening af te betalen.

§ 3 In alle gevallen worden de gedane betalingen eerst aangerekend op de oudste schuld.

Artikel 8 - Herroepingsrecht

§ 1 De aanvrager(s) hebben recht – zonder opgave van redenen – om van de leningovereenkomst af te zien binnen een termijn van veertien dagen te rekenen vanaf de dag waarop de overeenkomst werd ondertekend.

De aanvrager(s) hebben eveneens recht af te zien van de leningovereenkomst binnen een termijn van veertien dagen te rekenen vanaf de dag waarop zij de contractuele voorwaarden en informatie overeenkomstig het Wetboek van economisch recht van 28 februari 2013 Boek VII Titel 4 Hoofdstuk 1 Consumentenkrediet hebben ontvangen indien deze dag niet gelijk is aan de dag waarop de overeenkomst werd ondertekend.

§ 2 Wanneer de aanvrager(s) afzien van de overeenkomst, brengen zij de Provincie via een aangetekende zending op de hoogte. De termijn van veertien dagen wordt geacht te zijn nageleefd indien de kennisgeving vóór het verstrijken ervan is verzonden. De aanvrager(s), die van de overeenkomst afzien zijn verplicht om onverwijld en uiterlijk binnen dertig dagen nadat zij de

./...

kennisgeving aan de Provincie hebben bekend gemaakt, het bedrag van de lening aan de Provincie terug te betalen. Er wordt geen rente aangerekend.

§ 3 De Provincie eist geen enkele andere vergoeding voor het afzien van de overeenkomst van de aanvrager(s). De betalingen die werden verricht na het sluiten van de overeenkomst worden teruggestort aan de aanvrager(s) binnen de dertig dagen volgend op de herroeping.

Artikel 9 – Terbeschikkingstelling van het bedrag van de lening

Het bedrag van de lening wordt op de rekening van de aanvrager(s) gestort op de dertigste dag nadat de overeenkomst door alle partijen werd ondertekend.

Artikel 10 – Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid - kennisgevingen

§ 1 De aanvrager(s) verbinden zich hoofdelijk en ondeelbaar jegens de Provincie.

§ 2 De aanvrager(s) geven elkaar onherroepelijk volmacht om, alleen optredend, in naam van alle aanvrager(s) onverschillig welke kennisgeving met betrekking tot de lening te doen of in ontvangst te nemen.

Artikel 11 - Aanvullende waarborg

Bij wijze van aanvullende waarborg doen de aanvrager(s) afstand van het voor beslag vatbare gedeelte van hun lonen en van alle sommen die hen zouden toekomen, ten welke titel ook. De akte van loonafstand wordt bij afzonderlijke akte voorzien en beantwoordt aan de bepalingen van de Loonbeschermingswet van 12 april 1965.

Artikel 12 –Geheel of gedeeltelijk vervroegde terugbetaling van de lening

§ 1 De aanvrager(s) kunnen op ieder ogenblik een vervroegde terugbetaling doen. Bij vervroegde terugbetaling is geen vergoeding verschuldigd. Een vervroegde terugbetaling kan zowel betrekking hebben op het geheel als op een deel van het nog openstaande kapitaal en alle interesten tot op de dag van de vervroegde terugbetaling. Een volledige (vervroegde) terugbetaling stelt een einde aan de leningovereenkomst.

§ 2 De aanvrager(s) brengen de Provincie tenminste tien kalenderdagen voor de terugbetaling per aangetekende zending op de hoogte van het voornemen.

§ 3 Voor de periode tussen de laatste betaalde vervaldag en de vervroegde terugbetaling blijven de aanvrager(s) de contractuele intresten op het saldo in het kapitaal verschuldigd.

§ 4 De aanvrager(s) hebben bij een gedeeltelijke vervroegde terugbetaling de keuze tussen het behoud van de initiële duurtijd met een vermindering van de vervaldagbedragen of een vermindering van de initiële duurtijd met behoud van de vervaldagbedragen. Behoudens tegenbericht, worden de aanvrager(s) geacht gekozen te hebben voor de tweede oplossing. De Provincie zal de aanvrager(s) een nieuwe aflossingstabel bezorgen met de nog te lopen duurtijd.

./...

Artikel 13 – Betalingsachterstand

§ 1 Indien 2 termijnen onbetaald zijn gebleven worden de aanvrager(s) per aangetekende brief in gebreke gesteld binnen de maand over te gaan tot volledige aanzuivering van de vervallen en opeisbare termijnen.

Wordt hieraan geen gevolg gegeven wordt het krediet opeisbaar en kan de provincie overgaan tot loonbeslag en uitvoerend beslag. Desgevallend is artikel 14 § 2 van overeenkomstige toepassing.

§ 2 Er worden geen nalatigheidsintresten aangerekend en er zijn geen schadebedingen van toepassing.

§ 3 De kosten van loonbeslag en van gedwongen invordering zijn volledig ten laste van de aanvrager(s).

Artikel 14 - Ontbinding van de overeenkomst door de rechter

§ 1 De Provincie kan aan de rechter de ontbinding van de leningovereenkomst vragen in volgende gevallen :

1° indien de aanvrager(s) onvolledige of onjuiste gegevens hebben verstrekt, onverminderd de taak van de Provincie inzake de controle en de analyse van de kredietwaardigheid van de aanvrager(s)

2° indien op de woning beslag gelegd wordt of indien de woning geheel of gedeeltelijk gedwongen verkocht wordt

3° indien de woning haar woonfunctie verliest

4° indien de woning geheel of gedeeltelijk in huur gegeven wordt

5° indien de woning niet dient als hoofdverblijfplaats van de aanvrager(s)

6° indien de aanvrager(s) weigeren de bezoeken toe te staan of de bewijzen te leveren, voorzien in artikel 15

7° indien de aanvrager(s) de bepalingen van dit reglement of de bepalingen in de leningsakte overtreden

8° indien de rechten van de aanvrager(s) op het beleende woning geheel of gedeeltelijk zouden verloren gaan.

§ 2 In geval van gerechtelijke ontbinding zijn uitsluitend volgende bedragen verschuldigd: het saldo van het leningsbedrag en het bedrag van de vervallen en niet-betaalde totale kosten van de krediet.

Artikel 15 - Verbintenissen van de aanvrager(s)

§ 1 De aanvrager(s) verbinden er zich toe de Provincie zonder uitstel op de hoogte te brengen van betekenisvolle wijzigingen die zouden optreden in hun vermogenstoestand en/of terugbetalingscapaciteit, en in het algemeen, van de wijziging van de aan de Provincie verstrekte inlichtingen.

./...

§ 2 De aanvrager(s) verbinden er zich toe de lening uitsluitend aan te wenden voor het doel waarvoor ze werd aangevraagd.

§ 3 De aanvrager(s) verbinden er zich toe alle vereiste wettelijke en reglementaire voorwaarden na te leven.

Bovendien moet de woning na de verbouwingswerken voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en haar uitvoeringsbesluiten.

§ 4 De aanvrager(s) verbinden er zich toe de originele facturen en rechtsgeldige verantwoordingsstukken van de werken waarvoor de lening werd aangevraagd onverwijld aan de Provincie te bezorgen. Het niet bezorgen van deze facturen kan leiden tot de (gedeeltelijke) terugvordering van het ontleende bedrag.

§ 5 De aanvrager(s) verbinden er zich toe het toezicht door de provinciale administratie toe te laten, met inbegrip van bezoek ter plaatse en toegang tot de woning en eventueel aanhorigheden.

Artikel 16 – Betwistingen

De Deputatie beslist over alle betwistingen met betrekking tot de toepassing van dit reglement.

Artikel 17 - Slotbepalingen

§ 1 Dit reglement treedt in werking op 25 april 2018.

§ 2 Het Provinciaal Reglement betreffende het verlenen van aanvullende leningen voor het kopen, bouwen en verbouwen van woningen in Oost-Vlaanderen van 7 oktober 2015 met latere wijzigingen wordt opgeheven met ingang van de datum bepaald in § 1 van dit artikel.

Het blijft evenwel van toepassing op de lopende leningsovereenkomsten op voornoemde datum, onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de het Wetboek van economisch recht van 28 februari 2013 Boek VII Titel 4 Hoofdstuk 1 Consumentenkrediet.

Artikel 2

De Provincieraad keurt de modelovereenkomst "lening op afbetaling" goed. Deze modelovereenkomst wordt als bijlage gehecht aan dit besluit en maakt er geïntegreerd deel van uit.

Gent, 25 april 2018

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier
Albert De Smet

De voorzitter
Greet De Troyer

./...